

PROAKTIV

Strålende
4-roms med
vidstrakt utsikt



SOLHEIMSLIEN 14



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

• Skien

Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



SOLHEIMSLIEN

Lækker 4-roms med innglasset balkong og felles takterrasse. Nydelig utsikt. Varmtvann og sentralvarme inkludert i felleskostnader.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Solheimslien 14, 5056 BERGEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 158, bnr. 760, andelsnr. 172, org.nummer 948115700 i SOLHEIMSLIEN BORETTSLAG

Prisantydning: 2.990.000,-

Omkostninger: 9.990,-

Andel fellesgjeld: 1.020.603,-

Totalpris: 4.020.593,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1966

Rom/soverom: 4/3

BRA: 94 m²

BRA-i: 73 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Borettslaget har 70 garasjeplasser som tildeles etter venteliste/søknad. Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Tomt: 8806.6 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 10.353,-

Felleskostnader inkl.: Altibox/ Bergen Fiber TV og internett, varmtvann, det vesentlige av utvendig vedlikehold, tilgang vaskerom med vaskemaskin og tørketromler, gartner/snøbrøyting, felles byggforsikring, avdrag og renter på felleslån, trappevask og vaktmester.

Energimerke: Energiklasse: Grønn F.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	16	22	48
Intervju med selger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger
50	58	59	81
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport	Egenerklæring
86	102	103	108
Energiattest	Ferdigattest	Basiskart	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

Fikk god kontakt fra dag en, god oppfølging på alle plan. Var det noe vi lurte på kunne vi ringe og fikk alltid svar.

Proaktiv er profesjonelle, tilpasningsdyktige, og generøse fra start til slutt. For noen meglere handler det om å selge flest mulig boliger på kortest mulig tid. Mitt inntrykk er at Proaktiv ønsker tilfredse kunder på den tiden det tar. Prosessen var trygg, positiv og spennende. Fra start til slutt følte jeg meg ivaretatt og hørt, hvor megler strakk seg til det ytterste og hjalp med hva enn det måtte være. Alt i alt en utrolig fin reise.

Usedvanlig profesjonelt håndert fra A til Å

Har bare godt å si om både firmaet og megleren. Megler er profesjonell og genuint interessert i boligen og selgeren. Innehar mye kunnskap og erfaring. Sitter igjen med en god følelse etter salget og trenger ikke vurdere andre enn Proaktiv en annen gang.

Jeg er svært fornøyd med Alexander som nylig solgte leiligheten min!

Gjennom hele prosessen følte jeg meg trygg, takket være utmerket kommunikasjon og jevnlige oppdateringer. Megleren holdt meg informert på hvert steg, noe som gjorde salget smidig og stressfritt.

Vil absolutt anbefale til andre som skal selge bolig. Profesjonell service fra start til mål! 5/5 stjerner

Dear Alexander

Thank you very much for the work you've done in selling our building plot and for your kindness. We are very happy to have met you, even if only by email. Who knows, maybe one day we'll meet in person. If you ever come to Italy, you're more than welcome!

Veldig hyggelig og engasjert megler.

Hyggelig og grundig megler som gjør sitt beste for at jeg som kunde skal bli fornøyd. Han er tilgjengelig når jeg har hatt behov for det, og er flink på tilbakemeldinger og oppdateringer underveis.

Høy faglig kompetanse og tilgjengelig. Veldig fornøyd med jobben som ble gjort i forkant, under og etter salg.

Veldig fornøyd med hele prosessen. Megleren var tilgjengelig, god på kommunikasjon før og etter visninger, og gjennomførte prosessen på en ryddig og fin måte.

Ryddig og god oppfølging

Vi opplevde at megler var dedikert til oppgaven og gjorde en god jobb for oss.

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmeglerfullmektig:
Alexander Bergheim



Alexander Bergheim
Eiendomsmeglerfullmektig
Mobil: 916 56 014
E-post:
Alexander.bergheim@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Eiendomsmegling
Telefon: 55 36 40 40
Proaktiv Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 987 281 790

EN NY HVERDAG

Alexander har en bachelorgrad i Eiendomsmegling, jus og økonomi fra Handelshøyskolen BI.

I tillegg til all sin kunnskap for faget er Alexander meget prestasjonsbevisst og målrettet, akkurat som på fotballbanen. Innsats, ståpåvilje og strategi er det som vinner fotballkamper, det samme gjelder meglingen.

Den med den beste planen og gjennomføringsevnen skaper de beste resultatene både for selgere og kjøpere. Det er her Alexander kommer inn, for å forvalte den største formuesverdien din på best mulig måte, som gjør at du sitter igjen med mest mulig.

Høyt og fritt med vidstrakt utsikt over sentrum og Byfjorden. Romslig 4-roms med strålende beliggenhet. Ingen dokument avgift og ingen forkjøpsrett.

Solheimslien 14 er en romslig og gjennomgående fireroms leilighet med fri og luftig beliggenhet høyt over byen og flott utsikt mot sentrum og Byfjorden. Her bor du skjermet og tilbaketrukket, samtidig som du har kort vei til sentrum, kollektivtransport og flotte turområder på Løvsstakken. Leiligheten har en funksjonell og godt utnyttet planløsning med tre gode soverom, lys og romslig stue med direkte utgang til innglasset balkong, samt moderne kjøkken fra Epoq med integrerte hvitevarer. Balkongen fungerer som et ekstra oppholdsrom store deler av året og byr på en lun sone med nydelig utsikt over byen. Badet er praktisk innredet med dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. To boder

gir gode oppbevaringsmuligheter, og borettslaget har en flott felles takterrasse med vidstrakt utsyn. Oppvarming og varmtvann er inkludert i felleskostnadene, noe som gir en forutsigbar og komfortabel hverdag. Borettslaget har de siste årene rehabilitert og oppgradert fasaden med takterrasse, nye vinduer, balansert ventilasjon, utvidet balkonger og etterisolering. En attraktiv leilighet med utsikt, gode kvaliteter og sentrumsnær beliggenhet. God gjennomlesning!

Eiendomsmeglerfullmektig
Alexander Bergheim

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Småstrandgaten

Beliggenhet

Kontoret vårt ligger vis-à-vis
Galleriet og Xhibition kjøpesenter.
Midt i Bergen sentrum.
Velkommen!

Proaktiv Småstrandgaten

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
T: 55 36 40 40
E: proaktiv.bergen@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette
grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

I våre flotte lokaler i Småstrandgaten 6,
midt i Bergen sentrum, har vi mange,
meget kompetente meglere.

I 4. etasje sitter meglere som i all
hovedsak er spesialister på bruksalg,
men også flere som har høy
kompetanse på prosjekt- og
næringsmegling.

I 3. etasje sitter oppgjørsavdelingen,
sammen med Proaktiv sin kjedeledelse.

Alle jobber for å skape et så godt resultat for
våre kunder som overhodet mulig.

Kvaliteten i de rådene vi gir, det
materiellet vi produserer i forbindelse
med presentasjon av våre eiendommer
og den motivasjonen vi har i vårt
daglige virke, vil være avgjørende for
et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det
beste resultatet - hver gang. Ikke fordi
vi presser interessenter til å betale mer, men
fordi vi tilstreber å finne den helt riktige
kjøperen til rett eiendom.

Velkommen til oss!



SOLHEIMSLIEN

Kommune: BERGEN / Område: Solheimslie

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Høyt og fritt mellom byens pulserende liv og foten av Løvsakken, ligger denne flotte leiligheten i Solheimslie 14. Her bor du i et etablert og rolig boligområde med flott utsyn over sentrum og Byfjorden. Her får du en tilbaketrukket beliggenhet, samtidig som Bergen sentrum kun er en kort tur unna. Dette er et sted hvor du kan trekke deg tilbake fra byens tempo, men likevel ha alt innen rekkevidde når du ønsker det.

Om morgenen kan du starte dagen med frisk luft fra høyden over Solheim, mens byen sakte våkner under deg. Den åpne beliggenheten gir en luftig og behagelig ramme rundt hverdagen. Her bor du skjermet og luftig, med utsikt og ro, uten at det går på bekostning av tilgjengeligheten til byen.

I Solheimslie får du det beste av to verdener. På den ene siden har du nærheten til sentrum med alt av servicetilbud, kultur,



OFFENTLIG TRANSPORT

Skoglien Linje 10	1 min 0.1 km
Danmarks plass Linje 1	13 min 1.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	7 min 3.2 km
Bergen Flesland	17 min

DAGLIGVARE

Matkroken Blekenberg	5 min
Kiwi Bøhmergaten PostNord	9 min 0.7 km

VARER/TJENESTER

Bergen Storsenter	6 min
Vitusapotek Bien Bergen	12 min

SPORT

Solheimslie ballplass kunstgress Ballspill	5 min 0.4 km
Ny Krohnborg skole Aktivitetshall	9 min 0.8 km
Feel24 Lien	8 min
Sporty Bergen	11 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Circle K Viken	9 min
Solheimsgarasjen	10 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



restauranter, kaféer og shopping. På den andre siden har du naturen like utenfor døren. Rett bak blokken finner du Løvsakken. Dette er en av Bergens nyere turstier som slynger seg langs fjellsiden med fantastisk utsikt over byen. Tar du turen videre opp venter Løvsakken, med flotte naturopplevelser og variert turterreng året rundt. Enten du ønsker en rolig søndagstur, en løpetur etter jobb eller en lengre fjelltur, ligger mulighetene rett utenfor inngangspartiet.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Daglige ærender gjøres enkelt. Nærmeste dagligvarebutikk er Matkroken, kun ca. fem minutters gange fra boligen. I tillegg finner du Rema 1000, Coop Extra og Kiwi i retning Danmarks plass, samt Rema 1000 og Spar i retning Gyldenpris. Ønsker du å spise ute eller ta med deg noe raskt og godt hjem, er det flere gode alternativer ved Danmarks plass eller Sumo og Pizzabakeren ved Damsgård. I samme område finner du også treningssenteret Evo.

Via sykkel- og gangbroen kommer du deg enkelt over til Møhlenpris, med både Handelshøyskolen BI, flere av UIBs fakulteter og en flott badeplass ved Marineholmen, som er godt besøkt på varme sommerdager. Det er kort sykkelavstand videre til Høyskolen på Vestlandet og Haukeland Universitetssjukehus.

Kollektivtilbudet i nærområdet er godt. Rett utenfor leiligheten ligger busstoppet Skoglien, med hyppige avganger til sentrum og øvrige bydeler. Nærmeste bybanestopp finner du på Danmarks plass, omtrent 15 minutter unna til fots, som også tar deg inn til sentrum eller sørover mot Bergen Lufthavn Flesland. Solheimslien 14 passer perfekt for deg som ønsker



kombinasjonen av utsikt, ro og nærhet til både by og natur. Her bor du i et veletablert område, med kort vei til alt du trenger. Samtidig har du de beste rammene for å trives, enten hverdagen er travel eller rolig.

Bebyggelse

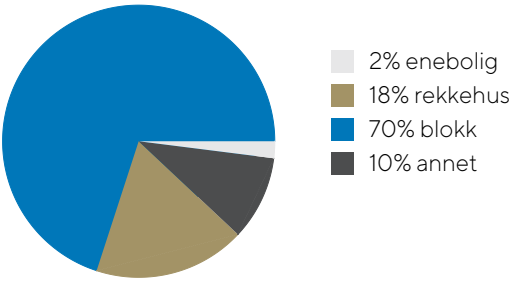
Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i Solheimslien hovedsakelig bestående av leilighetsbygg.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

BOLIGMASSE



SKOLER

Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 416 elever, 20 klasser	10 min 0.8 km
Møhlenpris Oppveksttun (1-7 kl.) 275 elever, 23 klasser	18 min 1.5 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 73 elever, 6 klasser	18 min 1.5 km
Kronstad Oppveksttun (1-7 kl.) 249 elever, 20 klasser	19 min 1.6 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	25 min 2 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	14 min 1.1 km
St. Paul gymnas 270 elever	20 min 1.5 km

BARNEHAGER

Solheimslien barnehage (1-5 år) 72 barn	1 min 0.1 km
Damsgårdssundet barnehage (1-4 år) 8 barn	10 min 0.8 km
Småpudden barnehage (1-5 år) 52 barn	10 min 0.8 km



Livet i Solheimslien

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessant gjerne ønsker svar på.



”

"Det er vemodig å skulle selge hjemmet vi har trivdes så godt i – men det er helt sikkert at noen andre kommer til å elske å bo her!"

Selgere: Martin Haugland og Isak Areklett Norebø

Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte boligen ved årsskiftet 2020/2021 og flyttet inn i januar 2021.

Hva var avgjørende for at dere valgte å kjøpe her?

Vi fikk et svært godt inntrykk på visning. Leiligheten opplevdes lys og romslig, med flott utsikt og en behagelig innglasset balkong. En stor fordel er at leiligheten ligger i første etasje – man slipper lang vandring i trapper, samtidig som plasseringen i bygget gjør at man er skjermet fra innsyn fra gaten og likevel har flott utsikt over Bergen sentrum. Felles takterrasse med sol store deler av dagen om sommeren var også et stort pluss.

Beliggenheten var dessuten svært praktisk – kun ett minutt til bussen, ti minutter til sentrum og ti minutter til fots til Danmarks plass. I tillegg ga den nyrenoverte

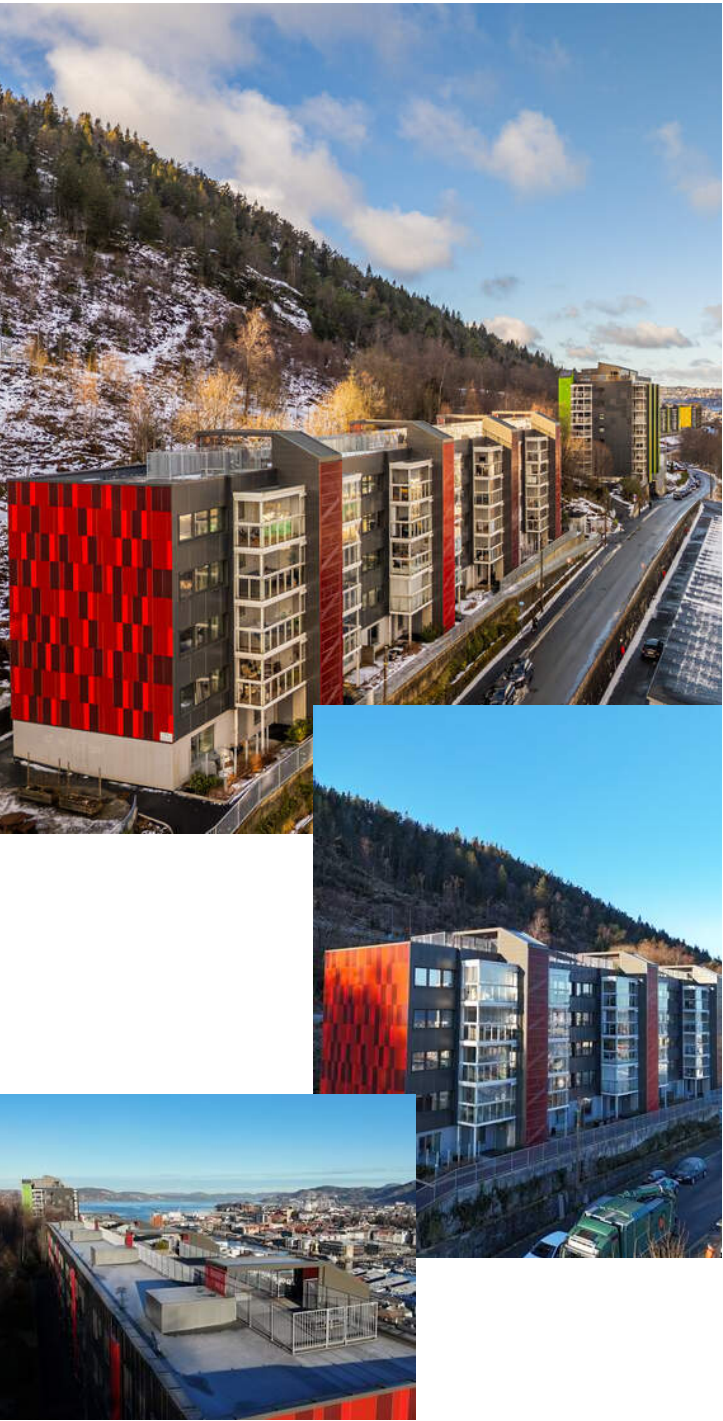
fasaden forutsigbarhet når det gjelder fellesgjeld og felleskostnader.

Hva har blitt gjort med boligen etter at dere kjøpte den?

I 2021 totalrenoverte vi kjøkkenet, som fremstår som helt nytt. Vi har også oppgradert boden med strømuttak, pussede og malte vegger samt plassbygde hyller – slik at den er funksjonell og enkel å bruke i hverdagen. I tillegg er det gjort mindre oppgraderinger som flere strømuttak, og vi har malt i leiligheten ellers.

Hvorfor skal dere selge?

Leiligheten har vært eid av to kompisar som nå skal flytte hver til sitt – i hver sin by. Det er med et visst vemod vi selger!



Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Utsikten kommer vi definitivt til å savne, og det samme gjelder sommerkvelder på takterrassen. Den store, åpne stuen har vært rammen rundt mange hyggelige kvelder med venner – den har rett og slett vært perfekt for å samle folk. Og så selvsagt det nye kjøkkenet, som har gjort matlagingen til en fryd. Den raske og enkle bussruten til sentrum er nok også noe vi vil merke at vi savner i hverdagen.

Hva har du/dere likt best med området?

Beliggenheten er veldig praktisk – busstoppet er kun ett minutt unna, og derfra er man i sentrum på ti minutter. Danmarks plass og Kronstad er kort vei unna, og alt man trenger i hverdagen er i nærheten. Løvtien og Løvtakken rett bak blokken gir flotte turmuligheter, enten det er en rask joggetur eller en lengre søndagstur.

Vi vil også trekke frem naboene og bomiljøet – det er et stille og hyggelig sted å bo. Leilighetene er godt lydisolerte, noe som betyr at man verken hører mye fra naboene eller trenger å tenke på å forstyrre andre.

Er det noe dere ikke er fornøyde med?

Det er vanskelig å trekke frem noe vesentlig. Dersom vi skal nevne noe, er det at parkeringsmulighetene i gaten kan være begrenset på kveldstid – men for oss som bruker kollektivtransport har det aldri vært et problem. Og så må vi innrømme at turen ned fra takterrassen kan føles litt lang når man har sittet lenge i solen og plutselig innser at det er toalettbehov på gang – men det er tross alt et hyggelig problem å ha!

Vinter – vår – sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Takket være sentralvarme inkludert i felleskostnadene er innneklimaet stabilt og behagelig hele året, uansett hva Bergen-været måtte by på. Om vinteren er det koselig å sitte inne og nyte utsikten over lysene i Bergen sentrum – en slags privat utsikt over byens julebelysning.

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendommens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at

spørsmål kan være for private eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt

erklæringer knyttet til de tekniske sidene ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.



Vinter – vår – sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Takket være sentralvarme inkludert i felleskostnadene er innneklimaet stabilt og behagelig hele året, uansett hva Bergen-været måtte by på.

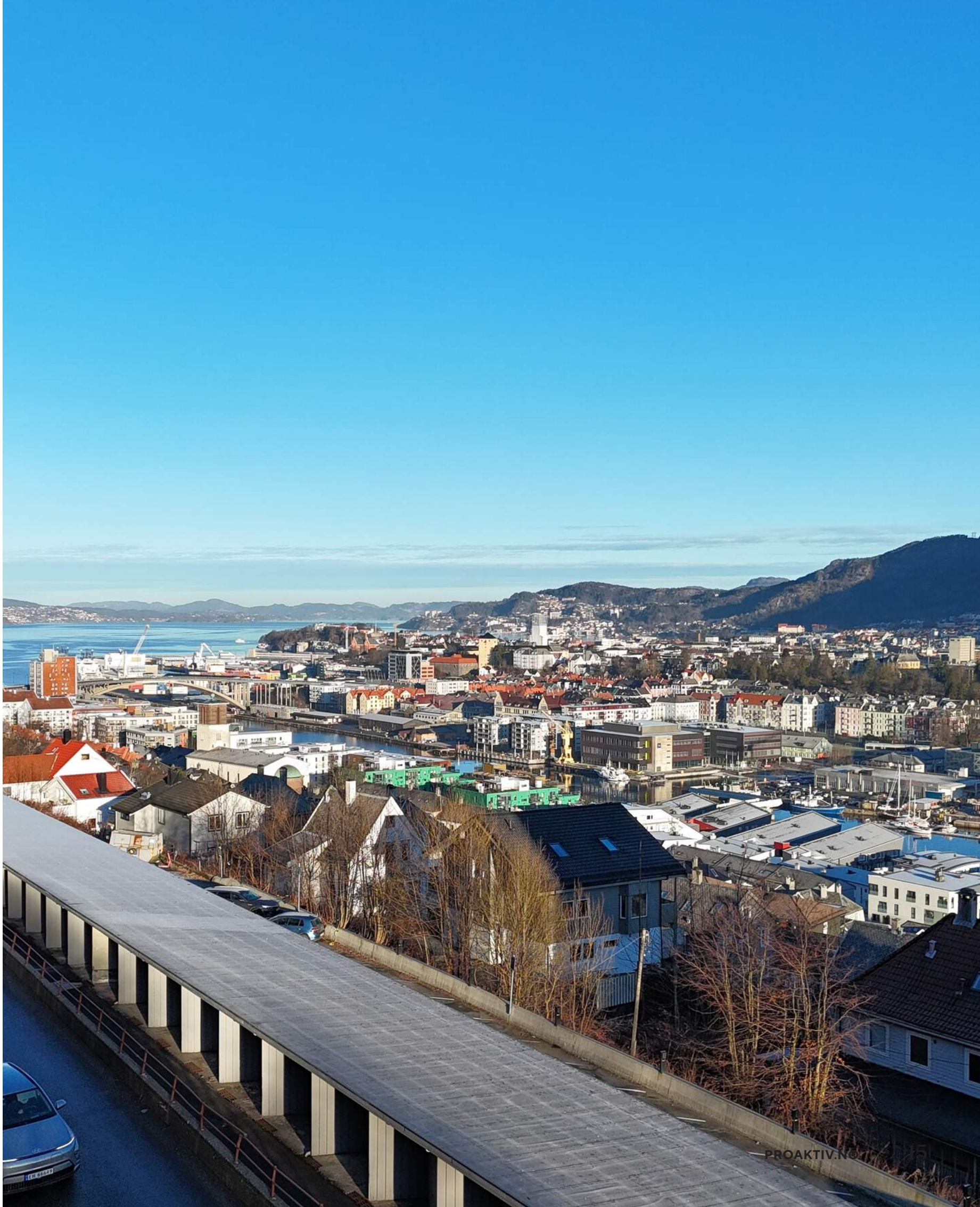
Om vinteren er det koselig å sitte inne og nyte utsikten over lysene i Bergen sentrum – en slags privat utsikt over byens julebelysning. Det er også praktisk at vaktmesteren sørger for at det er måket utenfor blokken når det snør, og den innglassede balkongen gjør det mulig å nyte litt frisk luft selv på kalde dager.

Sommeren er takterrassens tid. Med sol store deler av dagen er den perfekt for late formiddager med kaffe eller lange kvelder med venner. Innglasset balkong fungerer også som et godt alternativ når man vil nyte kveldssolen mer i fred og ro.

Vår og høst har sin egen sjarm. Når Bergen blomstrer opp om våren er Løgstien og Løgstakken rett rundt hjørnet – perfekt for de første løpeturene eller en søndagstur i frisk luft. Og når høstregnet melder sin ankomst er det en trøst at bussen går fra like utenfor døren – da er man raskt i sentrum uten å bli gjennomvåt på veien.

Til slutt - beskriv eiendommen med tre ord:

Utsikt, romslig og sentralt!



VELKOMMEN TIL SOLHEIMSLIEN 14

Vi starter utendørs – boligen har uteplass
og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering

Borettslaget har 70 garasjeplasser som tildeles etter venteliste/søknad. Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Tomtestørrelse

8 806 m².

Beskrivelse av tomt

Tomten er opparbeidet med asfalterte interne veier og gangveier. Fellesarealene inkluderer både gressplen, beplantning, lekeplasser og sittegrupper. Felles takterrasser ble etablert i perioden 2019-2021 sammen med andre oppgraderinger i borettslaget.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Bygget ble oppført i 1965 og leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og de tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Bygget og leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader:

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke undersøkt/Ikke tilgjengelig for undersøkelse.

UTVENDIG

Vinduer TG1

Vinduer med 3-lags isolerglass i malte trekarmer.

Vinduer i borettslaget ble skiftet i perioden 2019-2021.

Merk: Det ble gjort en enkel funksjonstest av enkelte vinduer. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som vesentlig avvik.

Vedlikehold:

Vinduer bør kontrolleres jevnlig, med fornyet overflatebehandling og smøring/justering av beslag ved behov. Punkterte glass bør skiftes. Vær oppmerksom på at punkterte glass kan være vanskelig å avdekke ved visuell inspeksjon da dette påvirkes av blant annet lysforhold, temperatur og rengjøring.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20-60 år.

Dører TG1

Finért entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 35dB.

Kikkehull og porttelefon.

Dør av eldre årgang.

Sidehengslet balkongdør med 3-lags isolerglass i malte trekarmer.

Balkongdører i borettslaget ble skiftet ut i perioden 2019-2021.

Vedlikehold:

TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen – en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.



Døren bør kontrolleres jevnlig for skader på overflate, karm, beslag og tetningslister. Hengsler, beslag og låsemekanismer bør smøres og justeres ved behov for å opprettholde god funksjon og tetthet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG1
Innglasset balkong på 12,8 m² med utgang fra stue.
Balkongen er oppført i prefabrikerte betongkonstruksjoner.
Trykkimpregnerte terrassebord. Innglassingssystem med metallprofiler.
Ventilasjonsaggregat er montert i himling.
Balkongene i borettslaget ble utvidet og rehabilitert i perioden 2019-2021.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):
- Prefabrikerte betongelementer (bærekonstruksjoner): ca. 50-100 år.
- Rakkverk i metall/glass: ca. 20-40 år.

INNVENDIG

Overflater TG1
Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Noe mindre fuktsvelling i enkelte laminatskjøter av kosmetisk betydning. Merk at det var mye lagring o.l. på befaringsdagen som begrenset tilkomst for inspeksjon.

Forventet levetid:
- Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10-30 år.

Merk:
Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønnsmessig befarng. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar.

Etasjeskille/gulv mot grunn TG1
Etasjeskillere av betong.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater. Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje. Det ble foretatt kontroll i stue og på hovedsoverom.

Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc. Målinger er basert på stikkprøver. Avvik kan forekomme. Det må påregnes skjevheter/knirk/lokale svanker/nedbøyninger i eldre boliger. En må være spesielt oppmerksom på dette i boliger hvor det er lagt nytt gulv på eksisterende bjelkelag uten at det har vært gjort fullstendig avretting o.l.

Innvendige dører TG1
Malte kompaktdører.
Noe sår på dørbblad til badet.

Merk: Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører.

Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):
- Formpressede innerdører: ca. 20-30 år.

VÅTROM BAD

Generell
Keramiske fliser på gulv med sokkelens, malte flater på vegger og i himling.

Inneholder:
Baderomsmøbel med laminerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speilskap, vegglampe, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. El. varmekabler, ukjent slukløsning og avtrekksventil på vegg.

Ukjent alder/dokumentasjon.

Oppgraderinger:
- Dusjkabinett fra 2021.
- Baderomsmøbel og speilskap fra 2020.
- Opplegg for vaskemaskin fra 2016.

Overflater vegger og himling TG2
Overflater ble visuell kontrollert.

Vurdering av avvik:
- Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjonen).

Tiltak:
- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag såfremt det benyttes dusjkabinett. Vindu blir ikke utsatt for direkte vannsprut/søl. Avvik er satt iht. standardens krav grunnet at vindu er montert i våtsone.

Overflater Gulv TG2
Det ble målt 2 mm nivåforskjell fra topp flis ved dørterskel til kant av dusjsone.

Videre kontroll er begrenset grunnet dusjkabinett i rommet.

Merk: Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

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.

Tiltak:
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Det må påregnes videre bruk av dusjkabinett med dagens løsning.

Sluk, membran og tettesjikt TG2
Ukjent slukløsning/tettesjikt.

Det tas spesifikt forbehold om at det var begrenset tilkomst for kontroll grunnet risiko for å skade dusjkabinett ved videre inspeksjon.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på evt. membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

Vurdering av avvik:
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Ukjent utførelse/dokumentasjon.

Tiltak:
- Det bør monteres annen type dusjkabinett som muligggjør inspeksjon og rengjøring på en enkel måte (med åpning i bunn). Videre bør sluk renses og inspiseres jevnlig. Tilstand på evt. tettesjikt/slukløsning kan ikke garanteres for, og det er påregnelig at det må benyttes dusjkabinett.

Sanitærutstyr og innredning TG1
Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Ventilasjon TG1
Avtrekkssventil på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom TGIU
Det er ikke foretatt hulltaking da dusjsone grenser mot yttervegg og murvegg mot kjøkken.

KJØKKEN

Overflater og innredning TG1
Kjøkkeninnredning fra Epoq med finérte fronter, benkeplate i stein og underlimt komposittvask med ett-greps blandebatteri. Skvettplater over benkeplate på en side og belysning/stikk under overskap.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Mikrobølgeovn.
- Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap.

Hvitevarer fra Electrolux.
Integrert ventilator fra Witt.
Kjøkkenet er utstyrt med lekkasjesensor.
Kjøkkeninnredning fra 2021.
Nytt blandebatteri og lekkasjesensor i 2021.

Avtrekk TG2
Integrert ventilator.
Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

Vurdering av avvik:
- Det mangler forsert avtrekk på kjøkkenet.

Tiltak:
- Det er ikke lov å etablere annen type løsning i borettslaget. Løsningen fungerer, men filter bør rengjøres jevnlig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger TG2
Vannforsyningsrør av kobber.
Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befarng. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/vannrør er skjult. Skjult ledningsnett kan være av eldre årgang.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):
- Kobberrør: 25-75 år.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tiltak:
- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringer, men anlegget bør overvåkes jevnlig. På grunn av alder bør man planlegge for utskifting av røropplegget i forbindelse med fremtidig modernisering av våtrom eller kjøkken. Med økt alder stiger øker risikoen for plutselige lekkasjer. Slike skader kan oppstå uten forvarsel og medføre følgeskader på boligen.

Avløpsrør TG1
Synlige avløpsrør av plast.
Borettslaget gjennomførte rørfornyng av hovedstamme i alle blokker i perioden 2014-2016.

Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befarng. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult. Skjult ledningsnett kan være av eldre årgang.



Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Avløp (plast): 25-100 år.

Ventilasjon TG1
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.
Aggregat er plassert i himling på innglasset balkong.
Nyere anlegg.
Ventilasjonssystemet sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten.
Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert. Det anbefales å foreta service og filterbytte etter leverandørens anbefalinger.

Varmesentral
Felles oppvarming av varmtvann/tappevann.
Radiators i stue.
Varmesentralen inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar.

Elektrisk anlegg
Sikringsskap er plassert i fellesgang.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i
Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 40A, 1 kurs på 20A,
2 kurser på 15A og 4 kurser på 13A.
Eltilsyn fra 2023. Avvik fra kontroll er lukket.

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

4-roms borettslagsleilighet i byggets 1. etasje med innglasset balkong på 12,8 m² og to eksterne boder.

Beskrivelse - Innvendig

Entré / gang (6,4 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling. Innfelte spotter. Porttelefon.

Kjøkken (8,1 m²)

Laminatfliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Bad (3,8 m²)

Keramiske fliser på gulv med sokkelens, malte flater på vegger og i himling.

Soverom (14,3 m²)

Laminat på gulv, malte flater/tapet på vegger og malte flater i himling. Skyvedørsgarderobe.

Stue (23,6 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Utgang til innglasset balkong. Radiator.

Soverom (7,0 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Soverom (7,0 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Beskrivelse - Byggemåte:

Byggegrunn/fundamentering:

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/kult.

Grunnmur, såle og fundamenter i betongkonstruksjoner.

Tilbakefylt med antatt drenerende masser.

Konstruksjoner/fasader:

Bærende konstruksjoner, skillevegger/trappehus og

etasjeskillere av betong. Fasader er kledd med fasadeplater.

Fasaden ble oppgradert i perioden 2019-2021 med

etterisolering, nye fasadeplater, vinduer, balkongdører m.m.

Vinduer:

Vinduer med 3-lags isolerglass i malte trekarmer.

Dører:

Finé entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 35dB.

Sidehengslet balkongdør med 3-lags isolerglass i malte

trekarmer.

Tak:

Flat takkonstruksjon av betong. Tekket med Sarnafil eller

tilsvarende membranetekking.

Balkonger/rekkverk:

Innglasset balkong på 12,8 m² med utgang fra stue. Balkongen

er oppført i prefabrikerte betongkonstruksjoner.

Trykkimpregnerte terrassebord. Innglassingssystem med

metallprofiler.

Tekniske installasjoner:

Vannforsyningsrør av kobber. Avløpsrør av støpejern. Felles

oppvarming av varmtvann/tappevann. Balansert ventilasjon.

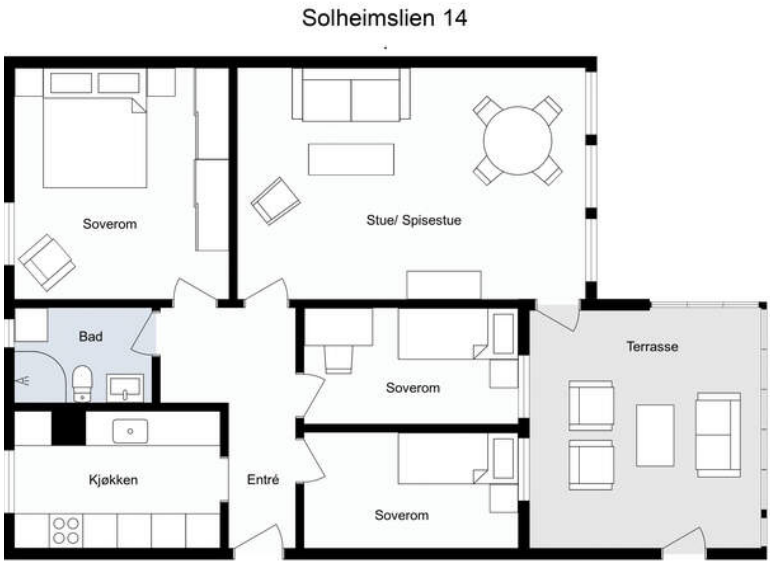
Sikringsskap med automatsikringer. Porttelefon.





ROMSLIG INNGANGSPARTI

Når du går inn døren, møter du et god gang som tar deg videre til alle rom i leiligheten. I gangen er det god plass til oppheng av sko og yttertøy.



Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 3 kvm
Total BRA: 3 kvm

1. etasje
BRA-i: 73 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: 13 kvm
Total BRA: 91 kvm

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler. Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det er tilgang til felles takterrasse og vaskekjeller med vaskemaskin og tørketrommel.

Standard

Velkommen til Solheimslien 14. En romslig og gjennomgående fireroms leilighet med fri og luftig beliggenhet høyt over byen. Her bor du skjermet og tilbaketrukket med flott utsikt mot sentrum og Byfjorden, samtidig som du har kort vei til alt Bergen har å by på.

Når du trer inn i leiligheten møtes du av en lys og innbydende entré med god plass til oppheng av yttertøy og sko. Her er det enkelt å holde orden, og gangen gir en naturlig og ryddig fordeling videre til boligens øvrige rom.

Videre ledes du inn i den romslige stuen som utgjør boligens naturlige samlingspunkt. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord for hyggelige middagsbesøk av familie og venner. Lyset strømmes inn gjennom vinduene og understreker den åpne og behagelige romfølelsen. Utsikten mot sentrum oppleves som et naturlig blikkfang og tilfører rommet det lille ekstra. Radiatoren sørger for behagelig varme, og balansert ventilasjon med varmegjenvinning bidrar til et godt inneklima gjennom hele året.

Fra stuen har du direkte utgang til den innglassede balkongen. Dette fungerer som et ekstra oppholdsrom store deler av året og gir deg en lun og skjermet sone med fantastisk utsikt. Her er det god plass til sittegruppe, og området egner seg like godt til morgenkaffe når byen sakte våkner under deg, som til avslappende kvelder med byens lys som bakteppe.

Kjøkkenet har adkomst fra gangen og har en moderne og gjennomført innredning fra Epoq. De finerte frontene kombinert med benkeplate i stein gir et stilrent og eksklusivt uttrykk. Her er det godt med skap og skuffer som gir rikelig med oppbevaringsplass og en ryddig arbeidsflate. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, mikrobølgeovn, induksjonstopp og kjøleskap, noe som gir et helhetlig og praktisk kjøkken tilpasset en aktiv hverdag.



Leiligheten har tre gode soverom. Hovedsoverommet er romslig og har plass til ønsket sengestørrelse samt tilhørende møblement. Skyvedørgarderoben gir god oppbevaringsplass og bidrar til et ryddig og harmonisk rom. De to øvrige soverommene har lik størrelse og kan enkelt tilpasses ulike behov, enten det er barnerom, hjemmekontor, gjesterom eller hobbyrom.

Badet er funksjonelt og godt utnyttet, med baderomsmøbel, speilskap, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Rommet er praktisk innredet og dekker hverdagens behov på en god måte.

Rett utenfor inngangsdøren disponerer leiligheten en ekstern bod. Dette gir enkel og fleksibel oppbevaring av sesongutstyr, sportsutstyr og annet som ikke trengs i det daglige. I tillegg medfølger bod i kjeller som gir ytterligere lagringsplass og gjør det enklere å holde leiligheten ryddig og organisert.

Som en ekstra kvalitet har borettslaget en flott felles takterrasse på toppen av bygget. Her kan du nyte solen med vidstrakt utsikt over byen og fjellene rundt. På varme sommerdager er dette et helt glimrende sted å trekke opp på, enten det er for en rolig kaffekopp eller en god bok. Det er også verdt å merke seg at felleskostnadene dekker flere sentrale utgifter, blant annet oppvarming og varmtvann, noe som gir en mer forutsigbar og komfortabel hverdag.

Dette er en gjennomført og attraktiv leilighet med flott utsikt, gode kvaliteter og en beliggenhet som kombinerer ro og nærhet til byen. Her ligger alt til rette for å trives fra første dag.

Oppvarming

Radiator i stue.
El. varmekabler på bad.
Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg.

Energimerke

Grønn F

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

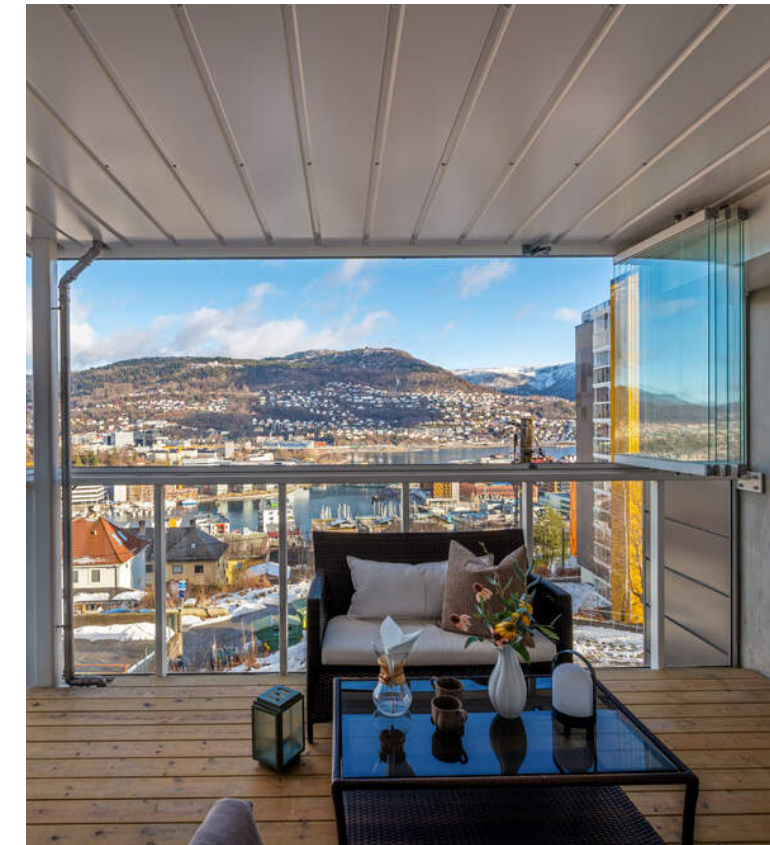
STUE

Stuen er på hele 23,6 kvm. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord for hyggelige middagsbesøk av familie og venner. Rikelig med naturlig lys fra vinduene fremhever den luftige og romslige følelsen. Radiatoren sørger for behagelig varme hele året.



BALKONG

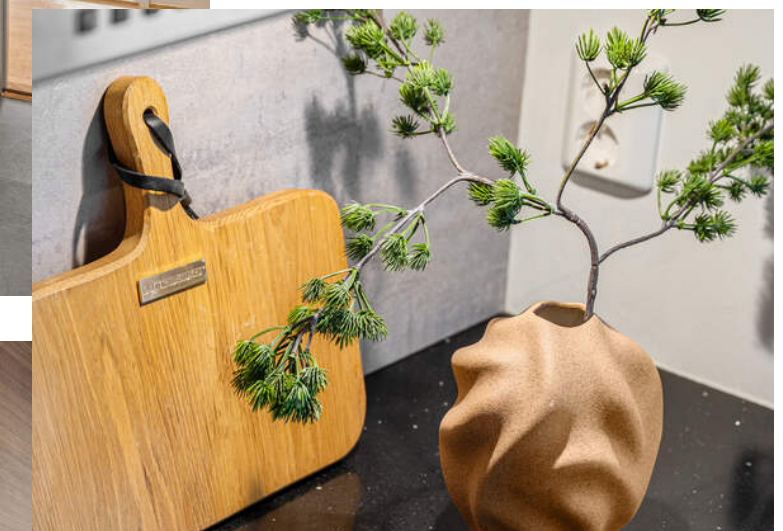
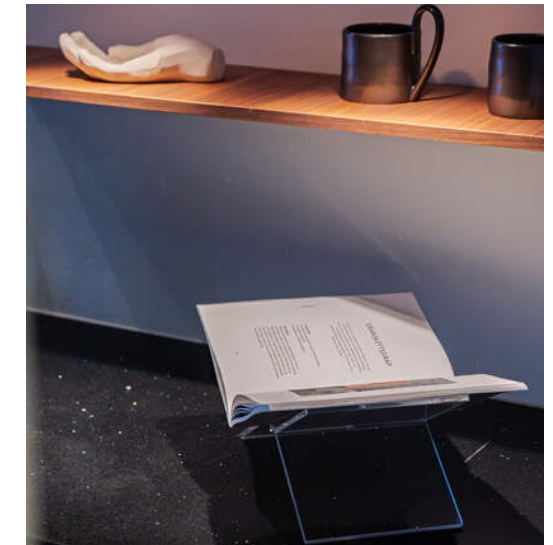
En naturlig forlengelse av stuen. Balkongen er 12,8 kvm og gir mulighet til å nyte den fantastiske utsikten. Her er det god plass til sittegruppe, og området egner seg like godt til morgenkaffe når byen sakte våkner under deg, som til avslappende kvelder med byens lys som bakteppe.





KJØKKEN

Kjøkkenet har adkomst fra gangen og har en moderne og gjennomført innredning fra Epoq. De finérte frontene kombinert med benkeplate i stein gir et stilrent og eksklusivt uttrykk. Godt med skap og skuffer som gir rikelig med oppbevaringsplass og en ryddig arbeidsflate.

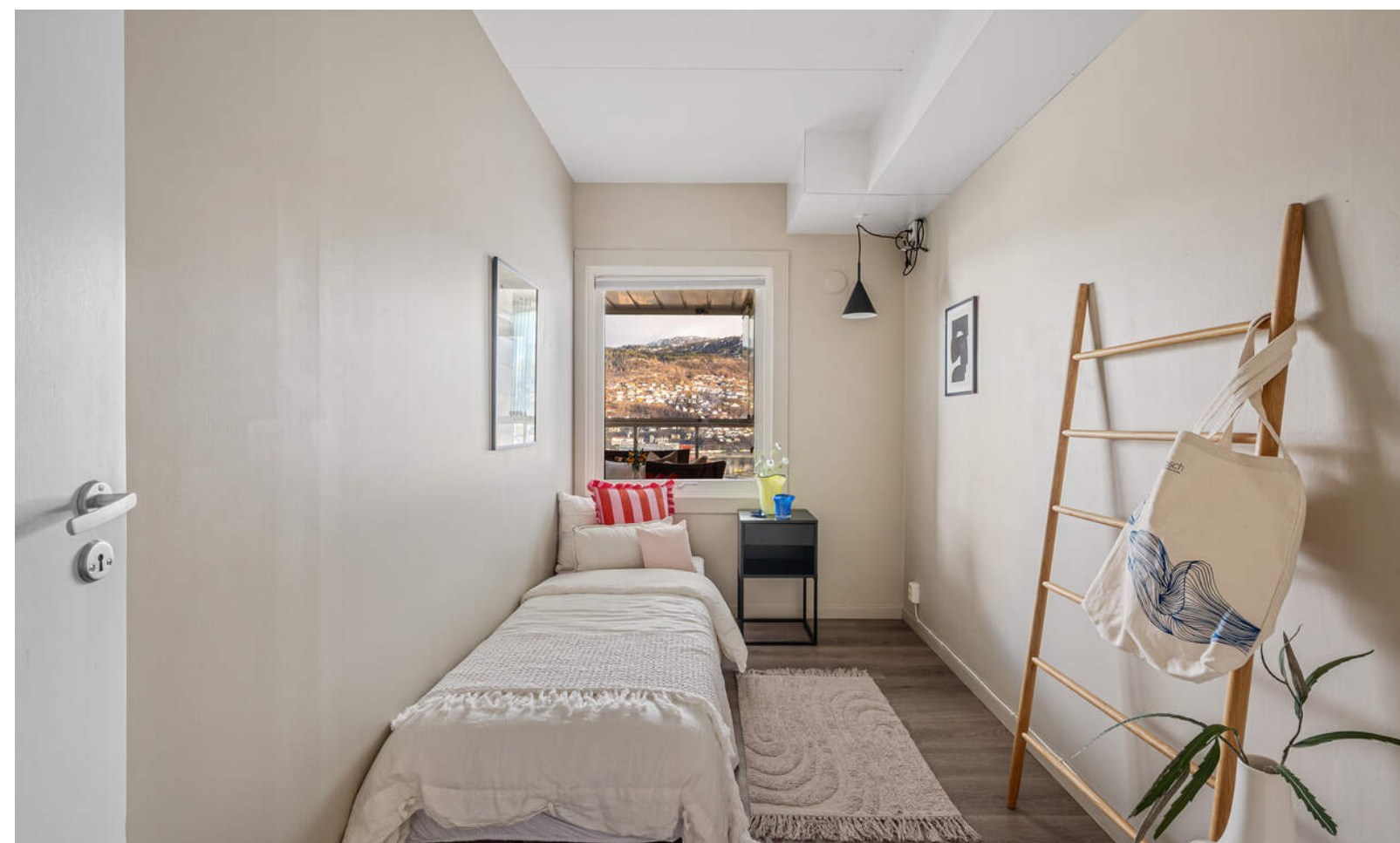




HOVEDSOVEROM

Soverommet er på hele 14,3 kvm. med god plass til ønsket sengestørrelse og møblement. Soverommet inneholder en god skyvedørsgarderober med plass til hele kleskolleksjonen.





TO GODE SOVEROM

Leiligheten har i tillegg to gode soverom som enkelt kan tilpasses ulike behov. Enten du ønsker barnerom, gjesterom, hjemmekontor eller hobbyrom, gir rommene fleksible og anvendelige løsninger.

Tidligere eiere slo sammen rommene for å få to rom på omtrent lik størrelse.



BAD

Badet er funksjonelt og godt utnyttet, med baderomsmøbel, speilskap, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Rommet er praktisk innredet og dekker hverdagens behov på en god måte.

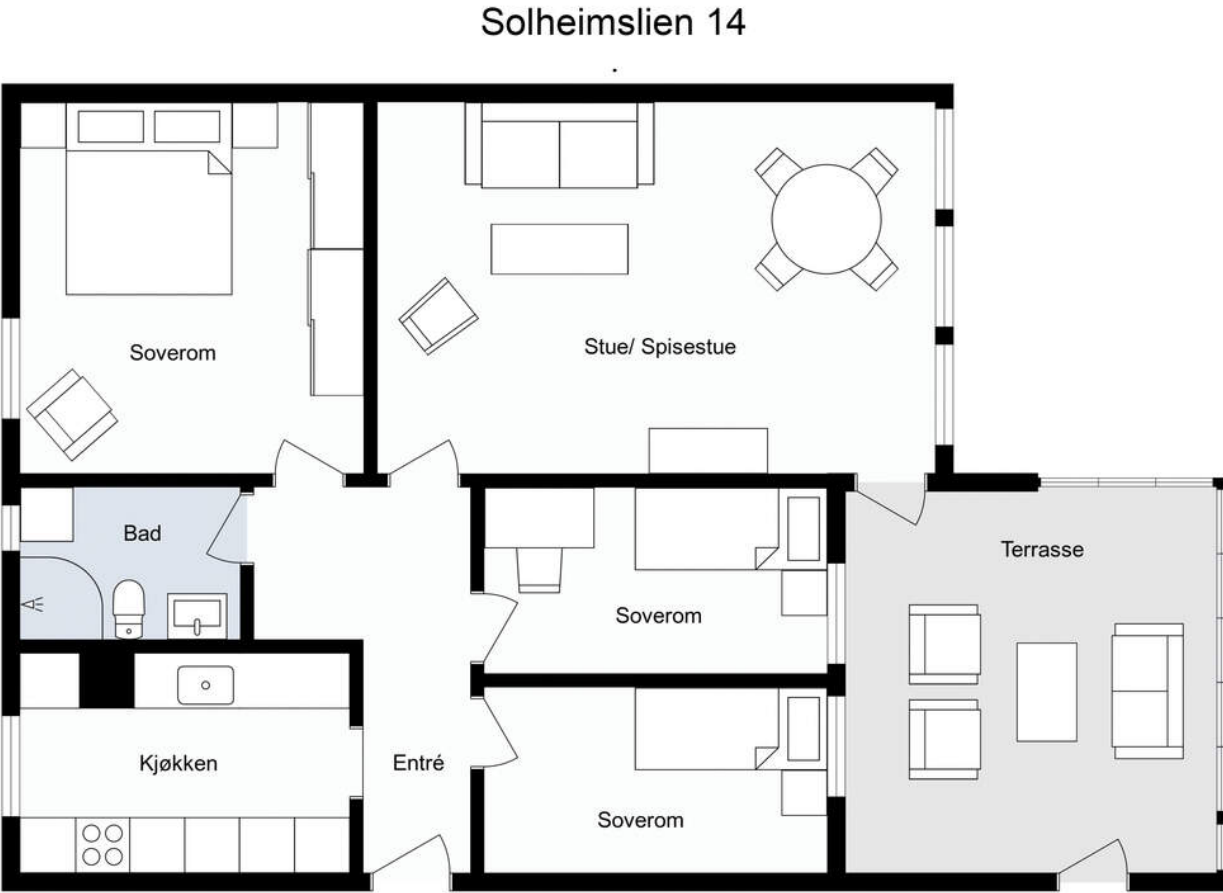


FELLES TAKTERRASSE





PLANTEGNINGER



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører

BOB

Om borettslaget

Solheimslien Borettslag er en av borettslagene i Bergen mest best utsikt over sentrum og nordover mot Byfjorden. Borettslaget består av totalt 359 andeler og leilighetene er fordelt på fem lavblokker og tre høyblokker. Blokkene har blitt rehabilitert i perioden 2017-2021. Borettslaget tok et stort grep for å endre blokkenes daværende eldre fasader og utforming til et nyere og moderne uttrykk. I tillegg gjennomførte borettslaget en rørfornyng av hovedstamme i alle blokker i perioden 2014-2016.

Felleskostnader pr. mnd

10.353,-

Felleskostnader inkluderer

Altibox/ Bergen Fiber TV og internett, varmtvann, det vesentlige av utvendig vedlikehold, tilgang vaskerom med vaskemaskin og tørketromler, gartner/snøbrøyting, felles byggforsikring, avdrag og renter på felleslån, trappevask og vaktmester.

Andel fellesgjeld

1.020.603,- per tirsdag, 10. februar 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Fellesgjelden har følgende betingelser:
Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 95217448876
Lånebeskrivelse: Handelsbanken
Type lån: Annuitetslån
Rentesats: 5,39 %
Andel av saldo: 45.914,05,-.
Total saldo lån: 14.750.672,-.
Innfrielsesdato: 30.12.2036

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565341-20
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Type lån: Annuitetslån
Rentesats: 1,78 %
Andel av saldo: 11.232,52,-.
Total saldo lån: 3.608.637,-.
Innfrielsesdato: 01.01.2050

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565615-10
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,78%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 145 967,11
Total saldo lån: 46 894 419,00
Innfrielsesdato: 01.01.2050

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565341-10
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,78%



Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 169 421,05
Total saldo lån: 54 429 387,00
Innfrielsesdato: 01.01.2050

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565340-30
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,78%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 64 530,38
Total saldo lån: 20 731 472,00
Innfrielsesdato: 01.06.2050

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565616-10
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,78%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 64 478,17
Total saldo lån: 20 714 702,00
Innfrielsesdato: 01.11.2050

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565615-20
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,78%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 23 274,79
Total saldo lån: 7 477 432,00
Innfrielsesdato: 01.01.2050

Kjerneinformasjon

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565615 40
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,78%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 15 206,44
Total saldo lån: 4 885 331,00
Innfrielsesdato: 30.06.2050

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565616-30
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,78%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 172 499,77
Total saldo lån: 55 418 479,00
Innfrielsesdato: 01.05.2051

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565616-40
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,78%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 14 362,78
Total saldo lån: 4 614 288,00
Innfrielsesdato: 31.05.2051

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565340-20
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,78%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 21 706,52
Total saldo lån: 6 973 582,00
Innfrielsesdato: 01.12.2049

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565340-40
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,78%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 12 902,90
Total saldo lån: 4 145 264,00
Innfrielsesdato: 01.01.2050

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565616-20
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,78%
Rentetype: Fastrente

Andel av saldo: 15 429,93
Total saldo lån: 4 957 121,00
Innfrielsesdato: 01.11.2050

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565341-30
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,78%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 62 556,23
Total saldo lån: 20 097 247,00
Innfrielsesdato: 01.01.2050

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565340-10
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,78%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 83 076,85
Total saldo lån: 26 689 846,00
Innfrielsesdato: 01.12.2049

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565615-30
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,78%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 83 073,99
Total saldo lån: 26 688 940,00
Innfrielsesdato: 01.01.2050

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565341-40
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,78%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 14 969,99
Total saldo lån: 4 809 360,00
Innfrielsesdato: 01.01.2050

Total fellesgjeld for Solheimslien Borettslag pr. 10.02.2026: 327 886 179,-.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

I henhold til borettslagets årsregnskap for 2024 utgjorde de samlede inntektene kr. 37.539.034,-. Driftskostnadene beløp seg til kr. 27.585.434,- hvilket ga et driftsresultat på kr. 9.953.600,-. Resultatet av finansposter var negativt med kr. 5.453.249,-. Årets resultat ble dermed positivt med kr. 4.500.351,- og dette er overført til udekket tap.

For regnskapsåret 2025 har borettslaget budsjettert med et



positivt resultat på kr. 12.440.000,-.

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

Utdrag fra generalforsamlingen 2025:
Det er kjent at tilstanden til våre garasjer har vært bedre, og styret ser at man i fremtiden vil måtte vurdere å gjøre oppgraderinger. Likevel anser styret garasjene som godt funksjonelle i dag, og eventuelle mangler utbedres fortløpende. Det er pr. i dag ingen planer om å gjøre større oppgraderinger, da fasader og rørprosjekt er ansett som mer tidskritiske.

Forkjøpsrett

Andelen er ikke beheftet med forkjøpsrett. Det er forøvrig ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold

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

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA.
Polisenummer 89310964.

Sikringsordning

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget har ikke sikringsordning for ubetalte fellesutgifter, som betyr at dersom en av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseierne.

Formuesverdi

Primær: 989.020,- for 2024.
Sekundær: 3.956.079,- for 2024.

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest for bygget datert 7.6.1967.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner (på grunnen):
Eiendommen er i hovedsak regulert gjennom eldre og gjeldende reguleringsplaner for Årstad-området.

1) ÅRSTAD. LØVSTAKKENS NORDSKRÅNING, ENDRET
REGULERINGSPLAN
- PlanID: 10980100
- Ikrafttrådt: 09.05.1963
- Dekker: ca. 92,3 % av eiendommen.
- Status: Endelig vedtatt.

2) ÅRSTAD/FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. GNR 16 MFL.,
TURVEI RIPLEGÅRDEN - LANGEGÅRDEN
- PlanID: 17120000
- Ikrafttrådt: 19.11.2007
- Dekker: ca. 7,5 %.

Formål innenfor denne planen:
- Annet friområde: ca. 6,8 %.
- Turvei: ca. 0,7%.

3) Mindre berøring (<0,1 %)
- ÅRSTAD. REGULERINGSPLAN FOR SOLHEIMSLIEN 30 -
32X
- ÅRSTAD. GNR 158 BNR 758, SOLHEIMSLIEN BARNEHAGE

Kommuneplanens arealdel (KPA 2018):
Eiendommen omfattes fullt ut (100%) av
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018, vedtatt 19.06.2019.

Arealformål:
- 67,4 % - Framtidig bebyggelse og anlegg (Ytre
fortettingssone Y1)
- 32,6 % - Nåværende grønnstruktur

Hensynssoner:
Eiendommen er berørt av flere hensynssoner:

1) Friluftsliv
- Byfjellsgrense - vest (H530_3)
Gjelder ca. 0,6 %.

2) Luftkvalitet - gul sone (H390_2)
- Gjelder 100 % av eiendommen.

3) Aktsomhetsområde for skred (H310_1)
- Gjelder 100 % av eiendommen.

4) Veistøy - gul sone (H220_3)
- Gjelder ca. 30,6 % av eiendommen.

Kommunedelplan:
Eiendommen inngår i ÅRSTAD. KDP PUDDEFJORDEN-
DAMSGÅRDSUNDET (vedtatt 31.05.2010).

Arealformål i kommunedelplanen:
- 65 % - LNF-område (landbruk, natur og friluftsliv)
- 35 % - Boligområder
- <0,1 % - Veiareal og offentlig bygning



I tillegg er 65 % definert som:
- LNF-område hvor friluftsliv er dominerende.

Planer og utvikling i nærområdet:
Det pågår og har nylig vært aktivitet i området, blant annet:
- Kommuneplanens arealdel KPA 2027 - planlegging igangsatt
- ÅRSTAD. UTVIDELSE FIRDAGATEN - LØVSTAKKVEIEN - vedtatt

Godkjente tiltak i nærheten:
Nærliggende eiendom (158/646) har fått rammetillatelse (28.11.2025) til ombygging av større frittliggende boligbygg (3-4 etasjer).

Andre viktige forhold:
- Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme (Eviny Termo AS).

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere

informasjon.

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

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

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 990 000,00 (Prisantydning)
1 020 603,00 (Andel av fellesgjeld)

4 010 603,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
9 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 011 693,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 020 593,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis

pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe



han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvisisjon av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonсен på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.



All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på

Dato salgsoppgave
24.2.2026

<https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Isak Areklett Norebø
Martin Haugland

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 55.000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 14.000,-, oppgjørshonorar kr. 5.990,-, visninger kr. 2.900,-, overtagelse kr. 1.500,- og markedsføringspakke kr. 21.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 8 720,-. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt

til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.



Dato salgsoppgave
25.2.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport



 Borettslagsleilighet (i blokk)

 Solheimslie 14, 5056 BERGEN

 gnr. 158, bnr. 760

 Andelsnummer 172

 BERGEN kommune

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 13.02.2026

Foretak: Bang Takst AS

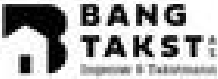
Rapportdato: 14.02.2026

Takstingeniør: Patrick Bang

Oppdragsnr.: 20932-3151

Referansenummer: WD9514





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.

PROAKTIV.NO 59

Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang

Patrick Bang
Uavhengig Takstingeniør
post@bangtakst.no
979 16 572



Solheimslien 14, 5056 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 760
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



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 eksemplarframstilling 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.

Solheimslien 14, 5056 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 760
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



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.



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.



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.



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.



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.



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

Oppdragsnr.: 20932-3151

Befaringsdato: 13.02.2026

Side: 4 av 22

Solheimslien 14, 5056 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 760
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

4-roms borettslagsleilighet i byggets 1. etasje. SSb-nr: H0101. Innglasset balkong på 12,8 m². To eksterne boder.

STANDARD

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENVIVÅ

Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med de tekniske kravene i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924, med tilhørende Byggforskrifter av 1949, som gjaldt på oppføringstidspunktet, samt datidens byggeskikk og fagmessige utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra krav og byggeskikk som var gjeldende på tidspunktet for arbeidene ble gjennomført.

EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskeriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

BEGRENSNINGER

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsmasse. Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltaking hvor dette er påkrevd.

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET

Leiligheten ligger øverst i Solheimslien ved foten av Løvstakken. Fra eiendommen er det utsikt mot Bergen sentrum, Fana og de omkringliggende byfellene. Området har gode bussforbindelser, og det er omtrent 20 minutters gange til sentrum. Gangbroen Småpudden gir direkte tilgang til Marineholmen og Møhlenpris, samt utdanningsinstitusjoner

som UiB og BI. Nærområdet byr på flere servicetilbud, inkludert dagligvarebutikker og treningssentre. På Danmarks plass og i Solheimsviken finnes et utvalg spisesteder. Det er også kort vei til Bybanen, med avganger mot sentrum og Flesland. Turstiene opp Løvstakken starter i umiddelbar nærhet.

TOMT

Tomten er opparbeidet i skrånende terreng med asfalterte interne veier og gangveier. Utvendige konstruksjoner består av støttemurer i betong og naturstein, trappeløp og ramper. Fellesarealer inkluderer gressplen, beplantning, lekeplasser og sittegrupper. Felles takterrasser ble etablert ifb. med oppgraderinger i borettslaget i perioden 2019-2021.

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING

Borettslaget har 70 garasjeplasser - disse tildeles etter venteliste/søknad. Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Byggegrunn/fundamentering: Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/kult. Grunnmur, såle og fundamenter i betongkonstruksjoner. Tilbakefylt med antatt drenerende masser.

Konstruksjoner/fasader: Bærende konstruksjoner, skillevegger/trappehus og etasjeskillere av betong. Fasader er kledd med fasadeplater. Fasaden ble oppgradert i perioden 2019-2021 med etterisolering, nye fasadeplater, vinduer, balkongdører m.m.

Vinduer: Vinduer med 3-lags isolerglass i malte trekarmer.

Dører: Finért entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 35dB. Sidehengslet balkongdør med 3-lags isolerglass i malte trekarmer.

Tak: Flat takkonstruksjon av betong. Tekket med Sarnafil eller tilsvarende membrantekking.

Balkonger/rekkverk: Innglasset balkong på 12,8 m² med utgang fra stue.

Oppdragsnr.: 20932-3151

Befaringsdato: 13.02.2026

Side: 5 av 22

Solheimslien 14, 5056 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 760
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Beskrivelse av eiendommen

Balkongen er oppført i prefabrikerte betongkonstruksjoner. Trykkimpregnerte terrassebord. Innglassingssystem med metallprofiler.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entré / gang (6,4 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling. Innfelte spotter.
Porttelefon.

Kjøkken (8,1 m²)
Laminatfliser på gulv, malte flater på vegger og i himling. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Bad (3,8 m²)
Keramiske fliser på gulv med sokkelens, malte flater på vegger og i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Soverom (14,3 m²)
Laminat på gulv, malte flater/tapet på vegger og malte flater i himling.
Skyvedørsgarderobe.

Stue (23,6 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Utgang til innglasset balkong.
Radiator.

Soverom (7,0 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Soverom (7,0 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør av kobber.
Avløpsrør av støpejern.
Felles oppvarming av varmtvann/tappevann.
Balansert ventilasjon.
Sikringsskap med automatsikringer.
Porttelefon.

OPPVARMING
Radiator i stue.
El. varmekabler på bad.
Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Borettslagsleilighet (i blokk)

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger/lovlighet:
Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

Øvrige opplysninger:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/. For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

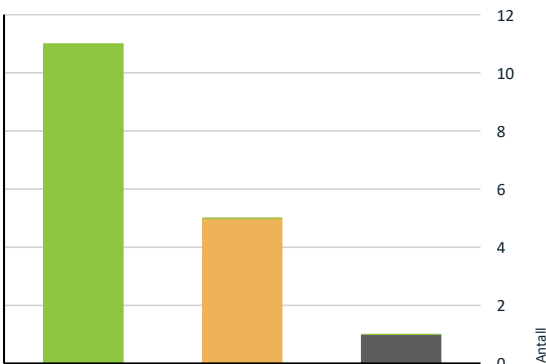
Solheimslien 14, 5056 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 760
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ❗ **Våtrom > 1. etasje > Bad (3,8 m²) > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
 - Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

- ❗ **Våtrom > 1. etasje > Bad (3,8 m²) > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
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.

- ❗ **Våtrom > 1. etasje > Bad (3,8 m²) > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
 - Ukjent utførelse/dokumentasjon.

Oppsummering av avvik

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

Borettslagsleilighet (i blokk)

- ❗ **KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
 - ❗ **Våtrom > 1. etasje > Bad (3,8 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

- ⌚ **AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
 - ❗ **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- ❗ **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken (8,1 m²) > Avtrekk** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
 - Det mangler forsert avtrekk fra kjøkkenet.

Oppdragsnr.: 20932-3151

Befaringsdato: 13.02.2026

Side: 7 av 22

Solheimslien 14, 5056 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 760
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

BANG
TAKST

Tilstandsrapport

BORETTLAGSLEILIGHET (I BLOKK)

Byggeår

1965

Kommentar

Kilde: Informasjon fra grunnboken.

Standard

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold

Bygget/leiligheten er jevnlig vedlikeholdt. Felles bygningsmasse inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar.

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass i malte trekarmer.

Vinduer i borettslaget ble skiftet i perioden 2019-2021.

Merk:

Det ble gjort en enkel funksjonstest av enkelte vinduer. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som vesentlig avvik.

Vedlikehold:

Vinduer bør kontrolleres jevnlig, med fornyet overflatebehandling og smøring/justering av beslag ved behov. Punkterte glass bør skiftes. Vær oppmerksom på at punkterte glass kan være vanskelig å avdekke ved visuell inspeksjon da dette påvirkes av blant annet lysforhold, temperatur og rengjøring.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

Dører

Finé entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 35dB.

Kikkehull og porttelefon.

Dør av eldre årgang.

Sidehengslet balkongdør med 3-lags isolerglass i malte trekarmer.

Balkongdører i borettslaget ble skiftet ut i perioden 2019-2021.

Vedlikehold:

Døren bør kontrolleres jevnlig for skader på overflate, karm, beslag og tetningslister. Hengsler, beslag og låsemekanismer bør smøres og justeres ved behov for å opprettholde god funksjon og tetthet.

Oppdragsnr.: 20932-3151

Befaringsdato: 13.02.2026

Side: 8 av 22

Solheimslien 14, 5056 BERGEN Gnr 158 - Bnr 760 4601 BERGEN	Bang Takst AS Møllendalsveien 65A 5009 BERGEN	
Tilstandsrapport		
		
Balkonger, terrasser og rom under balkonger		
Innglasset balkong på 12,8 m² med utgang fra stue.		
Balkongen er oppført i prefabrikerte betongkonstruksjoner. Trykkimpregnerte terrassebord. Innglassingssystem med metallprofiler.		
Ventilasjonsaggregat er montert i himling.		
Balkongene i borettslaget ble utvidet og rehabilitert i perioden 2019-2021.		
Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320): - Prefabrikerte betongelementer (bærekonstruksjoner): ca. 50–100 år - Rakkverk i metall/glass: ca. 20–40 år		
INNSENDIG		
Overflater		
Det ble ikke registrert avvik utover normal brukslitasje.		
Noe mindre fuktsvelling i enkelte laminatskjøter av kosmetisk betydning. Merk at det var mye lagring o.l. på befaringsdagen som begrenset tilkomst for inspeksjon.		
Forventet levetid: - Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10-30 år.		
Merk: Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønnsmessig befarings. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar.		
Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.		
Etasjeskille/gulv mot grunn		
Etasjeskillere av betong		
Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.		
Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje. Det ble foretatt kontroll i stue og på hovedsoverom.		
Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc. Målinger er basert på stikkprøver. Avvik kan forekomme. Det må påregnes skjevheter/knirk/lokale svanker/nedbøyninger i eldre boliger. En må være spesielt oppmerksom på dette i boliger hvor det er lagt nytt gulv på eksisterende bjelkelag uten at det har vært gjort fullstendig avretting o.l.		
Oppdragsnr.: 20932-3151	Befaringsdato: 13.02.2026	Side: 9 av 22

Solheimslien 14, 5056 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 760
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Innvendige dører

Malte kompaktdører.

Noe sår på dørbblad til badet.

Merk:
Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskerien 700.320):
- Formpressede innerdører: ca. 20-30 år

VÅTROM

1. ETASJE > BAD (3,8 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv med sokkelens, malte flater på vegger og i himling.

Inneholder:
Baderomsmøbel med laminerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speilskap, vegglampe, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. El. varmekabler, ukjent slukløsning og avtrekksventil på vegg.

Ukjent alder/dokumentasjon.

Oppgraderinger:
- Dusjkabinett fra 2021.
- Baderomsmøbel og speilskap fra 2020.
- Opplegg for vaskemaskin fra 2016.

1. ETASJE > BAD (3,8 M²)

Overflater vegger og himling

Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist andre avvik:
 - Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag såfremt det benyttes dusjkabinett. Vindu blir ikke utsatt for direkte vannsprut/søl. Avvik er satt iht. standardens krav grunnet at vindu er montert i våtsone.



Oppdragsnr.: 20932-3151

Befaringsdato: 13.02.2026

Side: 10 av 22

Solheimslien 14, 5056 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 760
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD (3,8 M²)

Overflater Gulv

Det ble målt 2 mm nivåforskjell fra topp flis ved dørterskel til kant av dusjsone.

Videre kontroll av begrenset grunnet dusjkabinett i rommet.

Merk:
Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

- 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
• Andre tiltak:

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Det må påregnes videre bruk av dusjkabinett med dagens løsning.



1. ETASJE > BAD (3,8 M²)

Sluk, membran og tettesjikt

Ukjent slukløsning/tettesjikt.

Det tas spesifikt forbehold om at det var begrenset tilkomst for kontroll grunnet risiko for å skade dusjkabinett ved videre inspeksjon.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på evt. membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

- Vurdering av avvik:**
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
 - Ukjent utførelse/dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det bør monteres annen type dusjkabinett som muliggjør inspeksjon og rengjøring på en enkel måte (med åpning i bunn). Videre bør sluk renses og inspiseres jevnlig. Tilstand på evt. tettesjikt/slukløsning kan ikke garanteres for, og det er påregnelig at det må benyttes dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD (3,8 M²)

Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Oppdragsnr.: 20932-3151

Befaringsdato: 13.02.2026

Side: 11 av 22

Solheimslien 14, 5056 BERGEN Gnr 158 - Bnr 760 4601 BERGEN	Bang Takst AS Møllendalsveien 65A 5009 BERGEN	
Tilstandsrapport		
1. ETASJE > BAD (3,8 M²)		
TG 1 Ventilasjon		
Avtreksventil på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.		
1. ETASJE > BAD (3,8 M²)		
TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom		
Det er ikke foretatt hulltaking da dusjsone grenser mot yttervegg og murvegg mot kjøkken.		
KJØKKEN		
1. ETASJE > KJØKKEN (8,1 M²)		
TG 1 Overflater og innredning		
Kjøkkeninnredning fra Epoq med finerte fronter, benkeplate i stein og underlimt komposittvask med ett-greps blandebatteri. Skvettplater over benkeplate på en side og belysning/stikk under overskap.		
Integrerte hvitevarer • Stekeovn • Mikrobølgeovn • Induksjonstopp • Oppvaskmaskin • Kjøleskap		
Hvitevarer fra Electrolux		
Integrert ventilator fra Witt.		
Kjøkkenet er utstyrt med lekkasjesensor.		
Kjøkkeninnredning fra 2021.		
Nytt blandebatteri og lekkasjesensor i 2023.		
1. ETASJE > KJØKKEN (8,1 M²)		
TG 2 Avtrekk		
Integrert ventilator.		
Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.		
Vurdering av avvik: • Det er påvist andre avvik: • Det mangler forsert avtrekk fra kjøkkenet.		
Konsekvens/tiltak • Andre tiltak: • Det er ikke lov å etablere annen type løsning i borettslaget. Løsningen fungerer, men filter bør rengjøres jevnlig.		
TEKNISKE INSTALLASJONER		
TG 2 Vannledninger		
Oppdragsnr.: 20932-3151	Befaringsdato: 13.02.2026	Side: 12 av 22

Solheimslien 14, 5056 BERGEN Gnr 158 - Bnr 760 4601 BERGEN	Bang Takst AS Møllendalsveien 65A 5009 BERGEN	
Tilstandsrapport		
Vannforsyningsrør av kobber.		
Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/vannrør er skjult. Skjult ledningsnett kan være av eldre årgang.		
Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320): - Kobberrør: 25-75 år		
Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.		
Konsekvens/tiltak • Andre tiltak: • Det er ikke behov for umiddelbare utbedringer, men anlegget bør overvåkes jevnlig. På grunn av alder bør man planlegge for utskifting av røropplegget i forbindelse med fremtidig modernisering av våtrom eller kjøkken. Med økt alder stiger øker risikoen for plutselige lekkasjer. Slike skader kan oppstå uten forvarsel og medføre følgeskader på boligen.		
TG 1 Avløpsrør		
Synlige avløpsrør av plast.		
Borettslaget gjennomførte rørfornyng av hovedstamme i alle blokker i perioden 2014-2016		
Se eget punkt vedr. sluk på badet.		
Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult. Skjult ledningsnett kan være av eldre årgang.		
Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320): - Avløp (plast): 25-100 år		
TG 1 Ventilasjon		
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.		
Aggregat er plassert i himling på innglasset balkong.		
Nyere anlegg.		
Ventilasjonssystemet sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten.		
Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert. Det anbefales å foreta service og filterbytte etter leverandørens anbefalinger.		
Varmesentral		
Felles oppvarming av varmtvann/tappevann.		
Radiator i stue.		
Varmesentralen inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar.		
Elektrisk anlegg		
Oppdragsnr.: 20932-3151	Befaringsdato: 13.02.2026	Side: 13 av 22

Solheimslien 14, 5056 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 760
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

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.

ELEKTRISK ANLEGG
Sikringsskap er plassert i fellesgang.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 40A, 1 kurs på 20A, 2 kurser på 15A og 4 kurser på 13A.

Eltilsyn fra 2023. Avvik fra kontroll er lukket.

BELYSNING
Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING
Elektrisk oppvarming.
El. varmekabler på bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:
Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eier opplyser at det foreligger samsvarserklæring for arbeider som er utført i deres eiertid. Ukjent historikk/dokumentasjon vedr. øvrige arbeider.

Inntak og sikringsskap

3. 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?
Nei

Generell kommentar
Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført av det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand. Elektriske anlegg er underlagt strenge krav til utførelse og kontroll, og det er kun fagpersoner med nødvendig autorisasjon som har kompetanse til å gjennomføre en fullverdig vurdering.

Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstiller gjeldende forskrifter, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.

Oppdragsnr.: 20932-3151

Befaringsdato: 13.02.2026

Side: 14 av 22

Solheimslien 14, 5056 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 760
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport



Oppdragsnr.: 20932-3151

Befaringsdato: 13.02.2026

Side: 15 av 22

Solheimslien 14, 5056 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 760
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



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

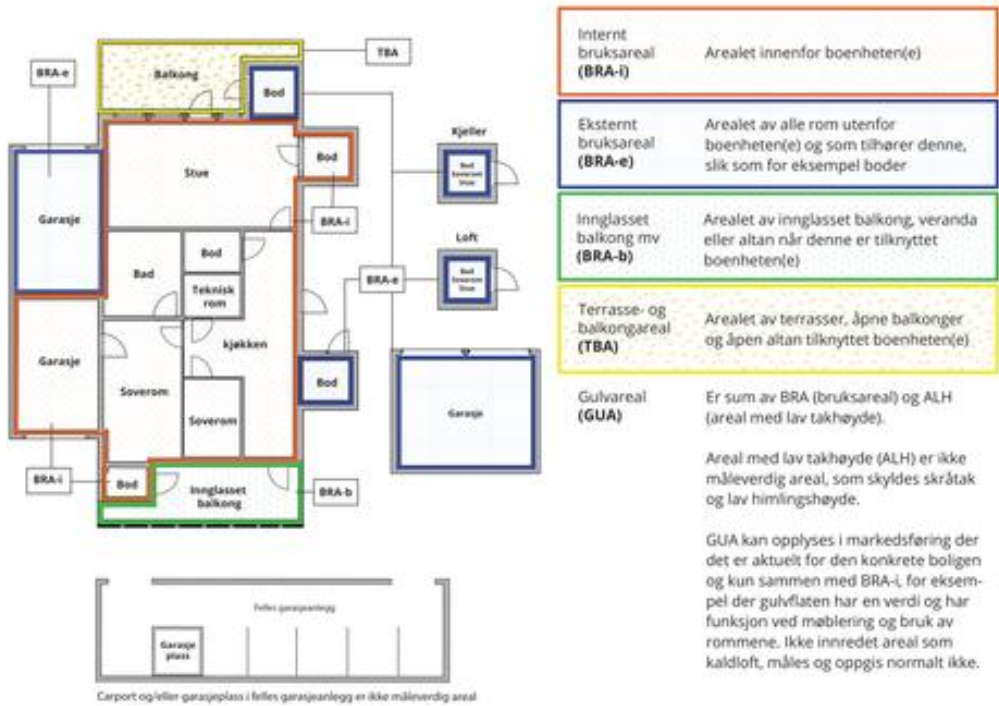
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggeteknisk 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.

Solheimslien 14, 5056 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 760
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Arealer

Borettslagsleilighet (i blokk)

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		3		3	
1. etasje	73		13	86	
1. etasje		5		5	
SUM	73	8	13		
SUM BRA	94				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod (2,5)	
1. etasje	Entré / gang (6,4 m²), kjøkken (8,1 m²), bad (3,8 m²), soverom (14,3 m²), stue (23,6 m²), soverom (7,0 m²), soverom (7,0 m²)		Innglasset balkong (12,8 m²)
1. etasje		Ekstern bod (5,0 m²)	

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 2,5 m² av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

TAKHØYDER

Ca. 2,55 meter målt i stue. Ca. 2,23 meter målt i entré / gang.

GENERELT

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt).

Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten (ikke kontrollert). Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksjeleilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Slik dokumentasjon kan være seksjonsbegjæring, godkjent seksjonssøknad, tinglysning, vedtekter generalforsamlingsvedtak, opprinnelig andelsdokument som viser leilighetsnummer eller stadfester osv. Ingen av de nevnte punktene er fremlagt takstmannen og er derfor ikke kontrollert. Arealer/tilleggsdeler er angitt av eier/oppdragsgiver og er målt med digital avstandslaser på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger/lovlighet:
Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

Øvrige opplysninger:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/. For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Kommentar: Det henvises til enkeltpunkter i rapporten vedr. utførte arbeider siste 5 år.

Takstmannen har ikke kontrollert eller verifisert fremlagt dokumentasjon i sin helhet, og har lagt selgers informasjon til grunn. Der det er utført håndverkstjenester de siste fem årene, bør selger fremlegge fakturaer og relevant dokumentasjon (f.eks. via Boligmappa eller fysiske bilag) i forbindelse med salget. Det er ikke opplyst om eller fremlagt dokumentasjon på arbeider utført av tidligere eiere.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Borettslagsleilighet (i blokk)	73	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2026	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	158	760		0	8806.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Solheimslien 14

Hjemmelshaver

Bergen Kommune, Solheimslien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SOLHEIMSLIEN BORETTSLAG	948115700			Norebø Isak Areklett, Haugland Martin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

172

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.02.2026	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger av aktuell leilighet, samt generell informasjon om bygningen.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	12.02.2026	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	13.02.2026	Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen. Informasjon om tilhørende boder, parkering og tilhørende arealer etc. er gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	13.02.2026	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	12.02.2026		Gjennomgått		Nei

Solheimslien 14, 5056 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 760
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.02.2026	
2	14.02.2026	
3	14.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Solheimslien 14, 5056 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 760
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

•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 bygningssakkyndige 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, brannceller 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 dampsperran 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.

Solheimslien 14, 5056 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 760
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



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 omsluttete 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.

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](#)

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

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller om det foreligger relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst om.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.



Egenerklæring

Solheimslien 14, 5056 BERGEN

10 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Solheimslien 14

Solheimslien 14

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?

2021

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.

4år

Utleid i to omganger grunnet utveksling fra studie

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Norebo, Isak Areklett

Selger

Haugland, Martin

Forbehold

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

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 20932-3151

Befaringsdato: 13.02.2026

Side: 22 av 22



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

Boligkjoper 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

Tak, yttervegg og fasade

- 3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4

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

2024
- 4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært
- 4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Reklamasjonsfeil for fasade. Ble gjort i regi av borettslaget
- 4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Vet ikke
- 4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Kjeller

- 5

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6

Har 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
- 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

Har vært lekkasje på rør til fjernvarme noe få ganger, men har blir fikset i regi av borettslaget raskt
- 13

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

18

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Rotter og mus, tatt hånd om i regi av borettslaget, jeg verken så eller merket det. Fikk mail om det

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

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:

Pusset opp kjøkken i 2021. Satt opp lettvegg i 2026

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

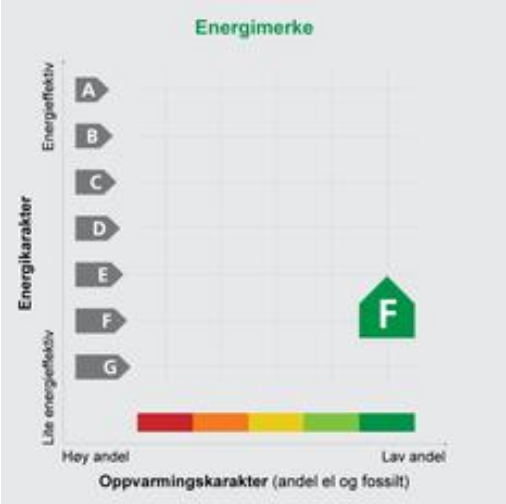
En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 71971941



Adresse	Solheimslien 14
Postnr	5056
Sted	Bergen
Andels-/leilighetsnr.	172 /
Gnr.	158
Bnr.	760
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1124924
Dato	30.04.2020



Innmeldt av	André Høyholm
-------------	---------------

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2:** Luft kort og effektivt
- Tips 3:** Redusér innetemperaturen
- Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

- Tetting av luftlekkasjer
- Utskifting av vindu
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Individuell varmemåling i flerbolighus

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1966
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	86
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Vedtekter for Solheimslien borettslag

Vedtekter

for Solheimslien borettslag org nr 948 115 700.
vedtatt på konstituerende generalforsamling den 24. april 1966, endret på generalforsamling den 1. oktober 1968, 17. mars 1969, 16. april 1970, 14. desember 1977, 17. mars 1987, 25. mars 1988, 5. mai 1993, 30. april 1996, 15. mai 2000, 24. april 2002, 28. april 2005, 23. april 2015, 29. mai 2018 og den 27.05.2021 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.03 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Solheimslien borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.
(2)Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Bergen kommune kan eie andelene nr. 261-262, 266-267, 270-272, 274 med tilknyttet leierett til leilighetene E-36, E-43, B-16, B-23, B-36, B-43, B-46, B-56. Disse leilighetene skal kommunen leie ut til alderspensjonister i Bergen.

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

2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 42.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om

Vedtekter av 27.05.2021

1

Vedtekter for Solheimslien borettslag

godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Omsetning av andeler

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

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Vedtekter av 27.05.2021

2

Vedtekter for Solheimslien borettslag

- andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør , sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereeder, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier. Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventilert og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereeder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karm. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

Vedtekter for Solheimslien borettslag

- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

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

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

- (8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

- (9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kraner og rør, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

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

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

Vedtekter for Solheimslien borettslag

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

Vedtekter for Solheimslien borettslag

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksfør når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

Vedtekter for Solheimslien borettslag

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret - Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av valgkomite (3 medlemmer)
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret - Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

Vedtekter for Solheimslien borettslag

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.



Husordensregler for Solheimslien borettslag

1. Formål

Formålet med husordensreglene er å fremme trivsel og godt naboskap i Solheimslien Borettslag.
2. Virkeområde

Husordensreglene gjelder beboere og besøkende i Solheimslien borettslag.
3. Støy

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

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

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

 - Fellesvaskeriene i Solheimslien borettslag kan benyttes mellom 06:00 til 23:00 mandag til lørdag. På søndager og helligdager mellom 09:00 og 21:00.
 - Fellesvaskeri benyttes av beboere i tråd med vaskeregler opphengt i vaskeriene.
 - Maskinene i fellesvaskeriene er til privat klesvask, og skal ikke brukes til næringsformål.
 - Vaskeriene skal ryddes etter bruk, og støvfilter i tørketrommel skal tømmes.
 - Det er ikke tillatt å riste eller banke tøy eller matter/tepper og lignende fra altan- eller vinduskanter da avfallet lett ender opp hos andre beboere.
5. Dyrehold

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

Oppdatert: juni 2025

6. Nøkler

Nøkler til inngangsparti og leilighet må kun anskaffes med driftsansvarligs vitende. Dersom det installeres ekstralås, bør duplikat av nøklene leveres til driftsansvarlig. Ved fraflytting skal samtlige nøkler overleveres ny eier eller forretningsfører/megler uten vederlag. Det er ikke tillatt med nøkkelbokser i borettslaget, disse vil bli fjernet uten forvarsel.
7. Fellesarealer generelt

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

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

Oppdatert: juni 2025

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

9. Lufting

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

10. Vedlikehold

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

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

Balkong og takterrasser

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

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

11. Brannsikkerhet

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

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

Brannalarm

Dersom brannalarmen går, eller dersom det er et forvarsel (jevn pipelyd), så må du sjekke om situasjonen er under kontroll før du skrur av alarmen. Sjekk panelet på sentralen for oppgangsnummer og leilighetsnummer. Ta kontakt med aktuell leilighet. Er det falsk alarm eller man får situasjonen under kontroll så skrur man av alarmen og ringer Securitas på nummeret oppgitt ved siden av sentralen slik at de ikke rykker ut. Faktura for utrykning blir sendt til beboer.

12. Boss

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

13. Kjøring og parkering på borettslagets område

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

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

14. Parabolantenner, markiser m.m

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

15. Kjøkkenvifte

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

16. Brudd på husordensreglene

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

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøvelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmedling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøvelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Solheimslien 14, 5056 BERGEN. Gnr. 158, bnr. 760, i BERGEN kommune, oppdragsnr.: 1120260022
Megler: Georg André Gade, mobil: 93003830, e-post: gag@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



proaktiv.no



Alexander Bergheim

Eiendomsmeglerfullmektig
916 56 014
Alexander.bergheim
@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling AS

Småstrandgaten 6, 5014 BERGEN, 55 36 40 40, proaktiv.bergen@proaktiv.no