NORDVIK

Apeltunhaugene 36

3 soverom | 109 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Apeltunhaugene 36

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
37	Om boligen
48	Nabolagsprofil
49	Vedlegg
73	Egenerklæringsskjema
80	Andre vedlegg
169	Kontaktinfo
172	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
175	Forbrukerinformasjon om budgivning
176	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.10.2026

Nøkkelinformasjon



Flott selveierleilighet m/utsikt, gode solforhold og hele 57 m² terrasseareal. Heisadkomst og to p-plasser i garasje

Prisantydning	**7 290 000,-**
Omkostninger	**183 340,-**
Totalpris	**7 473 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 219,-**
BRA-i	**109 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2005**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

En nydelig og romslig selveierleilighet med fantastisk utsikt, gode solforhold og tre terrasser. Her bor du i rolige omgivelser med kort vei til Lagunen og flotte turmuligheter, samtidig som leiligheten byr på en praktisk hverdag med heisadkomst fra garasjen.

- Smartfunksjon på spotter - styr fra app
- Tre solrike terrasser med samlet areal på 57 m²
- Kjøkken fra Drømmekjøkkenet, oppgradert i 2024
- Lekre og tidsriktige materialvalg
- To parkeringer m/el-billading i garasjeanlegg
- Heisadkomst - passende for flere livsfaser
- Ekstern bod på ca. 5 m²

En smakebit av området:

- Kort vei til Lagunen Storsenter og servicetilbud
- Dagligvarebutikker i nærområdet
- Skoler og barnehager i nærheten
- Flotte tur- og rekreasjonsmuligheter som Smørås- og Stendafjellet

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 109 kvm
Total BRA: 109 kvm

IMOTIV.NO

Apeltunhaugene 36



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.










LE RÊVE






LE RÊVE JAUNE
LA FRAÎCHEUR DES CITRONS




LE RÊVE JAUNE
LA FRAÎCHEUR DES CITRONS


LE RÊVE JAUNE




































ROALD DAHL















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
48-0183/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Apeltunhaugene 36, 5238 RÅDAL
Gnr 87, bnr 79, snr 53 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selgere
Linde-Marie Fredheim Aakre
Didrik Borsholm Ingebrigtsen

Kjøpesum og omkostninger
7 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
182 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
183 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
196 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 473 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 486 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2005

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 109 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 114 kvm
TBA: 57 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 109 kvm. Entré 11,8 m², soverom 1 6,9 m², gang 7,4 m², soverom 2 13,7 m², bad fra soverom 5,1 m², bod 3,2 m², bad 3,7 m², stue/kjøkken 47,3 m², soverom 3 6,3 m²
Total BRA: 109 kvm.
TBA: 57 kvm. Takterrasse 40,2 m², takterrasse 6,4 m², takterrasse 10,5 m²

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod 4,9 m²
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Leiligheten disponerer ekstern bod på 4,9 m² i kjeller.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er målt med laser på stedet.

Arealene oppgitt for hvert enkelt rom er omtrentlige, og avvik kan forekomme. Summen av romarealene vil være mindre enn oppgitt totalt areal, da innervegger, sjakter og øvrige konstruksjoner inngår i det totale arealet. Arealene er beregnet, og rommene er benevnt etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Parkering
Leiligheten disponerer to parkeringsplasser merket med nr. 53 i sameiets fellesareal. Mellom plassene er det montert el-billading som kan benyttes av begge plassene.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser følgende moderniseringer og påkostninger:
2026:
- Malt overflater i stue, gang og samtlige soverom
- Montert nye deksler på brytere og stikkontakter
- Ny silikon rundt badekar
- Stikkontakt til varmtvannsbereder ble direktekoblet
- Byttet defekt LED-list under rekkverk på terrasse

2024:
- Oppgradert kjøkken, fra Drømmekjøkkenet

2023:
- Lagt nye terrassebord på alle tre terrassene
- Montert LED-list under rekkverk

2021:
- Helsparklet alle vegger
- Montert nye spotter i tak på stue, kjøkken, gang og samtlige soverom
- Fjernet en vegg og avrettet gulv i stue
- Installert varmefolie i gulv i gang, stue og kjøkken

Sammendrag selgers egenerklæring
Utdrag fra egenerklæring:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- 2020: Tidligere eier skiftet servant og baderomsinnredning. Rørleggerarbeidet med servanten ble utført av Vatten AS. 2026: Utført vedlikeholdsarbeid i form av utskifting av silikonfuger rundt badekaret og tetting av tidligere skruehull i flisene. Arbeidet er utført med egeninnsats.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- 2020: Helldal Eiendom AS (utbygger) utbedret dreneringen til kjeller og felles garasjeanlegg. 2021: Etter vår overtakelse ble det montert beslag ved skyvedørene på de to minste terrassene for å utbedre antydning til vanninntrenging ved kraftig nedbør. Arbeidet ble utført av Byggmester Hatlem og bekostet av tidligere eier. Vi har ikke opplevd vanninntrenging etter utbedringen. 2023: Steinheller ble fjernet fra alle terrassene og erstattet med terrassebord. På den største terrassen ble det etablert nytt rekkverk med terrassebord. Det ble også plantet laurbærhekk og montert LED-stripe i rekkverket. Terrassearbeidet er utført med egeninnsats, med bistand fra elektriker i familien til det elektriske arbeidet.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- I 2020 utførte Helldal Eiendom AS (utbygger) utbedringsarbeider på dreneringen til kjeller og fellesgarasje etter tidligere problemer med vanninntrenging. Det forekommer fortsatt en mindre lekkasje i fellesgarasjen, men denne berører ikke vår leilighet eller våre parkeringsplasser.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- 2021: Installert varmefolie i stue, gang og kjøkken. Utført av Gran Elektro. Samsvarserklæring foreligger. 2021: Montert spotter i stue, gang, kjøkken og soverom, samt installert xComfort smarthussystem for fjernstyring av belysning og varme via app. Utført med egeninnsats og bistand fra elektriker i familien. 2023: Montert LED-stripe på den største terrassen. Utført med egeninnsats og bistand fra elektriker i familien. 2024: I forbindelse med nytt kjøkken ble det etablert nye elektriske uttak, montert komfyrvakt og installert LED-stripe. Utført av Gran Elektro. Samsvarserklæring foreligger. 2026: Byttet brytere på badene. Utført med egeninnsats. 2026: Det er gjennomført el-takst av Eltakst Vest i forbindelse med boligsalget. Rapport foreligger. Samsvarserklæringer foreligger for arbeidene utført av Gran Elektro i 2021 og 2024. Det foreligger ikke samsvarserklæringer for de øvrige arbeidene.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført?
- 11.10.2026

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Tidligere eier fikk installert elbillader på parkeringsplassene i fellesgarasjen. Installasjonen ble organisert av sameiet, som innhentet tilbud og koordinerte arbeidet for å etablere et felles ladesystem med like ladere for beboerne. Det elektriske arbeidet ble utført av Håvardstun Elektriske AS.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- 2020: Tidligere eier skiftet servant og baderomsinnredning. Rørleggerarbeidet i forbindelse med utskifting av servant ble utført av Vatten AS. 2024: I forbindelse med montering av nytt kjøkken ble eksisterende vann- og avløpsinstallasjoner flyttet og tilpasset den nye kjøkkenløsningen. Det ble også installert automatisk AquaStop-vannstoppsystem som stenger vanntilførselen ved registrert lekkasje. Alt rørleggerarbeid i forbindelse med kjøkkenet ble utført av Olav Mørner AS.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
- Nei
Eventuell kommentar:
- I 2021 ble en ikke-bærende lettvegg på kjøkkenet fjernet i forbindelse med oppussing. Arbeidet ble utført med egeninnsats. Det ble ikke gjort inngrep i bærende konstruksjoner.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- 2021: I forbindelse med oppussing ble eksisterende strietapet fjernet, og veggene ble helsparklet og malt. Eksisterende gulv ble fjernet i alle rom unntatt bod. Det ble lagt Depron underlagsplater i alle rom hvor gulvene ble skiftet, og elektrisk varmefolie i stue, gang og kjøkken. Deretter ble det lagt nytt laminatgulv. Varmefolien ble installert av Gran Elektro, og samsvarserklæring foreligger. Øvrig gulv- og overflatearbeid ble utført med egeninnsats. 2024: Det ble montert nytt kjøkken fra Drømmekjøkken med egeninnsats. Den tidligere Villavent-viften på kjøkkenet ble fjernet og erstattet med platetopp med integrert ventilator og kullfilter (resirkulering). Det er ikke etablert avtrekk fra kjøkkenet til friluft etter ombyggingen. Badet har mekanisk avtrekk via eksisterende ventilasjonskanal. Øvrig elektrisk arbeid og rørleggerarbeid er beskrevet under spørsmål 4 og 5. Fjerning av ikke-bærende lettvegg på kjøkkenet er beskrevet under spørsmål 6.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
Beskriv:
- Tidligere eier opplyste i egenerklæringen fra 2021 om en sprekk i en flis utenfor våtsonen. Sprekken er fortsatt til stede. Vi har ikke opplevd lekkasje, fukt eller andre problemer på badene i vår eiertid.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Ja
Beskriv:
- Det har tidligere vært vanninntrenging i sameiets fellesgarasje. Helldal Eiendom AS (utbygger) utførte utbedringsarbeider på dreneringen i 2020. Det forekommer fortsatt en mindre lekkasje i fellesgarasjen. Denne berører ikke vår leilighet eller våre parkeringsplasser.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja
Beskriv:
- Ved kraftig nedbør har det tidligere vært antydning til vanninntrenging ved skyvedørene på de to minste terrassene. Byggmester Hatlem monterte beslag for å utbedre forholdet. Arbeidet ble bekostet av tidligere eier. Vi har ikke opplevd vanninntrenging etter utbedringen. Tidligere eier opplyste også om en eldre lekkasje fra terrassen på sørsiden, som ifølge tidligere eier ble utbedret av utbygger. Det forekommer fortsatt en mindre lekkasje i sameiets fellesgarasje. Denne berører ikke vår leilighet eller våre parkeringsplasser.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja
Beskriv:
- Det er observert noe misfarging ved stikkontakten til varmtvannsberederen. Årsaken til misfargingen er ikke fastslått. Det er avtalt med elektriker å erstatte dagens tilkobling med fast elektrisk tilkobling før overtakelse.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja
Beskriv:
- Tidligere eier opplyste om setningsskader i bygget. Vi har ikke selv registrert nye setningsskader i vår eiertid.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja
Beskriv:
- Vi har ikke observert sølvkre eller andre skadedyr i vår leilighet. Vi er kjent med at det er registrert sølvkre i andre leiligheter i sameiet.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall:
- 2026 Tilstandsrapport fra Haaland takst & tilstand AS

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
- 2026 Tilstandsrapport fra Haaland takst & tilstand AS

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja
Beskriv:
- Styret har diskutert mulig utskifting av heisene i sameiet. Det er foreløpig ikke fattet noen beslutning om gjennomføring eller eventuelle økte felleskostnader.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Haaland Takst & Tilstand AS

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur av betong/murkonstruksjoner
- Yttervegger oppført i betong- og trekonstruksjoner med utvendige fasadeplater og trekledning
- Etasjeskillere av betong
- Skråtak med antatt tekking av takpapp eller tilsvarende

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):
- Vinduer og dører
- Balkong, terrasse, platting fra entré/soverom
- Balkong, terrasse, platting fra stue
- Balkong, terrasse, platting fra stue/kjøkken
- Takkonstruksjon og loft
- Ildsted/skorstein innvendig i boligen
- Avtrekk på kjøkken
- Vannledninger
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon
- Overflater på bad
- Fallforhold på bad
- Membran, tettesjikt og sluk på bad
- Sanitærutstyr på bad
- Overflater på bad fra soverom
- Fallforhold på bad fra soverom
- Membran, tettesjikt og sluk på bad fra soverom
- Sanitærutstyr på bad fra soverom

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt (TG IU):
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) på bad

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om ovennevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende hvitevarer medfølger ikke handelen:
- Kjøleskap i bod
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- TV i stuen
- Hyller på veggen i stuen

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedfyring i stue
- Varmefolie i gulv i entré/gang, stue og kjøkken
- Varmekabler i gulv på bad

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 375 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 219,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene fordeles slik:

- Sameieavgift kr. 2 606,-
- Kabel-TV og internett fra Telia kr. 613,-

Styreleder opplyser at det pt. ikke er vedtatte planer om å øke felleskostnadene annet enn indeksregulering som skjer 01.01.2027. Økningen vil da være på 3,3%.

Det opplyses i tillegg om at heisene må rehabiliteres, noe som vil bli avgjort i løpet av kort tid. Hvor mye dette utgjør for hver seksjon er ikke vedtatt.

Kommunale avgifter
Kr 16 675,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr. 16 675,- for inneværende år, i dette inngår gebyr for vann, avløp og renovasjon.

Eiendomsskatt
Kr 7 257,- pr. 01.01.2026
Prognose for eiendomsskatt er kr. 7 257,- for inneværende år.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 264 799,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 059 197,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
TV og internett fra Telia er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Apeltunhagen, orgnr. 988174157

Om sameiet
Boligsameie i Apeltunhaugane, bestående av flere boligseksjoner.

Forretningsfører
Vestbo BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har pt. ikke lån.

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et positivt årsresultat på kr. 48 927,-.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Det er obligatorisk dugnad 2 ganger i året.

Dyrehold
Det er tillatt med dyrehold i sameiet, så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. SP616080

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 034 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene

i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Apeltunhaugene 36!
Leiligheten har en flott beliggenhet i barnevennlige omgivelser i et veletablert område på Apeltun. Her bor du i rolige omgivelser samtidig som det er kort vei til alt man skulle trenge i hverdagen. For barnefamilier er det et trygt og godt nærmiljø med lekeplasser, barnehager og skoler i gangavstand. Både Apeltun skole og Apeltun barnehage ligger i gåavstand fra boligen.

Du finner busstopp kun 5 minutters gange fra boligen, med linje 76 som enkelt tar deg til Nesttun terminal hvor ytterlige busser går i de fleste retninger. Bybanen har man 21 minutts gange fra boligen som tar deg raskt til sentrum eller Flesland. Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Kiwi Skjoldskiftet, Rema 1000 Skjold og Extra Apeltun. Eventus Eventyrdalen barnehage ligger rett ved boligen, Midtun skole og Slåtthaug skole ligger bare 700 meter unna.

Fra boligen er det kort vei til Nesttun sentrum, her finner man et stort utvalg butikker, restauranter og servicetilbud. I tillegg har man Thon senter Lagunen en kjapp kjøretur fra boligen, som tilbyr et bredt utvalg av butikker, serveringssteder, kino og øvrige service- og tjenestetilbud.

For den friluftsinteresserte er det verdt å merke seg at Smøråsfjellet og Stendafjellet ligger i nærområdet og byr på flotte turmuligheter. I nærheten finner man fotballbane, i tillegg kan det nevnes at Sats Nesttun og EVO Nesttun er i nærheten.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen og området?
- Det vi kommer til å savne aller mest er utsikten, de gode solforholdene og hvor lettvint det er å bo her. Det er utrolig fint å kunne sitte ute og nyte solen og utsikten på fine dager. Vi har også satt stor pris på å kunne kjøre rett inn i garasjen og ta heisen opp til leiligheten - spesielt på dager med dårlig vær eller når man har mye å bære. Kombinasjonen av utsikt, sol, rolig beliggenhet og en veldig praktisk hverdag er nok det vi kommer til å savne mest.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt.
- Et rolig og trygt nabolag med hyggelige og imøtekommende naboer. Vi har trivdes svært godt både med området og bomiljøet i sameiet. Dette er faktisk vår andre leilighet i samme sameie, noe som kanskje sier aller mest om hvor godt vi har likt å bo her.

Fortell litt om nærmiljøet generelt.
- Nærmiljøet er rolig og samtidig veldig sentralt. Det er kort vei til dagligvarebutikker, Lagunen og andre servicetilbud, samt skoler og barnehager i nærområdet. Samtidig har man flotte tur- og rekreasjonsmuligheter like i nærheten. Vi har satt stor pris på kombinasjonen av å bo tilbaketrukket og fredelig, samtidig som det meste man trenger i hverdagen er bare noen minutter unna.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
- Smøråsfjellet og Stendafjellet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 12.05.2010. Denne gjelder nybygg blokk/bygård/terrassehus.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 21.10.2004. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

- Gjenstående arbeider skal være dokumentert ferdig utført ved innsendelse av anmodning om ferdigattest. Sluttdokumentasjonen skal være uten merknader fra kontrollerende foretak.

- Det er ansvarlig søkers plikt å påse at anmodning om ferdigattest blir innsendt uten ugrunnet opphold etter at gjenstående arbeider er dokumentert ferdig utført av ansvarlig kontrollerende foretak, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 34 nr. 1.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning avviker fra byggetegninger:
Følgende tiltak er ikke søknadspliktig dersom det ikke er gjort endringer i bærende konstruksjoner:
- Det er fjernet vegg mellom kjøkken og stue
- Det er fjernet vegg i stue mot terrasse

Følgende tiltak er ikke å anse som bruksendring og er ikke søknadspliktig:
- Det er oppført et ekstra soverom i stue

Følgende tiltak er å anse som fasadeendring og er søknadspliktig:
- Det er satt inn et ekstra vindu i stue

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
Vei: eiendommen har tilkomst via privat vei.

Vann og avløp: eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan for Fana. Gnr 87 bnr 2, Apeltun boligområde felt B-15 ikrafttrådt 12.11.2003 regulert til blokkbebyggelse og felles grøntareal.

Eiendommen er også underlagt Bergen kommunes arealdel 2018 som ikrafttrådte 19.06.2019. Formålet i kommuneplanen er bebyggelse og anlegg - ytre fortettingssone og grønnstruktur.

Eiendommen ligger i følgende hensynssoner:
- Faresone - aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred - berøringsgrad 45,5%

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID: 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027. Saksnr: 202417461. Byrådet sine mål for endringer av kommuneplanens arealdel er å tilrettelegge for flere boliger, mer næringsutvikling, raskere saksbehandling og fortetting med lavere konfliktnivå.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

4601/87/79/53:
Tinglyst: 17.11.2003 - Dokumentnr: 37951 - Vilkår i kjøpekontrakt
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:87 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere
Omhandler kjøpekontrakt for kjøp av tomteareal, boligfelt B-15, til boligformål.

Eiendommen er seksjonert, og kopi av seksjoneringen kan fås ved henvendelse til megler.

Tinglyst: 03.11.2004 - Dokumentnr: 37625 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 53
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 114/4716
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 - 54
Omhandler seksjonering av leiligheten.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det gjøres oppmerksom på at sameiets heiser nærmer seg slutten av sin forventede levetid, og det er derfor planlagt en utskifting av disse. Sameiet har innhentet tilbud på arbeidet, men venter per i dag på ett ytterlig tilbud. I forbindelse med gjennomføringen må det påregnes en driftsstans på ca. fire uker per heis og moderniseringen vil tidligst kunne påbegynnes i 2027.

Prosjektets totale kostnad og hvordan denne skal fordeles mellom seksjonseierne, er foreløpig ikke vedtatt. Kjøper må derfor være forberedt på at arbeidet kan

medføre økte felleskostnader og/eller ekstraordinære innbetalinger, avhengig av hvilken finansieringsløsning som vedtas.

For ordens skyld opplyses det at bygningssakkyndig Nikolai Haaland er i nær relasjon med en av våre ansatte som også er aksjonær i Nordvik Bergen.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 overtakelse 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 budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato 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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 28 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 10 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 5 044,-
Informasjon forretningsfører kr. 6 725,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 7 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 135 569,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger)

samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
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.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 14. oktober 2026

Ansvarlig megler
Lene Hærum, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92885407

Meglerforetaket
Nordvik Bergen Sør
Nesttunvegen 100
5221 NESTTUN
Juridisk navn: Bergen Sør Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 936982581

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Apeltunhaugene 36

Nabolaget Apeltun/Krohnåsen - vurdert av 142 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Apeltun skole (1-7 kl.) 313 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Smøråsskole (1-7 kl.) 232 elever, 14 klasser	19 min 1.7 km
Skjold skole (1-7 kl.) 304 elever, 20 klasser	5 min 2.1 km
Rådalslien skole (8-10 kl.) 366 elever, 27 klasser	22 min 1.9 km
Slåtthaug skole (8-10 kl.) 390 elever, 31 klasser	6 min 2.8 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	6 min 2.7 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	12 min 5.7 km

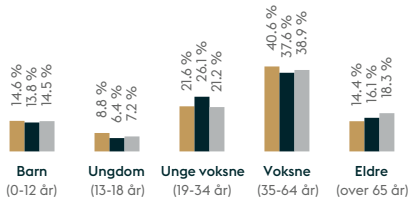
Offentlig transport

Apeltunhaugane Linje 76	5 min 0.5 km
Lagunen terminal Linje 1	21 min 1.8 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	18 min 12.9 km
Bergen Flesland	15 min

Barnehager

Apeltun barnehage (0-5 år) 73 barn	5 min 0.4 km
Skjoldtun barnehage (1-5 år) 58 barn	5 min 2.2 km
Eventus Eventyrdalen barnehage... 30 barn	5 min 2.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Apeltun/Krohnåsen	2 254	1 053
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 91/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Apeltun Øvre ballbane kunstgre...	3 min
Apeltun skole	10 min
SATS Lagunen	18 min
SATS Nesttun	6 min

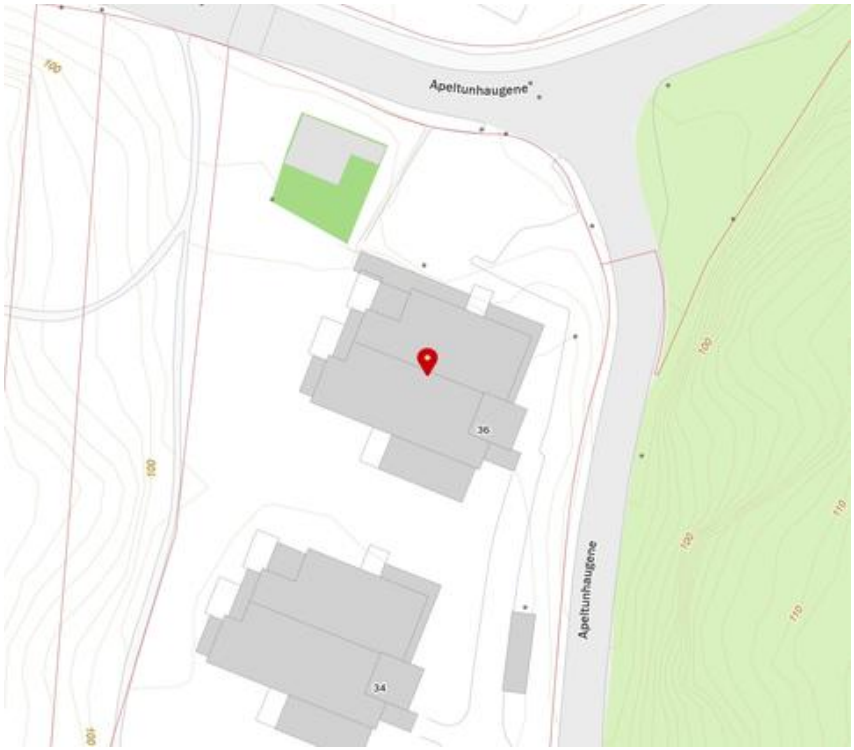
«Fint miljø å bo i, for liten og stor»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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

Apeltunhaugene 36
5238 RÅDAL

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	2005
Hovedbygg BRA:	109 m^2
Hovedbygg BRA-i:	109 m^2
Sum alle bygg BRA:	114 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	109 m^2
Rapportdato:	9.10.2026 (Gyldig til 9.10.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	4	18	0	1

Nikolai Haaland
Haaland Takst & Tilstand AS

nh@haalandtakst.no
92444334

Apeltunhaugene 36
5238 Rådal

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Vinduer og dører	værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling) (TG 2)
Balkong, terrasse, platting: fra entré/soverom	tekkingens vanntette sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Balkong, terrasse, platting: fra stue	- tekkingens vanntette sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - stedvis værslitte bord i rekkverk (TG 2)
Balkong, terrasse, platting: fra stue/kjøkken	- tekkingens vanntette sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - stedvis værslitte bord i rekkverk (TG 2)
Takkonstruksjon og loft	loft ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det mangler dokumentasjon på utførelsen (TG 2)
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	
Kjøkken - Avtrekk	omluftsvifte (resirkulering) uten avtrekk til det fri (TG 2)
Vannledninger	det bemerkes at vannrør i fordelerskapet ikke er merket med hvor vannrør leder. (TG 2)
Varmtvannsbereder	berederen har nådd en alder (over 20 år) som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Ventilasjon	rom mangler avtrekk (TG 2)
Våtrom: Bad - Overflater	- riss/sprekker i flisfuger (TG 2) - hull i fliser fra eldre innredning tettet med silikon.
Våtrom: Bad - Fallforhold	- utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen (TG 2) - lokalt motfall/ujevnt fall med fare for vannansamling (TG 2) - ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør (TG 2)
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	- vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone (TG 2)
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	- ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne (TG 2) - manglende dokumentasjon på tettesjikt for innebygget sisterne (TG 2)
Våtrom: Bad fra soverom - Overflater	riss/sprekker i flisfuger (TG 2)
Våtrom: Bad fra soverom - Fallforhold	- utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen (TG 2) - lokalt motfall/ujevnt fall med fare for vannansamling (TG 2) - ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør (TG 2)
Våtrom: Bad fra soverom - Membran, tettesjikt og sluk	- vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone (TG 2)

Bygningsdel	Registrerte avvik
Våtrom: Bad fra soverom - Sanitærutstyr	- ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne (TG 2) - manglende dokumentasjon på tettesjikt for innebygget sisterne (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Våtrom: Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	

Lovlighet / HMS

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk med stål i topp oppfyller ikke dagens krav utforming/åpninger, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.

Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
8.10.2026	**9.10.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Didrik Borsholm Ingebrigtsen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Linde-Marie Fredheim Aakre**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Nikolai Haaland**	Telefon:	**92444334**
Firma:	**Haaland Takst & Tilstand AS**	Epost:	**nh@haalandtakst.no**
Tittel:		Adresse:	**Gullstølslien 58, 5153 Bønes**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF**		

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Apeltunhaugene 36, 5238 Rådal**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**87**	Bruksnr:	**79**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**53**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2005**						
Boligtype:	**Leilighet i boligblokk**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
Yttervegger oppført i betong og trekonstruksjoner med utvendige fasadeplater og trekledning.
Etasjeskiller i betong.
Skråtak antatt tekking med takpapp eller tilsvarende.

OVERFLATER:
Gulv: Fliser på bad, parkett i bod, ellers laminatgulv.
Vegger: Fliser på bad, ellers malte overflater.
Tak: Malte overflater i tak.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:(kilde: Eier).
2024:
- Ny kjøkkeninnredning.
2023:
- Lagt nye terrassebord på terrasser.
2021:
- Lagt nye laminatgulv.
- Lagt varmefolie i entré, gang og stue/kjøkken.

OPPVARMING:
Vedfyring i stue.
Ellers elektrisk varmekabler på bad, varmefolie i entré/gang og stue/kjøkken, gulvvarme er ikke funksjonstestet.

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon med avtrekksvifte på bad.

PARKERING:(Kilde: Eier).
To parkeringplasser i felles garasje med en elbillader.

OPPSUMMERING :
Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler.
Boligen opprinnelig er fra 2005 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid.
Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	109	109	0	0	57
Ekstern bod	5	0	5	0	0
Totalt m²	**114**	**109**	**5**	**0**	**57**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	**109**	**109** Entre (11,8m2). Soverom 1 (6,9m2). Gang (7,4m2). Soverom 2 (13,7m2). Bad fra soverom (5,1m2). Bod (3,2m2). Bad (3,7m2). Stue/kjøkken (47,3m2). Soverom 3 (6,3m2). Takhøyde i stue målt fra 2,42 til 2,78m.	**0**	**0**	**57**
Totalt m²	**109**	**109**	**0**	**0**	**57**

Bygning: Ekstern bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**5**	**0**	**5** Bod (4,9m(m2).	**-**	**-**
Totalt m²	**5**	**0**	**5**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk med stål i topp oppfyller ikke dagens krav utforming/åpninger, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.

Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.2 Vinduer og dører — TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Entrédør med slett overflate i B-30 og DB-35.
Vindu, balkongdør og skyvedør med isolerglass i malte trekarmer.

Registrerte avvik

- Værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling)

Oppsummering	TG-2

Vinduer, balkongdør og skyvedør har isolerglass montert i malte trekarmer, mens entrédøren er en slett dør i brann- og lydklasse B-30/DB-35.

Ved befaringen ble det registrert værslitte karmer med behov for overflatebehandling.
Manglende vedlikehold kan over tid føre til ytterligere nedbrytning av treverket og redusert levetid.
Det anbefales overflatebehandling av karmene for å ivareta tilstanden.

6.3 Balkong, terrasse, platting: fra entré/soverom TG-2

Type	**Takterrasse**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2023**
Hvem har utført arbeidet?	**Egeninnsats**

Beskrivelse

Terrasse med utgang fra entré og soverom på ca 40,2m2.
Rekkverk i trevirke og med blomsterkasse på deler av rekkverk.
Nye terrassebord lagt i 2023.

Terrassebord ble ikke flyttet på for kontroll av fallforhold og tettesjikt. Anbefales ytterligere kontroll når forhold ligger til rette.

Registrerte avvik

- Tekkingens vanntette sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Er dette en risikokonstruksjon?	**Ja**

Det gjøres oppmerksom på at takterrasser og flate takkonstruksjoner er særlig fuktutsatte konstruksjoner, med risiko for skjulte skader. Utførte undersøkelser gir kun informasjon om tilgjengelige og undersøkte områder, og gir ikke grunnlag for å utelukke skjulte skader i konstruksjonen. Underliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelig da dette er i annen enhet.

Oppsummering	TG-2

Takterrasse på ca. 40,2 m² med utgang fra entré og soverom, med rekkverk i trevirke og blomsterkasse på deler av rekkverket.

Terrassebordene ble ikke flyttet for kontroll av fallforhold og tettesjikt, og ytterligere kontroll anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Tekkingens vanntette sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og det settes derfor tilstandsgrad 2. Det gjøres oppmerksom på at takterrasser og flate takkonstruksjoner er særlig fuktutsatte konstruksjoner med risiko for skjulte skader, og underliggende konstruksjoner har ikke vært tilgjengelige for undersøkelse da disse ligger i annen enhet.

Dersom tettesjiktet ikke utbedres eller skiftes ved behov, er det risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader i underliggende konstruksjoner.

6.4 Balkong, terrasse, platting: fra stue — TG-2

Type	**Takterrasse**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2023**
Hvem har utført arbeidet?	**Egeninnsats**

Beskrivelse

Terrasse med utgang fra stue på ca 6,4m2.
Rekkverk i trevirke og stål.
Nye terrassebord lagt i 2023.

Terrassebord ble ikke flyttet på for kontroll av fallforhold og tettesjikt. Anbefales ytterligere kontroll når forhold ligger til rette.

Registrerte avvik

- Tekkingens vanntette sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Stedvis værslitte bord i rekkverk

Er dette en risikokonstruksjon? **Ja**

Det gjøres oppmerksom på at takterrasser og flate takkonstruksjoner er særlig fuktutsatte konstruksjoner, med risiko for skjulte skader. Utførte undersøkelser gir kun informasjon om tilgjengelige og undersøkte områder, og gir ikke grunnlag for å utelukke skjulte skader i konstruksjonen. Underliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelig da dette er i annen enhet.

Oppsummering — **TG-2**

Boligen har en takterrasse på ca. 6,4 m² med utgang fra stue, med rekkverk i trevirke og stål.
Nye terrassebord ble lagt i 2023 ved egeninnsats.

Terrassebordene ble ikke flyttet for kontroll av fallforhold og tettesjikt, og ytterligere kontroll anbefales når forholdene ligger til rette.

Tekkingens vanntette sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og det er registrert stedvis værslitte bord i rekkverket.
Takterrasser er særlig fuktutsatte konstruksjoner med risiko for skjulte skader, og underliggende konstruksjon er ikke tilgjengelig da den ligger i annen enhet.

Dersom avvikene ikke utbedres, øker risikoen for lekkasjer og fuktinntrengning i konstruksjonen over tid.

6.5 Balkong, terrasse, platting: fra stue/kjøkken — TG-2

Type	**Takterrasse**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2023**

Hvem har utført arbeidet?	Egeninnsats

Beskrivelse

Terrasse med utgang fra stue på ca 10,5m2.
Rekkverk i trevirke og stål.
Nye terrassebord lagt i 2023.

Terrassebord ble ikke flyttet på for kontroll av fallforhold og tettesjikt. Anbefales ytterligere kontroll når forhold ligger til rette.

Registrerte avvik

- Tekkingens vanntette sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Stedvis værslitte bord i rekkverk

Er dette en risikokonstruksjon?	Ja

Det gjøres oppmerksom på at takterrasser og flate takkonstruksjoner er særlig fuktutsatte konstruksjoner, med risiko for skjulte skader. Utførte undersøkelser gir kun informasjon om tilgjengelige og undersøkte områder, og gir ikke grunnlag for å utelukke skjulte skader i konstruksjonen. Underliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelig da dette er i annen enhet.

Oppsummering **TG-2**

Boligen har en takterrasse på ca. 10,5 m² med utgang fra stue, med rekkverk i trevirke og stål.
Nye terrassebord ble lagt i 2023 ved egeninnsats.

Terrassebordene ble ikke flyttet for kontroll av fallforhold og tettesjikt, og ytterligere kontroll anbefales når forholdene ligger til rette.

Tekkingens vanntette sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og det er registrert stedvis værslitte bord i rekkverket.
Takterrasser er særlig fuktutsatte konstruksjoner med risiko for skjulte skader, og underliggende konstruksjon er ikke tilgjengelig da den ligger i annen enhet.

Dersom avvikene ikke utbedres, øker risikoen for lekkasjer og fuktinntrengning i konstruksjonen over tid.

6.6 Takkonstruksjon og loft TG-2

Type konstruksjon	Skråtak (Lukket konstruksjon-uten loft)
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er lukket og ikke synlig for kontroll.

Registrerte avvik

- Loft ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det mangler dokumentasjon på utførelsen

Oppsummering	TG-2

Boligen har skråtak utført som lukket konstruksjon uten tilgjengelig loft. Takkonstruksjonen er derfor ikke kontrollert i denne rapporten, da dette vil kreve inngripende tiltak, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.
På grunn av manglende innsyn og dokumentasjon kan det ikke utelukkes skjulte svakheter eller skader i konstruksjonen, og tilstanden er derfor beheftet med usikkerhet. Ytterligere undersøkelser anbefales når forhold ligger til rette.

6.7 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen TG-2

Type pipe	**Stålpipe**
Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på gjennomført tilsyn.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Oppsummering	TG-2

Boligen har stålpipe med tilhørende ildsted. Det er ikke fremlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet (feier) nyere enn 5 år, og det er ukjent om det er foretatt endringer etter byggeår. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til ildstedets og pipens tilstand og lovlighet. Det anbefales å innhente tilsynsrapport fra det lokale brann- og feievesenet for å avklare om anlegget tilfredsstiller gjeldende krav.

6.8 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2024**
Hvem har utført arbeidet?	**Faglært/egen innsats**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkkenet med slette fronter og benkeplate i stein med underlimt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Vinskap.
- Induksjonsplatetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kombinert kjøl- og fryseskap.

Oppsummering overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredningen er fra Drømmekjøkkenet med slette fronter og benkeplate i stein med underlimt vask, og ble montert i 2024 med faglært/egen innsats.

Innredningen omfatter integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjonsplatetopp, oppvaskmaskin, kombinert kjøl- og fryseskap samt vinskap.

Kjøkkeninnredningen fremstår i generelt god stand.

Avtrekk

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2024**

Beskrivelse

Tatt bort eksisterende ventilator å skiftet til platetopp med ventilator.

Registrerte avvik

- Omluftsvifte (resirkulering) uten avtrekk til det fri

Oppsummering avtrekk	TG-2

Kjøkkenet har ventilator med omluft (resirkulering) uten avtrekk til det fri. Ventilatoren ble skiftet i 2024, da eksisterende ventilator ble fjernet og erstattet med platetopp med integrert ventilator.

En omluftsløsning gir dårligere fjerning av fukt og matos enn avtrekk til det fri, og over tid kan dette medføre økt risiko for kondens og fuktbelastning i kjøkkenet.
Forholdet vurderes til tilstandsgrad 2.
Anbefales å etablere avtrekk ut av boenheten.

6.9 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2024**
Hvem har utført arbeidet?	**Fagfolk**

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast.
Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige avløpsrør og stopper ved gulv/ veggjennomføringer.
Deler av avløpsrør ble oppgradert i forbindelse med oppgraderinger på kjøkken.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Oppsummering	TG-1

Avløpsrørene er utført i plast.

Deler av avløpsrørene ble oppgradert i 2024 i forbindelse med oppgradering av kjøkken, og arbeidet er oppgitt utført av fagfolk.

Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige avløpsrør og stopper ved gulv- og veggjennomføringer.
Det er flere boenheter i bygget, og kontroll av om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.10 Vannledninger TG-2

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Ja**

Stoppekran i fordelerskap på bad.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2024**
Hvem har utført arbeidet?	**Fagfolk**

Beskrivelse

Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige vannrør og stopper ved gulv/ veggjennomføringer.
Deler av vannrørene ble oppgradert i forbindelse med oppgraderinger på kjøkken.

Registrerte avvik

- Det bemerkes at vannrør i fordelerskapet ikke er merket med hvor vannrør leder.

Oppsummering	TG-2

Boligen har vannledninger i plast utført som rør-i-rør.
Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskapet på badet og funksjonstestet. Deler av vannrørene er oppgradert i forbindelse med oppgradering av kjøkken i 2024, utført av fagfolk.

Det bemerkes at vannrørene i fordelerskapet ikke er merket med hvor de enkelte rørene leder. Manglende merking gjør det vanskelig å stenge av riktig kurs ved lekkasje eller behov for reparasjon, og merking bør utføres. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.
Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige vannrør og stopper ved gulv- og veggjennomføringer.

6.11 Elektrisk

Beskrivelse

Sikringsskap i entré inneholder:
- Jordfeilbryter.
- 9 kurser.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Ja**

Det er foretatt en elkontroll bolig, NEK 405-2 i 12.10.2026 av Eltakst Vest AS.

Ble det registrert avvik ved tilsynet?	**Ja**

FRA RAPPOERTEN:

Det er registrert ett avvik med tilstandsgrad TG2 knyttet til tilkobling av varmtvannsbereder. Stikkontakten viser
tegn til misfarging og mulig varmgang, og det anbefales at berederen fast tilkobles via egnet servicebryter av
registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Varmtvannsberederen er fra byggeår og har passert mer enn
halvparten av forventet levetid.

Det er registrert forhold med tilstandsgrad TG1 knyttet til manglende dokumentasjon fra byggeår, manglende
dokumentasjon for deler av den innfelte belysningen samt alder på deler av installasjonen. Dokumentasjon
foreligger for oppgradert kjøkkeninstallasjon og skjult varme fra 2021. De nyere installasjonene vurderes å ha
normal restlevetid ut fra alder og observert tilstand.
All innfelt belysning i boligen er oppgradert fra halogen til LED-belysning. I forbindelse med oppgraderingen er
det skiftet enkelte kabelforbindelser mellom spotpunkter, mens tilførselskabler er fra byggeår. Det foreligger
ikke dokumentasjon som viser at anlegget er ombygget etter senere regelverk, og referansenivået for den
innfelte belysningen er derfor satt til byggeår. LED-armaturene vurderes å ha normal forventet restlevetid
basert på alder og observert tilstand.
Termostater for gulvvarme på badene er fra byggeår og har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
Selv om det ikke ble registrert funksjonsfeil under kontrollen, må utskifting påregnes som en del av normalt
vedlikehold i årene som kommer. Tilsvarende gjelder eldre stikkontakter, brytere og øvrig installasjonsmateriell
som ikke er skiftet ut i forbindelse med senere oppgraderinger. Disse komponentene fungerer ved kontrolltidspunktet, men har nådd en alder hvor økt vedlikeholdsbehov og utskifting må forventes.
Anleggets fordeling er utstyrt med automatsikringer fra byggeår. Sikringsutstyret begynner å få en alder hvor
utskifting må forventes som en del av fremtidig vedlikehold. Utskifting til jordfeilautomater anbefales som et
vedlikeholds- og oppgraderingstiltak. Det ble ikke registrert tegn til varmgang eller andre feil i sikringsskapet
ved kontroll og termografering.

Kontroll av jordingsanlegget viste tilfredsstillende måleresultater, og det ble ikke registrert manglende jording
på kontrollerte punkter. Det ble heller ikke registrert alvorlige avvik (TG3) som krever umiddelbare tiltak.
Rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og beskriver anleggets tilstand på kontrolltidspunktet. Kontrollen
kan ikke anses som en garanti for at skjulte feil eller mangler ikke forekommer, men gir et grunnlag for
vurdering av anleggets tilstand ved overdragelse av boligen.

Samlet sett vurderes det elektriske anlegget å være funksjonelt og i normal teknisk stand sett opp mot
installasjonens alder.
Det er registrert enkelte forhold som krever utbedring eller må forventes vedlikeholdt på sikt, men det ble ikke avdekket forhold som tilsier omfattende oppgraderingsbehov utover dette. Kontroll av jordingsanlegg og isolasjonsmålinger viste tilfredsstillende resultater, og det ble ikke registrert alvorlige avvik
(TG3) som krever umiddelbare tiltak.

Er det manglende dokumentasjon på utbedring av avvik?	**Nei**

Kontakt til varmtvannsbereder er skiftet til fast tilkobling.

Oppsummering

Sikringsskap er plassert i entré og inneholder jordfeilbryter og 9 kurser.

Det foreligger elkontroll bolig etter NEK 405-2 utført av Eltakst Vest AS, hvor det ble registrert ett avvik med tilstandsgrad TG2 knyttet til tilkobling av varmtvannsbereder, der stikkontakten viste tegn til misfarging og mulig varmgang.
Dette forholdet er utbedret ved at berederen er fast tilkoblet, og det foreligger ikke manglende dokumentasjon på utbedringen.

Øvrige forhold er registrert med tilstandsgrad TG1 og omfatter blant annet manglende dokumentasjon fra byggeår, alder på deler av installasjonen samt sikringsutstyr, termostater og installasjonsmateriell fra byggeår som fungerer ved kontrolltidspunktet, men hvor utskifting må påregnes som normalt vedlikehold på sikt.
Samlet vurderes det elektriske anlegget å være funksjonelt og i normal teknisk stand sett opp mot installasjonens alder, uten registrerte alvorlige avvik som krever umiddelbare tiltak.

Med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik, er anlegget utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

6.12 Varmtvannsbereder — TG-2

Volum (liter)	200
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert på bad.

Registrerte avvik

- Berederen har nådd en alder (over 20 år) som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering — **TG-2**

Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert på badet, og det er ikke registrert endringer etter byggeår.

Berederen har en alder på over 20 år, noe som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon.
Eldre beredere har økt risiko for lekkasje og driftsstans, og utskifting må påregnes på kort eller mellomlang sikt.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.13 Ventilasjon — TG-2

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2024
Hvem har utført arbeidet?	egeninnstats.

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og yttervegger.
Avtrekksvifte på bad.

Registrerte avvik

- Rom mangler avtrekk

Oppsummering **TG-2**

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og yttervegger, samt avtrekksvifte på bad.
Det er registrert at kjøkken mangler tilstrekkelig avtrekk. Manglende avtrekk kan over tid gi dårligere luftkvalitet og økt fare for fuktopphoping og kondens i berørte rom. Det opplyses at det er utført endringer på ventilasjonen i 2024 ved egeninnsats.
Tilstanden vurderes til TG2, og utbedring for å sikre tilfredsstillende avtrekk anbefales.

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.
Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.
Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.14 Våtrom: Bad

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusj, servant og toalett.

Overflater

Type vegg	**Flis**
Type gulv	**Flis**

Registrerte avvik

- Riss/sprekker i flisfuger
- Hull i fliser fra eldre innredning tettet med silikon.

Oppsummering overflater **TG-2**

Våtrommet har flislagte vegger og gulv.

Det er registrert riss og sprekker i flisfugene, samt hull i fliser etter tidligere innredning som er tettet med silikon.
Slike avvik svekker overflatenes tetthet, og dersom de ikke utbedres, er det risiko for at fukt kan trenge inn bak flisene og medføre fuktskader over tid.
Det anbefales utbedring av fuger og tetting av hull med varige løsninger.

Fallforhold

Beskrivelse

Det er målt 9mm fall 80cm fra sluket.
Noe ujevnt/feil fall ved dør.

Høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist er 15mm.
Membran er ikke synlig ført opp ved terskel.

Registrerte avvik

- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen
- Lokalt motfall/ujevnt fall med fare for vannansamling
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Oppsummering fallforhold **TG-2**

Det er målt 9 mm fall 80 cm fra sluket, noe som tilsier utilstrekkelig fall i dusjsonen. Ved dør registreres lokalt motfall/ujevnt fall, og høydeforskjellen fra flis ved dør til slukrist er 15 mm. Membran er ikke synlig ført opp ved terskel, og høyden fra topp sluk til topp vanntett sjikt vurderes som utilstrekkelig.

Mangelfulle fallforhold gir fare for vannansamling på gulvet og økt risiko for at vann renner mot dør og ut av våtrommet. Bygningsdelen settes til TG2.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med dokumentert utførelse**

Type sluk	**Plast**

Registrerte avvik

- Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Våtrommet har tettesjikt med dokumentert utførelse og sluk i plast.

Det er registrert manglende mansjetter rundt rørgjennomføringer til servant i våtsonen, og det var ikke mulig å kontrollere om membranen er ført korrekt under klemring i sluket.

Tettesjiktet har nådd en alder som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon.
Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer og usikkerhet rundt membranens tilstand innebærer risiko for vanninntrengning i tilstøtende konstruksjoner dersom forholdene ikke utbedres.
Nærmere undersøkelser og utbedring av tettedetaljer bør påregnes.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Servant, Vegghengt klosett**

Registrerte avvik

- Ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne
- Manglende dokumentasjon på tettesjikt for innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr	TG-2

Våtrommet er utstyrt med dusjhjørne med dusjvegger, servant og vegghengt klosett med innebygget sisterne.

Det er ikke registrert synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra den innebygde sisternen, og det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjikt bak sisternen.
Manglende synliggjøring innebærer at en eventuell lekkasje ikke vil bli oppdaget før det oppstår fuktskader, og uten dokumentasjon på tettesjiktet er det usikkert om konstruksjonen er tilstrekkelig beskyttet mot fukt.
Forholdene er vurdert til tilstandsgrad 2.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon. Ved enkel funksjonstest ble det registrert tilfredsstillende avtrekk på befaringsdagen.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Hulltaking mot dusjsone er ikke mulig da denne vender ut mot naboenhet og kjøkkeninnredningen.

Ovennevnte vurderingspunkt er inspisert visuelt ved:
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende
overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger.

Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil
kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner.

Jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU

Det er ikke foretatt hulltaking mot dusjsonen, da denne vender ut mot naboenhet og kjøkkeninnredning, noe som utgjør en bygningsmessig hindring.
Tilstandsgrad er derfor ikke undersøkt (TGIU). Ved befaring ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater uten at det ble indikert forhøyede fuktverdier.

Fuktsøk på flislagte flater er ikke utført, da slike målinger ikke kan avdekke om fukt ligger under eller mellom membran og fliser, og dermed gir uklare indikasjoner. Jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)**

6.15 Våtrom: Bad fra soverom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusj/badekar, servant og toalett.

Overflater

Type vegg	**Flis**
Type gulv	**Flis**

Registrerte avvik

- Riss/sprekker i flisfuger

Oppsummering overflater **TG-2**

Våtrommet har flislagte vegger og gulv.

Det er registrert mindre riss i flisfugene. Riss i fuger kan over tid redusere fugenes tetthet og gi vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon dersom forholdet ikke utbedres.
Tilstandsgrad 2 er satt for overflatene på bakgrunn av dette.

Fallforhold

Beskrivelse

Det er målt 7mm fall 80cm fra sluket.
Noe ujevnt/feil fall ved dør.

Høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist er 11mm.
det er ikke synlig membran ikke ført opp ved terskel.

Registrerte avvik

- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen
- Lokalt motfall/ujevnt fall med fare for vannansamling
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Oppsummering fallforhold **TG-2**

Det er målt 7 mm fall 80 cm fra sluket i dusjsonen, noe som er mindre enn anbefalt.

Ved dør registreres ujevnt fall/lokalt motfall, med fare for at vann kan bli stående på gulvet.
Høydeforskjellen fra flis ved dør til slukrist er målt til 11 mm, og det er ikke synlig at membranen er ført tilstrekkelig opp ved terskelen.
Samlet gir dette økt risiko for at vann renner ut av våtsonen og mot dør, og over tid kan dette medføre fuktskader dersom forholdene ikke utbedres.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med ukjent utførelse**
Type sluk	**Plast**

Registrerte avvik

- Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Våtrommet har tettesjikt med ukjent utførelse og sluk i plast.

Det ble ikke registrert synlige mansjetter rundt rørgjennomføringer ved servant, og membranens innfesting under klemring i sluket var ikke mulig å kontrollere.

Tettesjiktet vurderes å ha nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og manglende dokumentert tetting rundt rørgjennomføringer øker risikoen for vanninntrengning i tilstøtende konstruksjoner.
Bygningsdelen settes til tilstandsgrad 2.
Dersom avvikene ikke utbedres, kan det på sikt oppstå fuktskader i underliggende og tilstøtende bygningsdeler.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Badekar, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Registrerte avvik

- Ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne
- Manglende dokumentasjon på tettesjikt for innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Sanitærutstyret på våtrommet omfatter badekar, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett med innebygget sisterne.

Det er ikke etablert synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra den innebygde sisternen, og det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjikt bak sisternen.
Dette medfører at en begynnende lekkasje kan pågå over tid uten å bli oppdaget, noe som øker risikoen for skjulte fukt- og vannskader i vegg og tilstøtende konstruksjoner.

Forholdet vurderes til tilstandsgrad 2, og nærmere undersøkelse av sisterne og tettesjikt anbefales.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon. Enkel funksjonstest på befaringsdagen viste at avtrekket fungerte.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende konstruksjon mot dusj.

Det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmålerutstyr. Målt fuktnivå ble vurdert som normalt/tørt, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade i undersøkt område på befaringsdagen.

Hullet ble plombert etter kontroll.

Merk:
Målingen gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og utelukker ikke fukt eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende konstruksjon mot dusj, med etterfølgende fuktkontroll med egnet fuktmålerutstyr.

Målt fuktnivå ble vurdert som normalt/tørt, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade i undersøkt område på befaringsdagen. Hullet ble plombert etter kontroll.
Målingen gjelder kun det aktuelle kontrollpunktet og utelukker ikke fukt eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)**

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Linde-Marie Fredheim Aakre	9578-5993-4-3414269	2026-10-11 19:37:18
Didrik Borsholm Ingebrigtsen	9578-5993-4-2657055	2026-10-11 19:30:03

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
11. okt. 2026

Oppdragsnummer
48-0183/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Apeltunhaugene 36, 5238 RÅDAL

Meglerfirma
Nordvik Bergen Sør

Selgere
Linde-Marie Fredheim Aakre, Didrik Borsholm Ingebrigtsen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2020: Tidligere eier skiftet servant og baderomsinnredning. Rørleggerarbeidet med servanten ble utført av Vatten AS. 2026: Utført vedlikeholdsarbeid i form av utskifting av silikonfuger rundt badekaret og tetting av tidligere skruehull i flisene. Arbeidet er utført med egeninnsats.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2020: Helldal Eiendom AS (utbygger) utbedret dreneringen til kjeller og felles garasjeanlegg. 2021: Etter vår overtakelse ble det montert beslag ved skyvedørene på de to minste terrassene for å utbedre antydning til vanninntrenging ved kraftig nedbør. Arbeidet ble utført av Byggmester Hatlem og bekostet av tidligere eier. Vi har ikke opplevd vanninntrenging etter utbedringen. 2023: Steinheller ble fjernet fra alle terrassene og erstattet med terrassebord. På den største terrassen ble det etablert nytt rekkverk med terrassebord. Det ble også plantet laurbærhekk og montert LED-stripe i rekkverket. Terrassearbeidet er utført med egeninnsats, med bistand fra elektriker i familien til det elektriske arbeidet.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2020 utførte Helldal Eiendom AS (utbygger) utbedringsarbeider på dreneringen til kjeller og fellesgarasje etter tidligere problemer med vanninntrenging. Det forekommer fortsatt en mindre lekkasje i fellesgarasjen, men denne berører ikke vår leilighet eller våre parkeringsplasser.

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2021: Installert varmefolie i stue, gang og kjøkken. Utført av Gran Elektro. Samsvarserklæring foreligger. 2021: Montert spotter i stue, gang, kjøkken og soverom, samt installert xComfort smarthussystem for fjernstyring av belysning og varme via app. Utført med egeninnsats og bistand fra elektriker i familien. 2023: Montert LED-stripe på den største terrassen. Utført med egeninnsats og bistand fra elektriker i familien. 2024: I forbindelse med nytt kjøkken ble det etablert nye elektriske uttak, montert komfyrvakt og installert LED-stripe. Utført av Gran Elektro. Samsvarserklæring foreligger. 2026: Byttet brytere på badene. Utført med egeninnsats. 2026: Det er gjennomført el-takst av Eltakst Vest i forbindelse med boligsalget. Rapport foreligger. Samsvarserklæringer foreligger for arbeidene utført av Gran Elektro i 2021 og 2024. Det foreligger ikke samsvarserklæringer for de øvrige arbeidene.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 11.10.2026

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier fikk installert elbillader på parkeringsplassene i fellesgarasjen. Installasjonen ble organisert av sameiet, som innhentet tilbud og koordinerte arbeidet for å etablere et felles ladesystem med like ladere for beboerne. Det elektriske arbeidet ble utført av Håvardstun Elektriske AS.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2020: Tidligere eier skiftet servant og baderomsinnredning. Rørleggerarbeidet i forbindelse med utskifting av servant ble utført av Vatten AS. 2024: I forbindelse med montering av nytt kjøkken ble eksisterende vann- og avløpsinstallasjoner flyttet og tilpasset den nye kjøkkenløsningen. Det ble også installert automatisk AquaStop-vannstoppsystem som stenger vanntilførselen ved registrert lekkasje. Alt rørleggerarbeid i forbindelse med kjøkkenet ble utført av Olav Mørner AS.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: I 2021 ble en ikke-bærende lettvegg på kjøkkenet fjernet i forbindelse med oppussing. Arbeidet ble utført med egeninnsats. Det ble ikke gjort inngrep i bærende konstruksjoner.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2021: I forbindelse med oppussing ble eksisterende strietapet fjernet, og veggene ble helsparklet og malt. Eksisterende gulv ble fjernet i alle rom unntatt bod. Det ble lagt Depron underlagsplater i alle rom hvor gulvene ble skiftet, og elektrisk varmefolie i stue, gang og kjøkken. Deretter ble det lagt nytt laminatgulv. Varmefolien ble installert av Gran Elektro, og samsvarserklæring foreligger. Øvrig gulv- og overflatearbeid ble utført med egeninnsats. 2024: Det ble montert nytt kjøkken fra Drømmekjøkken med egeninnsats. Den tidligere Villavent-viften på kjøkkenet ble fjernet og erstattet med platetopp med integrert ventilator og kullfilter (resirkulering). Det er ikke etablert avtrekk fra kjøkkenet til friluft etter ombyggingen. Badet har mekanisk avtrekk via eksisterende ventilasjonskanal. Øvrig elektrisk arbeid og rørleggerarbeid er beskrevet under spørsmål 4 og 5. Fjerning av ikke-bærende lettvegg på kjøkkenet er beskrevet under spørsmål 6.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Tidligere eier opplyste i egenerklæringen fra 2021 om en sprekk i en flis utenfor våtsonen. Sprekken er fortsatt til stede. Vi har ikke opplevd lekkasje, fukt eller andre problemer på badene i vår eiertid.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Det har tidligere vært vanninntrenging i sameiets fellesgarasje. Helldal Eiendom AS (utbygger) utførte utbedringsarbeider på dreneringen i 2020. Det forekommer fortsatt en mindre lekkasje i fellesgarasjen. Denne berører ikke vår leilighet eller våre parkeringsplasser.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Ved kraftig nedbør har det tidligere vært antydning til vanninntrenging ved skyvedørene på de to minste terrassene. Byggmester Hatlem monterte beslag for å utbedre forholdet. Arbeidet ble bekostet av tidligere eier. Vi har ikke opplevd vanninntrenging etter utbedringen. Tidligere eier opplyste også om en eldre lekkasje fra terrassen på sørsiden, som ifølge tidligere eier ble utbedret av utbygger. Det forekommer fortsatt en mindre lekkasje i sameiets fellesgarasje. Denne berører ikke vår leilighet eller våre parkeringsplasser.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Det er observert noe misfarging ved stikkontakten til varmtvannsberederen. Årsaken til misfargingen er ikke fastslått. Det er avtalt med elektriker å erstatte dagens tilkobling med fast elektrisk tilkobling før overtakelse.

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Tidligere eier opplyste om setningsskader i bygget. Vi har ikke selv registrert nye setningsskader i vår eiertid.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Vi har ikke observert sølvkre eller andre skadedyr i vår leilighet. Vi er kjent med at det er registrert sølvkre i andre leiligheter i sameiet.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: 2026 Tilstandsrapport fra Haaland takst & tilstand AS

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 2026 Tilstandsrapport fra Haaland takst & tilstand AS

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Styret har diskutert mulig utskifting av heisene i sameiet. Det er foreløpig ikke fattet noen beslutning om gjennomføring eller eventuelle økte felleskostnader.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

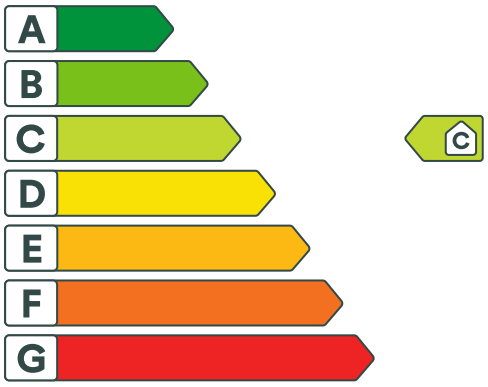
Oppdragsnummer: 48-0183/26

enova

Energiattest



Adresse	
Apeltunhaugene 36, 5238 RÅDAL	
Dato for energimerking **11.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-367597**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **23576198**
Gårdsnummer **87**	Bruksnummer **79**
Seksjonsnummer **53**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2005**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **109,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **109,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
137,02

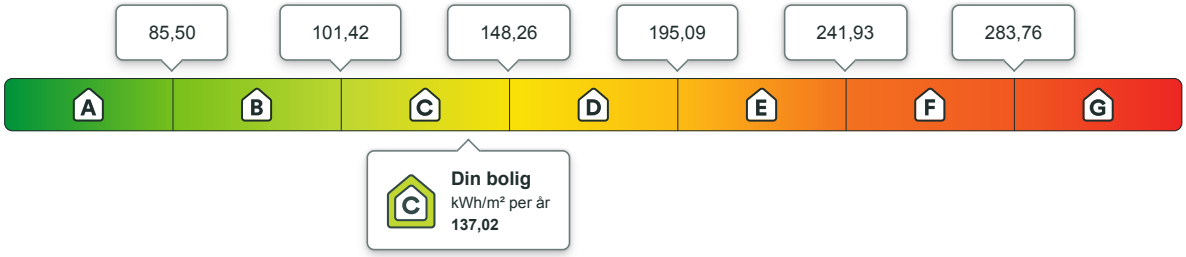
Apeltunhaugene 36, 5238 RÅDAL

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
15 132,61	**133,30**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Apeltunhaugene 36, 5238 RÅDAL

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Apeltunhaugene 36, 5238 RÅDAL

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

VEDTEKTER

for

SAMEIET APELTUNHAGEN

§ 1
Sameiets navn er APELTUNHAGEN

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen gnr. 87 bnr. 79 i Bergen kommune. Den aktuelle sameier har eiendomsrett til sameierandel i eiendommen med tilknyttet enerett til sin seksjon, tilleggseksjon og garasjeplass i fellesgarasje merket med seksjonsnummer.

Den enkelte bruksenhet består av hoveddel, samt eksplisitt rett til en parkeringsplass i felles garasjekjeller, og bod i kjeller merket med samme nummer som seksjonen.

Hoveddelen er klart avgrenset og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i vedlegg 1.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte seksjoner er fellesareal.

§ 3

Formål

Den enkelte enhet skal brukes til boligformål. Bruksenhetene kan ikke anvendes til næringsformål. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål.

§ 4

Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin eierseksjon, og rett til å utnytte fellesarealer til det de beregnet, eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Eierseksjonen kan kun benyttes i samsvar med formålet i § 3. Bruken av eierseksjonen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for de øvrige sameierne.

De seksjoner som har eksplisitt rett til grunn, må stille arealet til disposisjon ved vedlikehold av bygning. Eventuelle skader som påføres grunnen skal rettes opp av sameiet.

§ 5

Juridiske disposisjoner

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meddeles skriftlig til styret ved styrets formann eller sameiets forretningsfører med opplysninger om hvem som er ny leietaker/eier.

Sameiet har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 6

Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameierne har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte og talerett. En sameier kan møte med fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato før møtet, og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. **Styrets årsberetning**
2. **Styrets regnskap for foregående kalenderår**
3. **Valg av styre**
4. **Årlig vedlikeholdsprogram.**

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i sameiermøtet.

Styret skal sende ut budsjettforslag for påfølgende år innen utgangen av november måned. Sameiermøtet fastsetter styrets honorar.

§ 7

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst 10 % av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 høyst 20 dagers varsel. Innkalling skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte jf. §6. Revisor kan kreve ekstraordinært sameiermøte.

§ 8

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemminger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøte for vedtak om blant annet:

- **a)** endring av vedtektene
- **b)** ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- **c)** omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- **d)** salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameiet i fellesskap.
- **e)** andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- **f)** samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
- **g)** samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum.
- **h)** tiltak som har sammenheng med sameiets bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder.

- **a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like.**
- **b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.**
- **c) innføring av vedtektsendring om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14**

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

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

§ 9

Styret

Sameiet skal ha et styre som består av 1 styreleder og 4 faste medlemmer pluss et varamedlem. Disse velges av og blant sameierne på sameiermøtet. Styreleder velges for 1 år. De øvrige 4 styremedlemmer pluss vara velges for 2 år.

For at styret skal være beslutningsdyktig må 3 styremedlemmer være til stede, og én av disse må være styreleder. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Dersom styreleder må fratre sin stilling pga. sykdom eller pga. mistillit fra de øvrige styremedlemmene, så har de øvrige faste styremedlemmene anledning til å velge ny styreleder for resten av perioden. Dersom en av de faste styremedlemmene velges til ny leder, vil det være naturlig at varamedlemmet trer inn som fast styremedlem for perioden frem til neste sameiermøte. Dersom vara ikke har anledning kan nytt styremedlem velges blant de øvrige sameierne for perioden frem til neste sameiermøte. Den samme prosedyre velges dersom et fast styremedlem må fratre sin stilling.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak besluttet i sameiermøte. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Styret kan ikke ha flere medlemmer fra samme eierseksjon.

§ 10

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Det samlede styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

Styrets formann sammen med et av de øvrige styremedlemmer kan forplikte sameiet.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

Styret skal innhente tilbud fra minimum tre tilbydere før inngåelse av nye avtaler og kjøp av en vare eller tjeneste utover 1 % av de årlige fellesutgiftene.

§ 11

Ordensregler

Ordensregler for sameiet fastsettes av sameiet i fellesskap på ordinært sameiermøte.

§ 12

Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholds-arbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 13

Vedlikehold av fellesarealer

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Styret skal utarbeides oversikt over vedlikeholdsavtaler og forslag til øvrig vedlikehold av fellesarealer. Med øvrig vedlikehold menes vedlikeholdsaktiviteter som ikke trengs gjøres årlig som ikke er dekket av vedlikeholdsavtaler, herunder nedvask av ganger, beising, bytting av postkasser etc. Dette skal legges fram på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse. Kostnadene ved foreslått vedlikeholdsprogram skal komme tydelig fram i budsjettet.

§ 14

Felleskostnader

Kommunale avgifter og eiendomskatt samt eiendomsforsikring jf. § 17 fordeles etter sameierbrøk.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken iht grunnboken.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Som felleskostnader ansees blant annet:

Kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer;
Lys/oppvarming av fellesarealer;
Kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer.

§ 15

Betaling av felleskostnader- Inntekter

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra sameiernes side.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første punktum.

§ 16

Ansvar utad

Ovenfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig for sin andel av felleskostnadene.

Den enkelte sameier hefter ikke for annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameierne.

§ 17

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 18

Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameierne panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning, eller dersom salg av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 19

Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 20

Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Bergen, 28. april 2008

ORDENSREGLER
Sameiet Apeltunhagen

1. **Innledning**.
Vi må huske at vi bor i en blokk med mange andre mennesker. Vi må derfor akseptere at vi av og til kan høre våre naboer. Alle må vise hensyn til naboer ved opphold og ferdsel på Sameiets eiendom og også innenfor egen leilighet.

2. **Alminnelige ordensregler**.
Alle som bor i Sameiet skal bidra til ro og orden og plikter å følge de husordensregler som er gitt.
Dører til garasjen, eiendommen og bodene skal alltid være låst.
Terrasser eller vinduer skal ikke brukes til risting av tepper o.l.

3. **Leiligheten og boområdet**.
Det skal være ro i boligen og boområdet mellom kl. 23.00 og 07.00.
Bruk av radio/TV/musikkanlegg skal tilpasses slik at det ikke sjenerer de øvrige beboerne.
Boring, hamring, musikkøvelser eller annen støyende aktivitet er bare tillatt mellom kl. 08.00 og 21.00.
Ved spesielle anledninger skal beboere i tilstøtende leiligheter varsles i god tid.

4. **Dyrehold**.
Generelt gjelder at husdyr ikke skal være til sjenanse eller ulempe for naboer. Det er båndtvang på Sameiets eiendom. Eventuelle ekskrementer må fjernes umiddelbart.

5. **Boss**.
Alt boss skal pakkes godt inn og kastes i bosskonteiner. Papir skal kastes i papirkonteiner. For øvrig forventes at alle fellesrom, samt inngangsparti holdes fri for uvedkommende gjenstander. Dette gjelder også private ting som for eksempel sko, leker etc i fellesganger.

6. **Bad, WC og vannledninger**.
Alle rom i leilighetene må holdes såpass oppvarmet at vannledninger ikke fryser. I toalettene må der kun brukes toalettpapir.

7. **Terrasser**.
Terrasserenner må rengjøres minst en gang i året. Ved spyling av terrasser skal tilstøtende leiligheter få beskjed på forhånd.

8. **Vedlikehold**.
Felles vedlikehold vil bli utført så ofte dette er nødvendig. Endringer av bygninger, fasader etc. samt store vedlikeholdsprosjekter vil bli forelagt sameierne til godkjennelse på forhånd.
Den enkelte sameier må selv sørge for vedlikehold av sin egen leilighet. Vinduer er en del av fellesarealet. Innvendige endringer er tillatt dersom disse ikke er i strid med byggeforskrifter eller til sjenanse for beboerne i de tilstøtende leiligheter.
Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner.
Det er kun tillatt å montere varmepumpe etter godkjenning fra styret.

Eventuelle gjerder, hekker etc. mellom de forskjellige enheter (hvor dette er mulig) skal skje i samarbeid med styret og de tilstøtende enheter. Rekkverket på terrassen er privat. Den enkelte sameier er selv ansvarlig for vedlikehold av rekkverket.

9. **Garasje og parkeringsplasser**.
Parkering skal kun skje på de plasser som den enkelte seksjon har fått tildelt i garasjeanlegget eller på de parkeringsplasser som er opparbeidet på fellesområdet, gjesteparkering skal ikke brukes av sameiere. Det skal ikke parkeres langs bygningene. Kortere stopp for av- og påstigning/lasting er selvfølgelig tillatt.
Enhver som ferdes i garasjen plikter å påse at garasjeport samt dører alltid er lukket og låst.

I garasjen er det ikke tillatt
- Å ta inn kjøretøy med større høyde enn det som er angitt ved innkjørsel.
- Å oppbevare brannfarlige eller eksplosive væsker.
- Å la motoren gå på tomgang, unntatt ved inn- og utkjøring.
- Å drive virksomhet som er til sjenanse for de andre sameierne.
- Å vaske kjøretøy.

Huseierforsikringen dekker ikke tyveri av eller skade på biler eller gjenstander som oppbevares i garasjen.
Det er kun tillatt å leie ut garasjeplass til andre sameiere.
Den enkelte sameier må selv sørge for å holde sin egen garasjeplass i orden. Det er tillatt å oppbevare dekk, sykler og biltilbehør bak bilene på parkeringsplassen. Forutsetter at bilen ikke må plasseres så langt ut fra veggen, at det blir vanskelig for andre kjøretøy å kjøre forbi.

Motorsykler kan kun parkeres på steder som er godkjent av Styret.

Sameiet vil sørge for øvrig renhold/vedlikehold.

10. **Melding til/fra styret**.
Henvendelser til styret skal skje skriftlig. Postkasse merket Sameiet APELTUNHAGEN blir montert på postkassestativ i B-blokken. Kontakt kan også oppnås på mail til Apeltunhagen@gmail.com

11. **Sameiets vedtekter**.
Det vises for øvrig til vedtektene som også inneholder bestemmelser om plikter og ansvar som påhviler den enkelte sameier. Vedtektene ligger på vestbo sine sider. Vedtekter kan også sendes til

1**2. Ikrafttredelse**

Disse nye ordensreglene trer i kraft fra og med 01.07.2025

Innkalling til

Årsmøte

Sameiet Apeltunhagen



Innkalling til ordinært årsmøte 2026 for Sameiet Apeltunhagen

Sameierne i Sameiet Apeltunhagen innkalles herved til ordinært årsmøte tirsdag 12.05.2026 kl 17:30. Sameiermøtet vil bli holdt i Apeltun Skole.

Dagsorden

1 Konstituering

1.1 Status fremmøtte

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.3 Valg av møteleder

1.4 Valg av referent

1.5 Valg av protokollvitne

2 Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

3 Fastsetting av godtgjørelse til styret

4 Valg

4.1 Valg av styremedlemmer

4.2 Valg av varamedlemmer

4.3 Styrets sammensetning etter valget

5 Saker

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver seksjon gir en stemme (se eventuelle unntak i vedtektene). Sameier kan bli representert ved fullmektig under årsmøtet.

15.04.2026

Styret

Vedlegg: Årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.

2. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2025 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

3. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

4. Valg

4.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

På valg i år:
Melia Knudsen
Andreas Steinsbø Walquist

Ingen andre har meldt interesse til styret før årsmøtet.

4.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

På valg i år:

Anne Kjellstad

5. Saker

Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle.

Intervall på heistilsyn.
Plan for nye heiser/modernisering?

Elbil ladere, effekt, gjennomgang av status.

Plass i garasjen, større biler enn da det blei bygget.
Etablere ny parkeringsplass på sameie tomt der beboere kan kjøpe parkeringsplass?

Strøing/salting på vinterstid

Bevisst forhold til fart i garajsen

Felles holdning til å sleppe folk inn i sameiet, t.d selgere.

kamera overvåking i garasjen. Ny diskusjon rundt dette.

Norgespris på felles strøm.

Status på internett etter samtaler med telia

Erfaring med kommunikasjon og bistand i forbindelse med defekt garasjeportåpner

Eventuelt andre saker

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for Sameiet Apeltunhagen tirsdag 12.05.2026

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Eierseksjonssameier: Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

Eierseksjonsloven § 46. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

874 Sameiet Apeltunhagen RESULTATREGNSKAP 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		1 249 920	1 188 729	1 250 000	1 293 732
Andre inntekter	3	454 807	463 335	384 864	467 224
SUM INNTEKTER		**1 704 727**	**1 652 064**	**1 634 864**	**1 760 956**
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	4	4 000	1 000	0	0
Styrehonorar	4	84 008	71 500	75 000	80 515
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	12 409	10 223	10 293	11 352
Forretningsførsel		102 384	88 164	96 981	106 488
Andre honorarer		0	6 750	6 750	0
Revisjon		8 500	8 500	9 000	8 500
Forsikringspremier		170 250	175 993	193 600	224 730
Energikostnader		204 353	196 684	182 000	201 000
Andre driftskostnader	5	553 234	553 007	518 770	634 724
Vedlikehold	6	527 381	284 689	350 000	360 000
SUM KOSTNADER		**1 666 518**	**1 396 510**	**1 442 394**	**1 627 309**
DRIFTSRESULTAT		**38 209**	**255 554**	**192 470**	**133 647**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		10 936	10 020	0	0
Finanskostnader		218	335	0	0
NETTO FINANSPOSTER		**10 718**	**9 685**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT	**1, 2**	**48 927**	**265 240**	**192 470**	**133 647**
Overføringer og disponeringer		**48 927**	**265 240**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		59 003	42 870
Restanser felleskostnader		26 099	42 075
Vestbo i mellomregning		0	502 859
Andre fordringer		199 675	140 020
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		368 103	0
Sum omløpsmidler		**652 880**	**727 823**
SUM EIENDELER		**652 880**	**727 823**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	2	607 663	558 736
Sum opptjent egenkapital		**607 663**	**558 736**
Sum egenkapital	**2**	**607 663**	**558 736**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalt felleskostnader		24 072	83 589
Leverandørgjeld		23 101	85 497
Annen kortsiktig gjeld		-1 957	0
Sum kortsiktig gjeld		**45 217**	**169 087**
Sum gjeld:		**45 217**	**169 087**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**652 880**	**727 823**

Sted:_____, dato:_____

Tore Årland Styreleder	Andreas Steinsbø Wålquist Styremedlem	Melia Knudsen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Arten av virksomhet
Selskapet er et boligselskap som har som formål å forvalte andelseiernes boliger. Selskapet har ikke økonomisk inntjening som formål

Virksomheten ligger i Bergen kommune

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000 eks. mva

Fordringer

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

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	**558 736**	**293 497**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	48 927	265 240
B. Årets endring i disponible midler	**48 927**	**265 240**
C. Disponible midler	**607 663**	**558 736**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	0	502 859
Kortsiktige fordringer	284 777	224 964
Kontanter og bankinnskudd	368 103	0
Omløpsmidler	**652 880**	**727 823**
Kortsiktig gjeld	**-45 217**	**-169 087**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**607 663**	**558 736**

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2025	Årets resultat	31.12.2025
Endring av egenkapital i år			
Annen egenkapital	558 736	48 927	607 663
Sum egenkapital 31.12.	**558 736**	**48 927**	**607 663**

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	351 864	351 864
3620 Innkreving strøm	98 559	75 734
3685 Diverse inntekter fri	4 384	3 337
3900 Annen driftsinntekt	0	32 400
Sum	**454 807**	**463 335**

Konto 3620: Elbil lading
Konto 3685: Fakturert for brannslukkere og brannmeldere

Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5000 Lønn ansatte	4 000	0
5360 Honorarer	0	1 000
5330 Styrehonorar	84 008	71 500
5400 Arbeidsgiveravgift	12 409	10 223
Sum	**100 417**	**82 723**

Selskapet har hatt enkeltstående timeansatt gjennom året

Note 5 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5124 Fri dugnadsutbetaling	0	3 000
6330 Vaktmestertjenester	72 325	69 600
6360 Renhold	134 895	99 978
6395 Sommer- og vinterkostnader	14 199	19 531
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	331 816	360 897
Sum	**553 234**	**553 007**

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	27 035	81 402
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	5 313
6640 Periodisk vedlikehold	103 333	104 976
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	397 013	92 998
Sum	**527 381**	**284 689**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Apeltunhagen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Apeltunhagen

Styreleder	Tore Årland (sign.)	12.03.2026
Styremedlem	Melia Knudsen (sign.)	12.03.2026
Styremedlem	Andreas Steinsbø Walquist (sign.)	11.03.2026

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Apeltunhagen

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Apeltunhagen som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: L0KEE-SMBC4-OA35F-AIXIZ-8DEXC-GVAXN

Shape the future
with confidence

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bergen, 24. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: L0KEE-SMBC4-OA35F-AIXIZ-8DEXC-GVAXN

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Truls Nesslin
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 83.108.xxx.xxx
2026-03-24 06:42:27 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: L0KEE-SMBC4-QA35F-AIXIZ-8DEXC-GVAXN

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

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

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

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

Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no

REFERAT FRA EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Sameie	Apeltunhagen
Dato	09.09.2026
Sted	Garasjen
Møteleder	Marit Leinebø
Referent	Sebastian Sandal

Sak 1 konstituering av møtet

Registrering av fremmøtte, det var 34 boenheter representert på møtet, derav 2 fullmakter

Valg av møteleder: Marit Leinebø meldte seg som møteleder

Valg av referent: Sebastian Sandal meldte seg som referent

Valg av sekjsonseier til å signere protokoll: Nina Revheim

Godkjenning av innkalling og saksliste.

Vedtak: godkjent.

Sak 2 – Modernisering av heiser

Styret orienterte om situasjonen knyttet til sameiets heiser og behovet for modernisering.

Det har vært mye problemer med heisene det siste året, med flere driftsforstyrrelser og behov for reparasjoner. TK Elevator har opplyst at det begynner å bli vanskelig å skaffe enkelte reservedeler. Deler og reparasjoner har samtidig blitt kostbare, og manglende tilgang på deler kan medføre lang nedetid.

Heisene nærmer seg slutten av forventet levetid, og det er derfor innhentet tilbud på modernisering.

Ved gjennomføring av moderniseringen er forventet planlagt nedetid cirka 4 uker per heis. Arbeidet vil tidligst kunne starte i 2027.

Kommentarer og forslag fra møtet

Det kom forslag om at sameiet bør hente inn ytterligere tilbud/anbud før endelig beslutning om modernisering skal gjennomføres og hvilken leverandør.

Det ble også foreslått at beslutningsprosessen deles opp i flere avstemninger, slik at sameiermøtet tar separat stilling til:

1. Om heisene skal moderniseres.
2. Hvordan moderniseringen skal gjennomføres og hvilket tilbud som skal velges.
3. Hvordan moderniseringen skal finansieres og kostnadene fordeles.

Avstemninger

Det ble først stemt over om det allerede innhentede tilbudet skulle godtas.

Resultat: 7 av 34 avgitte stemmer stemte for å godta det første tilbudet. Tilbudet fikk dermed ikke tilstrekkelig tilslutning.

Vedtak: Forslaget ble underkjent med krav fra forsamlingen til å innhente flere priser.

Ørjan Johansen fikk ansvar for å hente inn det nye tilbudet.

Endelig valg av tilbud og videre gjennomføring behandles på nytt sameiermøte om ca 1 mnd.

Sak 3 – Betaling og lån

Det ble diskutert ulike alternativer for finansiering og betaling av moderniseringen.

Det ble gjennomført avstemning over alternativ 3.

Vedtak: Alternativ 3 ble enstemmig vedtatt.

Videre behandling

Det skal avholdes nytt sameiermøte om cirka én måned, hvor nytt tilbud og den videre prosessen for modernisering av heisene skal behandles.

Møtets avslutning

Det var ingen ytterligere saker til behandling.

Møtet ble deretter hevet.

Sted/dato: Rådal 14.09.26

Møteleder:

Navn/signatur

Protokollvitne:

Navn/signatur

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Apeltunhagen tirsdag 12.05.2026 kl. 17:30 - Apeltun Skole.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

Status fremmøte (antall stemmeberettigede inklusive fullmakter). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

Vedtak:
Fra seksjonseierne møtte: 18

Antall fremlagte fullmakter: 1

Hvilket utgjorde totalt 19 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble følgende valgt: Andreas S. Walquist

1.4 Valg av referent

Vedtak:
Som referent ble følgende valgt: Nina Revheim

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en sameier.

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt: Reidun Sørensen

2. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2025 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Regnskapet for 2025 ble godkjent.
Revisors beretning var en ren beretning.
Revisors beretning ble tatt til etterretning.

-Innspill om at mer av innestående beløp blir overført til høyrentekonto.

3. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 80514 til fordeling blant styrets medlemmer.

4. Valg

4.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

På valg i år:
Melia Knudsen
Andreas Steinsbø Walquist

Ingen andre har meldt interesse til styret før årsmøtet.

Vedtak:

Som styremedlemmer ble følgende valgt:
Melia Knudsen
Andreas Steinsbø Walquist
Anne Kjelstad
Styret satt som krav at vara medlem gikk inn som fullverdig medlem for å stille til gjenvalg da 2 av styremedlemene har turnus jobb og er mye borte.

4.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

På valg i år:

Anne Kjellstad

Vedtak:

Følgende ble valgt som varamedlemmer:
Anne Kjelstad-Valgt inn som fullverdig styremedlem.

4.3 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Tore Årland styreleder valgt for 2 år i 2025

Melia Knudsen styremedlem valgt for 2 år i 2026

Andreas Steinsbø Walquist styremedlem valgt for 2 år i 2026

Anne Kjelstad styremedlem valgt for 1 år i 2026

5. Saker

Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle.

1:Intervall på heistilsyn.
Plan for nye heiser/modernisering?

2: Elbil ladere, effekt, gjennomgang av status.

3:Plass i garasjen, større biler enn da det blei bygget.
Etablere ny parkeringsplass på sameie tomt der beboere kan kjøpe parkeringsplass?

4:Strøing/salting på vinterstid

5:Bevisst forhold til fart i garajsen

6:Felles holdning til å sleppe folk inn i sameiet, t.d selgere.

7:kamera overvåking i garasjen. Ny diskusjon rundt dette.

8:Norgespris på felles strøm.

9: Status på internett etter samtaler med telia

10:Erfaring med kommunikasjon og bistand i forbindelse med defekt garasjeportåpner

Eventuelt andre saker

Vedtak:

1: Det utføres jevnlig tilsyn. Alt ok fra TKE så langt. Kontakter TKE for pris for fremtiden for moderinsering/nye heiser

2: Vert en del trøbbel med laderene pga feil instillinger fra Telia på ruterene, dette er korrigert til anbefalte innstillnger fra Zaptec. Har vert lite til ingen problem etter dette med nettverks tilkobling på laderene.

3: Det er ikke muligheter for flere parkeringsplasser. Alle oppfordres til å ryggegodt inn på plassene sine i garasjen.
Garasjeplassene er ikke ment som oppbevaring av ting som ikke er bilrelatert. Sjekk husregler. Husk brannfare.
Det er kun 5 gjesteparkeringer på 54 boenheter. Det oppfordres sterkt til at beboere ikke bruker de. Ved behov parker med fotballbanen eller langs veien.

4: Alle oppfordres til å strø når de ser det er glatt.
Den gule boksen ved bosskontainerene flyttes inn i garasjen for enklere tilkomst for alle til denne.

5: Alle må ha ett bevisst forhold til fart inn og utav garasjen. Barn sykler og går på gangfeltet utenfor. Styret iverksetter tiltak for bevisst forhold til fart og sender ut mail. Tiltak for å få farten ned vurderes fortløpende om det ikke blir bedring.

6: Når noen ringer på må vi spørre om hvem det er før vi slipper inn. Vedkommende som slipper inn må følge selgere om de slippes inn.

7: Kamera overvåking er ikke aktuellt pr tidspunkt.

8: Norgespris på fellestrøm er innført.

9: Telia har prøvd å finne ut hvofor ikke internett fungerer hos alle som det skal. De finner ikke ut noen konkret grunn til dette. Beboere må selv kontakte telia ved problemer da dette er enkleste/raskeste måte for å få hjelp og kartlegge ved problemer.
Styret er i kontakt med advokat hos vestbo for å sjekke muligheten for å komme seg ut av avtalen med telia før avtalt tid. Dette blant annet pga dårlig levering og høy prisøkning utover det kontrakten tillater.
Kontrakten med telia løper i 3 år til.
Styret holder beboere informert.

10: Flere synest det var vanskelig å programere garasjeport åpneren da de ikke virket lenger. Hvis det er flere som ikke får det til vil vi samle flere slik at det blir mulighet for felles hjelp.

23/5-26 Reidun Sørensen
Protokoll Ukne

23/5-26 Andreas S. Wahlquist
Møteleder

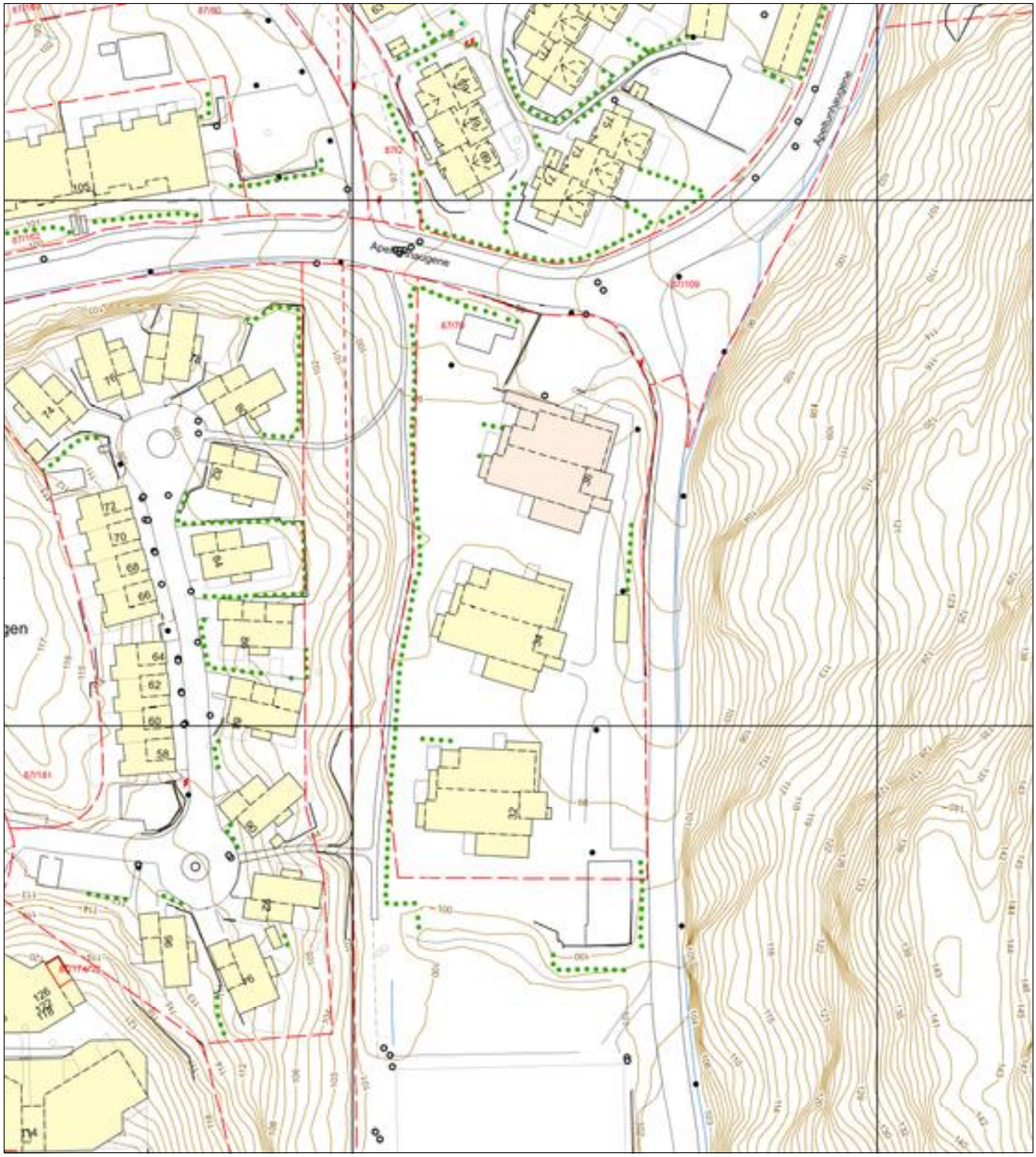
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 06.10.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 87/79/0/53
Adresse: Apeltunhaugene 36, 5238 RÅDAL

N



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

BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 06.10.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 87/79/0/53
Adresse: Apeltunhaugene 36, 5238 RÅDAL

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 87/79/0/0
Utlistet 06. oktober 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
259729371	Grunneiendom	0	Ja	5 035,4 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
15170066	31	FANA. GNR 87 BNR 2, APELTUN BOLIGOMRÅDE FELT B-15, PLAN FOR UTBYGGING	3 - Endelig vedtatt arealplan	12.11.2003	200308334	100,0 %
15170000	30	FANA. DEL AV GNR 84 APELTUN OG GNR 120 SMØRÅS, APELTUN BOLIGOMRÅDE	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.09.1999	199614807	< 0,1 % (0,6 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15170066	780 - Felles grøntareal	59,6 %
15170066	113 - Blokkbebyggelse	22,1 %
15170066	710 - Felles avkjørsel	8,6 %
15170066	750 - Felles lekeareal	6,2 %
15170066	790 - Annet fellesareal	2,2 %
15170066	730 - Felles parkeringsplass	1,0 %
15170066	319 - Annen veigrunn	0,3 %
15170000	601 - Privat veie	< 0,1 % (0,5 m²)
15170000	310 - Kjørevei	< 0,1 % (0,1 m²)
15170000	399 - Annet trafikkområde	< 0,1 % (0,0 m²)

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15170066	640 - Frisiktsone	0,2 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	99,7 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,3 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	45,5 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461
15170007	31	FANA. GNR 87 BNR 2, APELTUN	3	200409004
15170010	31	FANA. GNR 87 BNR 83, APELTUN	3	200610640
15170009	31	FANA. GNR 87 BNR 175, 176 MFL., APELTUN BOLIGOMRÅDE	3	200710736
18060000	34	FANA. DEL AV GNR 88 BNR 1, 2, 3 MFL., NØTTVEIT BOLIGOMRÅDE	3	200406295
15170008	31	FANA. GNR 87 BNR 120, APELTUN BOLIGOMRÅDE	3	200506709

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
87/78	23595230-1	Tilbygg	Rekkehus	Meldingssak registrer tiltak	16.02.2009	200901873

Andre opplysninger

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

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

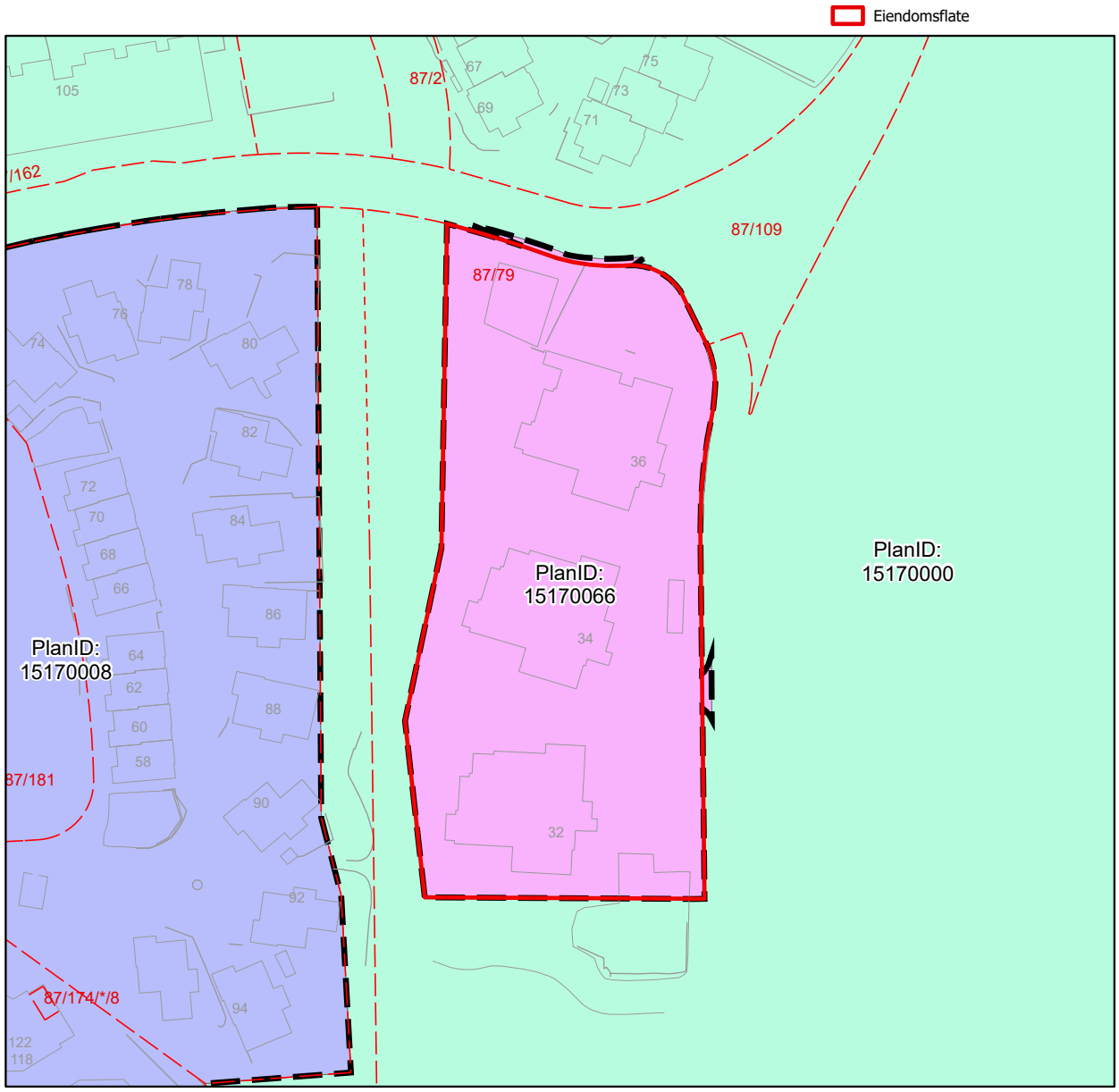
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 87/79/0/0
Dato: 06.10.2026 Adresse: Apeltunhaugene 36 m.fl.

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 15170000,15170066



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 06.10.2026

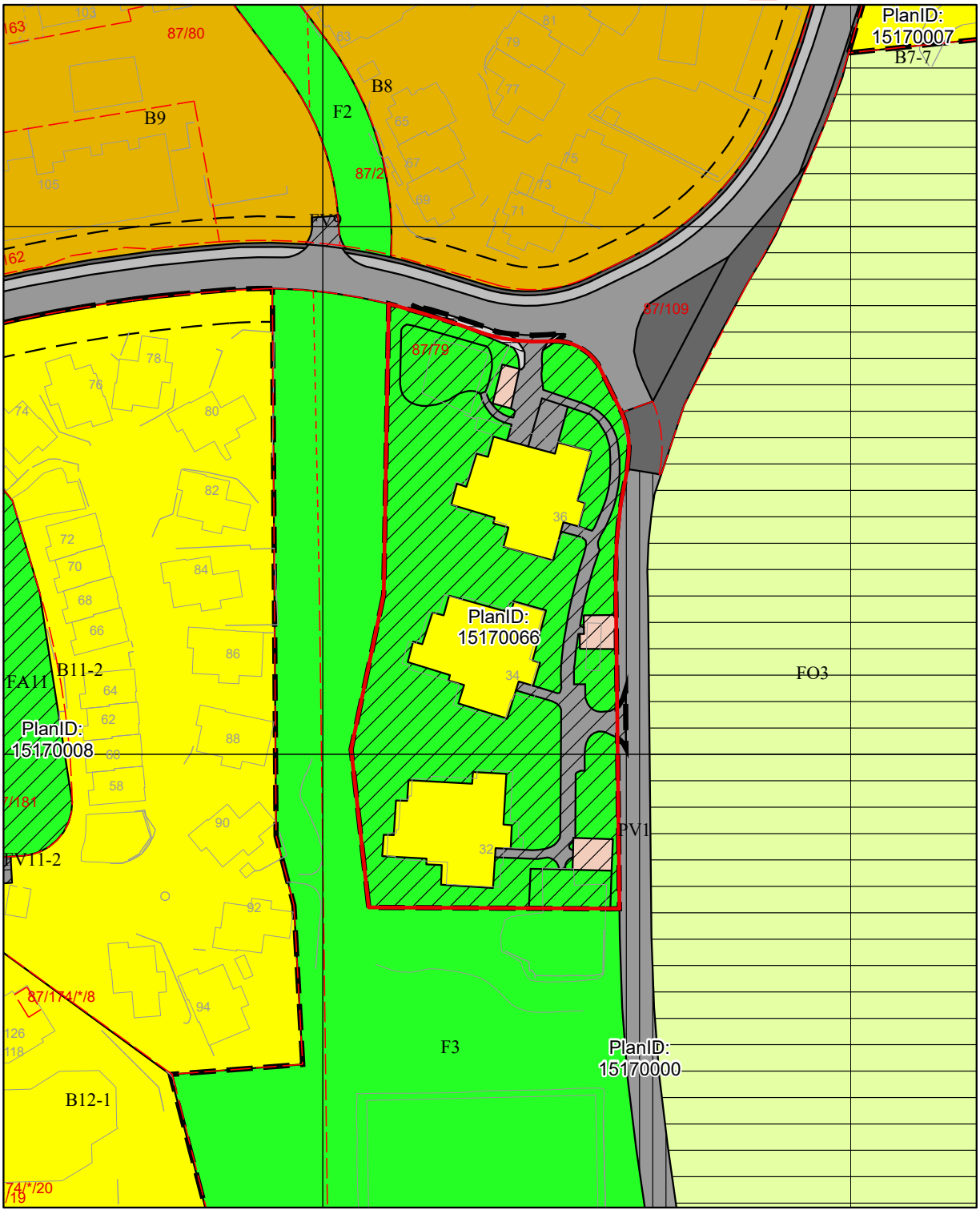
Gnr/Bnr/Fnr: 87/79/0/0
Adresse: Apeltunhaugene 36 m.fl.

N

PlanID(er): 15170000,15170066

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje


1203 - Regulert tomtegrense


1211 - Byggegrense


1221 - Regulert senterlinje

Begrensningsgrense gammel lov


Reguleringsplan restriksjonsgrense

Begrensningsområde gammel lov


640 - Frisiktsone

Plangrense


Reguleringsplanomriss

Formålsgrense


Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL


BYGGEOMRÅDER

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse


Kjørevei

Annen veggrunn


Gang- / sykkelveg


Annet trafikkområde


Annet friområde


Privat vei

Friluftsområde (på land)


Felles avkjørsel


Felles parkeringsplass


Felles lekeareal for barn


Felles grøntareal


Annet fellesareal for flere eiendommer

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

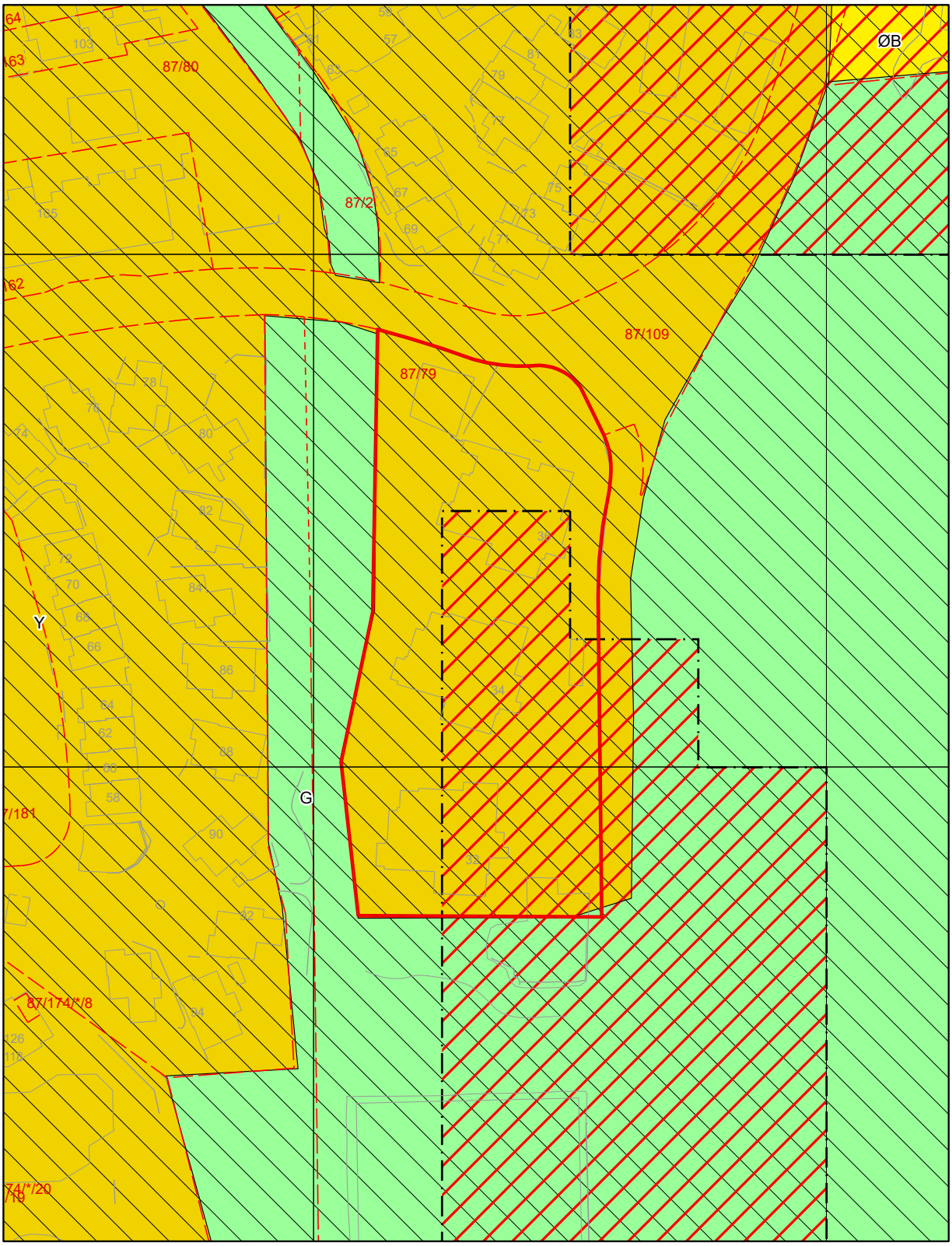
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 06.10.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 87/79/0/0
Adresse: Apeltunhaugene 36 m.fl.

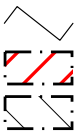
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Faresone

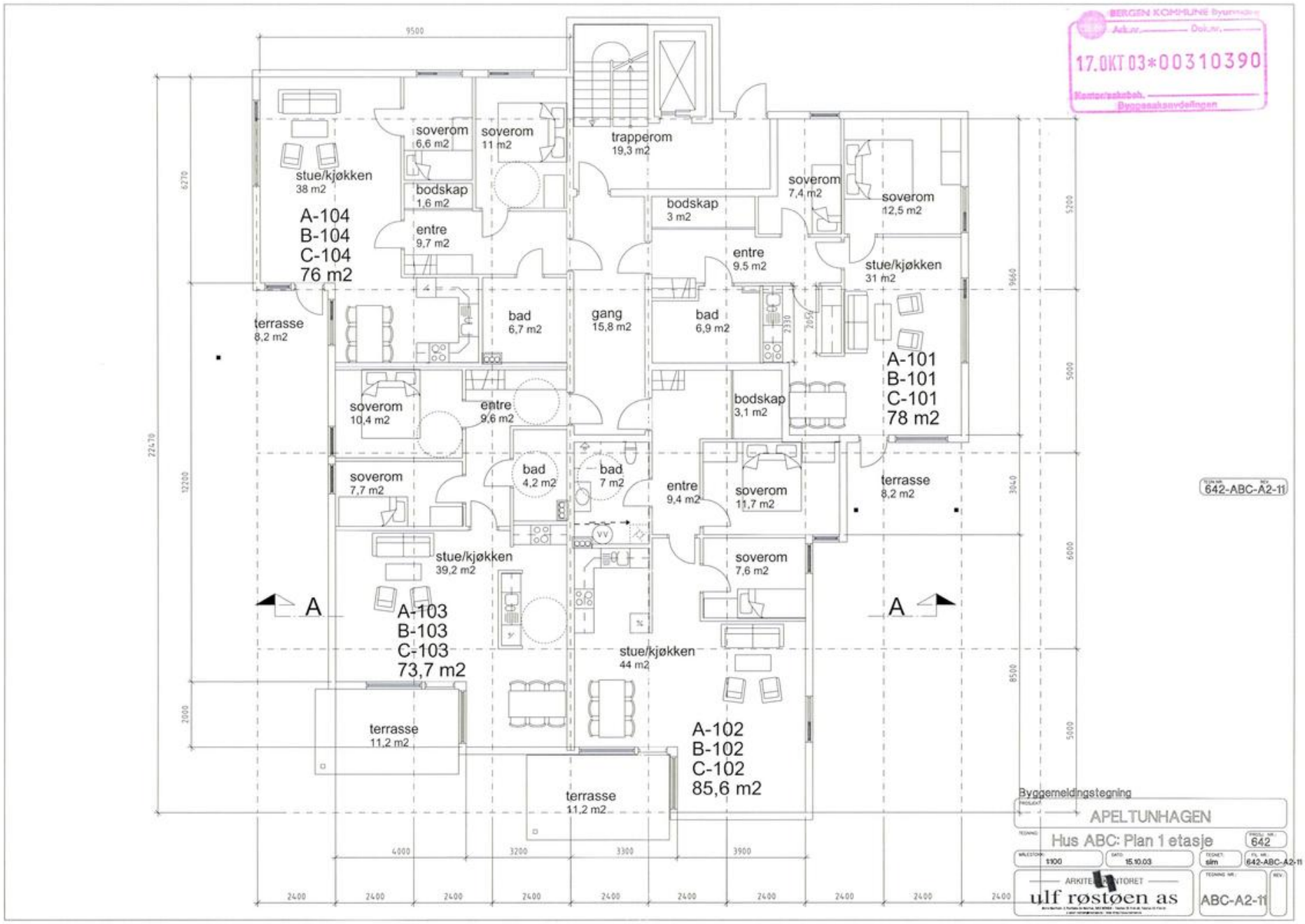
Infrastruktursone

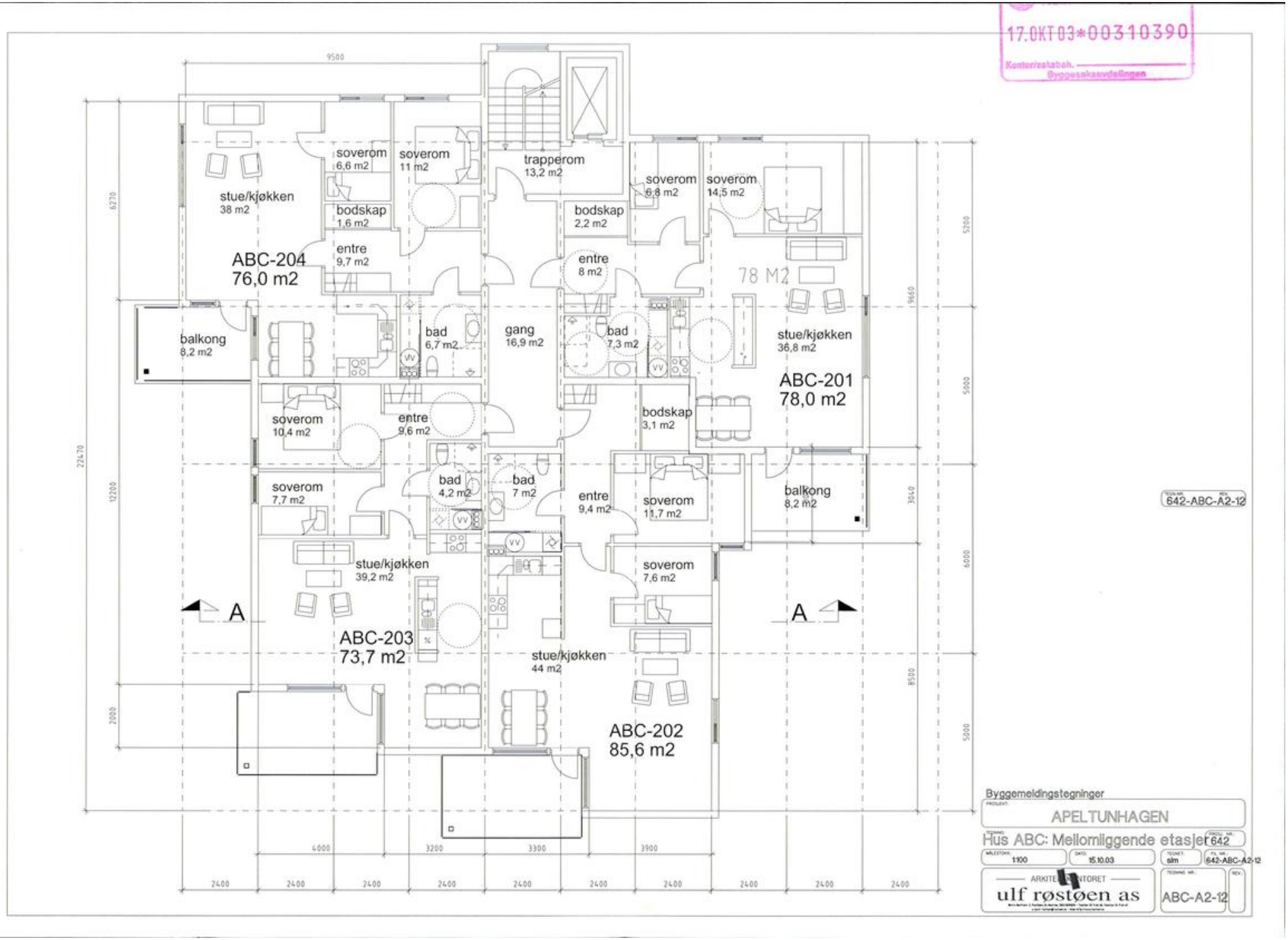
KPA2018 Arealformål

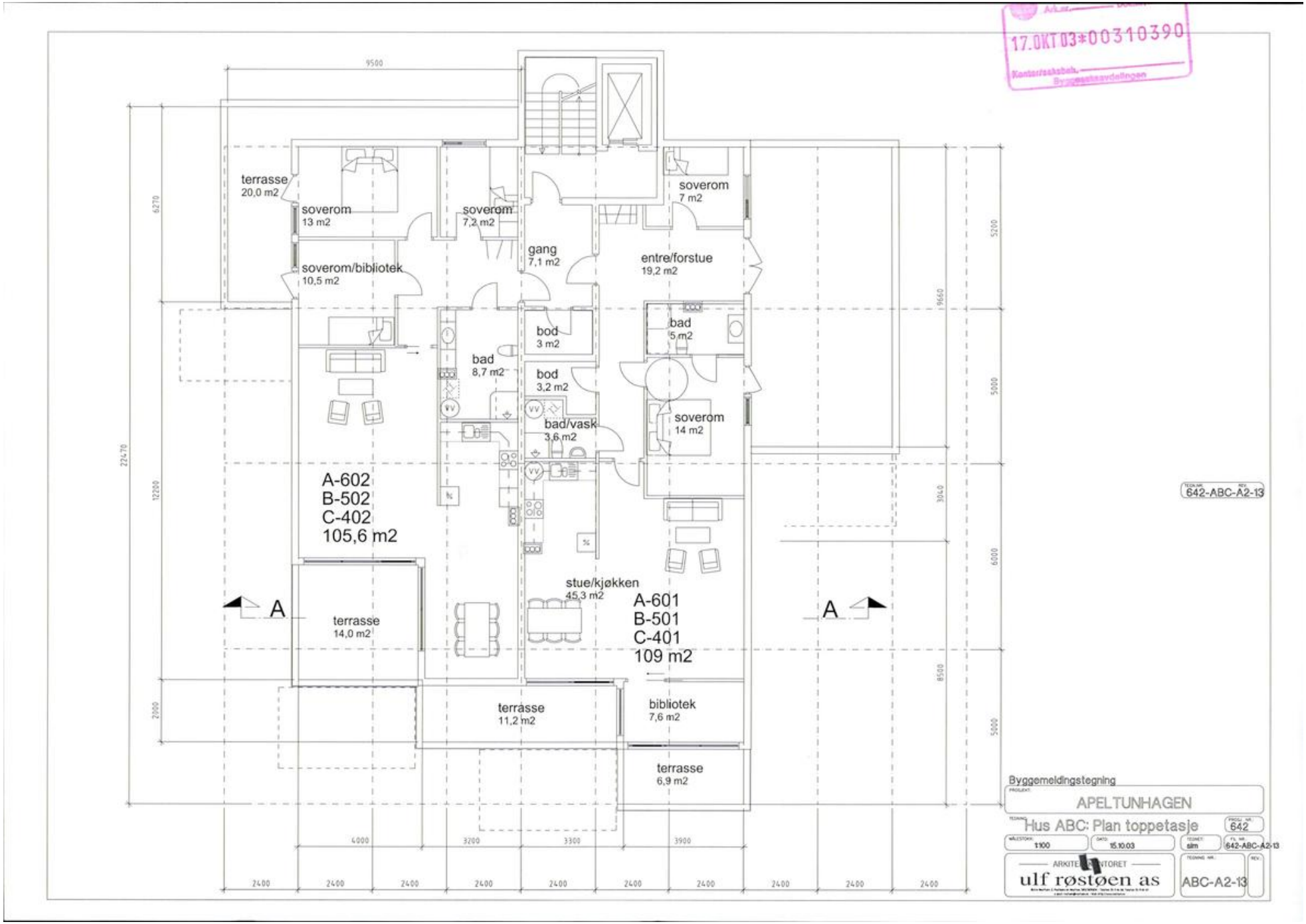
Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

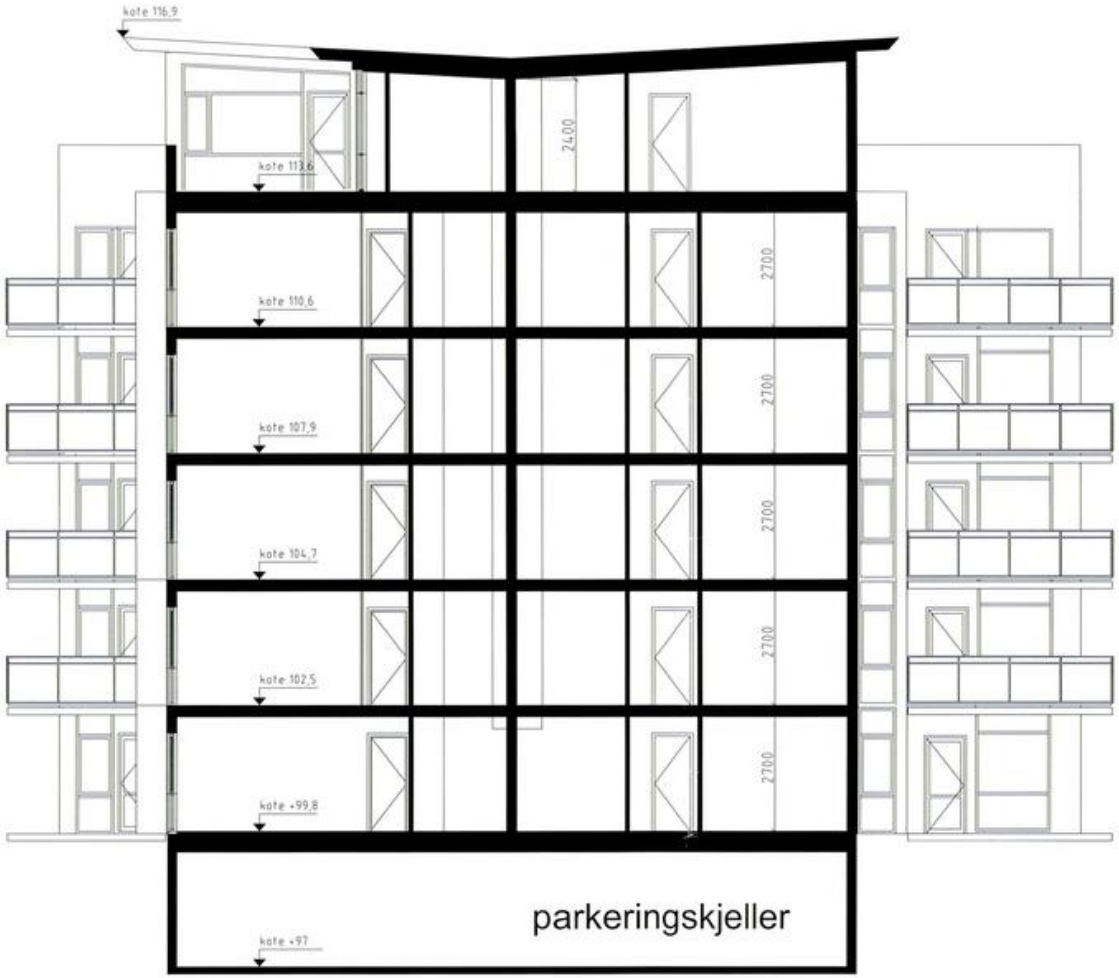
Grønnstruktur


BERGEN KOMMUNE Byutvikling
17.OKT 03*00310390
Byggesaksavdelingen
soverom 6,6 m2
soverom 11 m2
trapperom 19,3 m2
soverom 7,4 m2
soverom 12,5 m2
stue/kjøkken 38 m2
bodskap 1,6 m2
bodskap 3 m2
A-104
B-104
C-104
76 m2
entre 9,7 m2
entre 9,5 m2
stue/kjøkken 31 m2
terrasse 8,2 m2
bad 6,7 m2
gang 15,8 m2
bad 6,9 m2
A-101
B-101
C-101
78 m2
soverom 10,4 m2
entre 9,6 m2
bodskap 3,1 m2
soverom 7,7 m2
bad 4,2 m2
bad 7 m2
entre 9,4 m2
soverom 11,7 m2
terrasse 8,2 m2
642-ABC-A2-11
stue/kjøkken 39,2 m2
soverom 7,6 m2
A
A
A-103
B-103
C-103
73,7 m2
stue/kjøkken 44 m2
terrasse 11,2 m2
A-102
B-102
C-102
85,6 m2
terrasse 11,2 m2
Byggemeldingstegning
APELTUNHAGEN
Hus ABC: Plan 1 etasje
642
1:100
15.10.03
slm
642-ABC-A2-11
ulf røstøen as
ABC-A2-11


17.OKT 03*00310390
Konter/rekabeh.
Byggesaksavdelingen
9500
6270
22470
12200
2000
soverom
6,6 m2
soverom
11 m2
trapperom
13,2 m2
soverom
6,8 m2
soverom
14,5 m2
stue/kjøkken
38 m2
bodskap
1,6 m2
bodskap
2,2 m2
ABC-204
76,0 m2
entre
9,7 m2
entre
8 m2
78 M2
balkong
8,2 m2
bad
6,7 m2
gang
16,9 m2
bad
7,3 m2
stue/kjøkken
36,8 m2
ABC-201
78,0 m2
soverom
10,4 m2
entre
9,6 m2
bodskap
3,1 m2
soverom
7,7 m2
bad
4,2 m2
bad
7 m2
entre
9,4 m2
soverom
11,7 m2
balkong
8,2 m2
stue/kjøkken
39,2 m2
soverom
7,6 m2
A
A
ABC-203
73,7 m2
stue/kjøkken
44 m2
ABC-202
85,6 m2
4000
3200
3300
3900
2400
2400
2400
2400
2400
2400
2400
2400
2400
2400
5200
5000
3040
6000
8500
5000
642-ABC-A2-12
Byggemeldingstegninger
APELTUNHAGEN
Hus ABC: Mellomliggende etasjer
642
1:100
15.10.03
slm
642-ABC-A2-12
ARKITEKTKONTORET
ulf røstøen as
ABC-A2-12


17.OKT 03*00310390
terrasse
20,0 m2
soverom
13 m2
soverom
7,2 m2
gang
7,1 m2
soverom
7 m2
soverom/bibliotek
10,5 m2
entre/forstue
19,2 m2
bod
3 m2
bad
5 m2
bad
8,7 m2
bod
3,2 m2
bad/vask
3,6 m2
soverom
14 m2
A-602
B-502
C-402
105,6 m2
stue/kjøkken
45,3 m2
A-601
B-501
C-401
109 m2
A
A
terrasse
14,0 m2
terrasse
11,2 m2
bibliotek
7,6 m2
terrasse
6,9 m2
642-ABC-A2-13
Byggemeldingstegning
APELTUNHAGEN
Hus ABC: Plan toppetasje
642
1:100
15.10.03
slm
642-ABC-A2-13
ulf røstøen as
ABC-A2-13

17.OKT 03*00310390
Kontor/saksbeh.
Byggesaksavdelingen



SNITT A-A HUS A

642-A-A2-41

Byggemeldingstegning

PROSJEKT: APELTUNHAGEN

TEGNING: Hus A: Snitt A-A

PROSJ. NR.: 642

MÅLESTOKK: 1:100

DATO: 15.10.03

TEGNET: sim

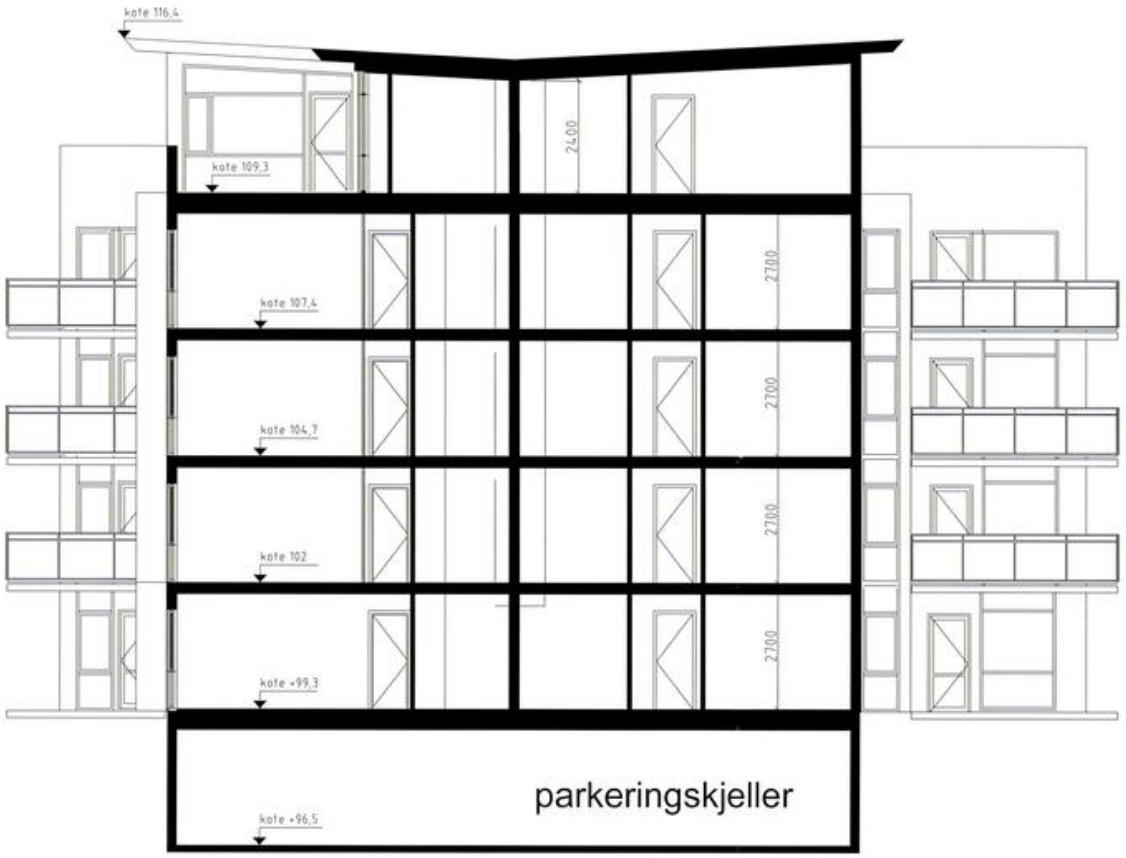
FIL NR.: 642-ABC-A2

ARKITEKTKONTORET ulf røstøen as

TEGNING NR.: A-A2-41

REV.:

17.OKT 03*00310390
Kontor/saksbeh.
Byggesaksavdelingen



SNITT A-A HUS B

642-B-A2-41

Byggemeldingstegning

PROSJEKT: APELTUNHAGEN

TEGNING: Hus B: Snitt A-A

PROSJ. NR.: 642

MÅLESTOKK: 1:100

DATO: 15.10.03

TEGNET: sim

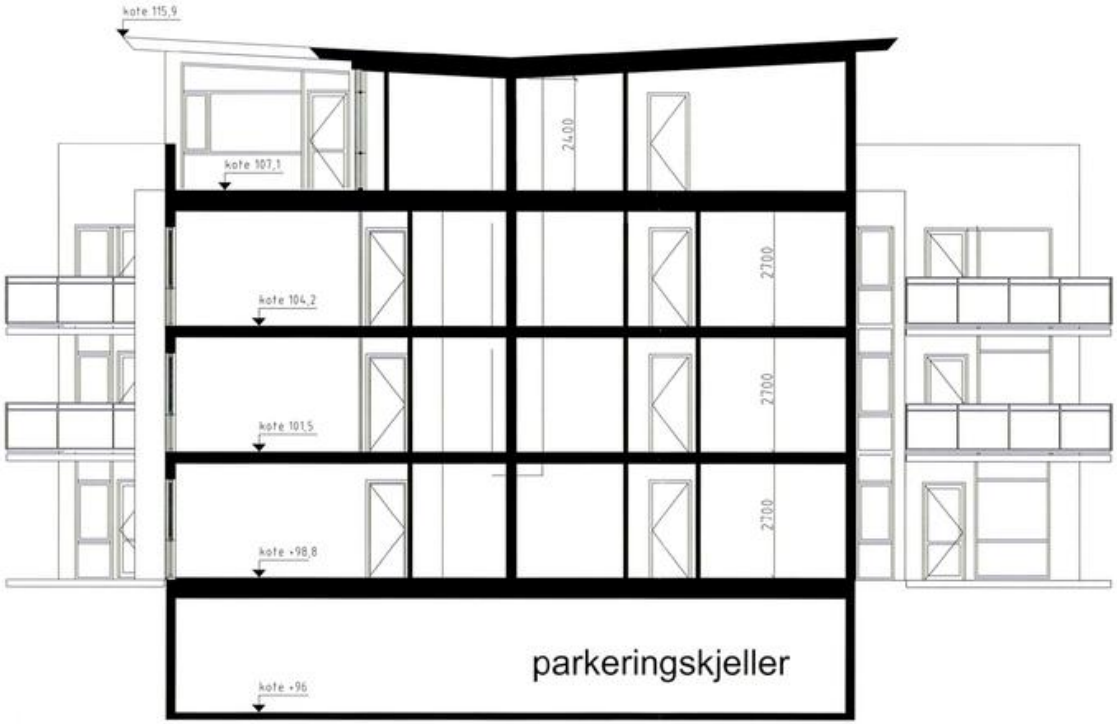
FIL NR.: 642-ABC-A2

ARKITEKTKONTORET ulf røstøen as

TEGNING NR.: B-A2-41

REV.:

17.OKT03*00310390
Kontor/saksbeh.
Byggesaksavdelingen



SNITT A-A HUS C

642-C-A2-41

Byggemeldingstegning

PROSJEKT: APELTUNHAGEN

TEGNING: Hus C: Snitt A-A

PROSJ. NR.: 642

MÅLESTOKK: 1:100

DATO: 15.10.03

TEGNET: slm

FIL NR.: 642-ABC-A2

ARKITEKTKONTORET ulf røstøen as

TEGNING NR.: C-A2-41

REV.:

BERGEN KOMMUNE Bygningsetaten
Adr.nr. Dok.nr.
17.OKT03*00310390
Kontorsaksbeh.
Byggesaksavdelingen



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØR



FASADE MOT NORD

642-A-A2-51

Byggemeldingstegning

PROSJEKT: APELTUNHAGEN

TEGNING: Hus A: Fasader

PROSJ. NR.: 642

MÅLESTOKK: 1:200

DATO: 15.10.03

TEGNET: SIM

FIL NR.: 642-ABC-A2

ARKITEKTKONTORET ulf røstøen as

TEGNING NR.: A-A2-51

REV.

Ark.nr. Dok.nr.
17.OKT 03*00310390
Kontor/saksbeh.
Byggesaksavdelingen



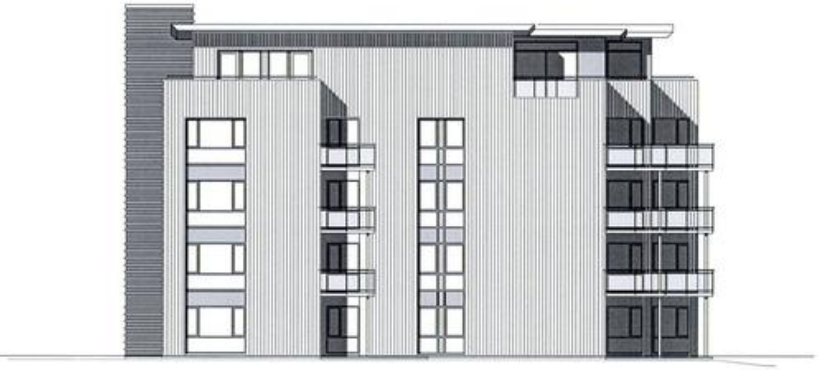
FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØR



FASADE MOT NORD

TEGN.NR. 642-B-A2-51 REV.

Byggemeldingstegning

PROSJEKT: APELTUNHAGEN

TEGNING: Hus B: Fasader

PROSJ. NR.: 642

MÅLESTOKK: 1200 | DATO: 15.10.03 | TEGNET: SIM | FIL NR.: 642-ABC-A2

ARKITEKTKONTORET ulf røstøen as

TEGNING NR.: B-A2-51 REV.

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
17.OKT 03*00310390
Kontor/saksbeh.
Byggesaksavdelingen



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST

642-C-A2-51



FASADE MOT SØR



FASADE MOT NORD

Byggemeldingstegning

PROSJEKT: APELTUNHAGEN

TEGNING: Hus C: Fasader

PROSJ. NR.: 642

MÅLESTOKK: 1:200

DATO: 15.10.03

TEGNET: SIM

FIL NR.: 642-ABC-A2

ARKITEKTKONTORET ulf røstøen as

TEGNING NR.: C-A2-51

REV.



Apeltunhaugane 36

Aakre, Linde Marie

Oppdragsinformasjon

Dato	11.10.2026 – 12.10.2026		
Sertifisert kontrollør NEK - 405	Bente Borsholm	bente@eltakstvest.no	45101309
Kunde	Aakre, Linde Marie		
Kontrollsted	Apeltunhaugane 36 - Apeltunhaugane 36 Apeltunhaugene 36		
Huseier	Linde Marie Aakre	lindemarieaakre@hotmail.com	

Eltakst Vest AS

ELTAKST VEST AS
Smøråsvegen 33
5238 RÅDAL

Telefon: 45101309
Epost: bente@eltakstvest.no
eltakstvest.no

Sertifikat - Avhending bolig NEK 405-2-3



Sertifikat: Avhending bolig NEK 405-2-3
Utsted til: Bente Borsholm
Sertifikatnr: DNV-NA-20031

Utsteder: DNV-GL
Utstedt dato: 18.06.2024
Gyldig til: 18.06.2029

Sertifikat - Elektrotermografi NEK 405-1



Sertifikat: Elektrotermografi NEK 405-1
Utsted til: Bente Borsholm
Sertifikatnr: DNV-NT-20265

Utsteder: DNV-GL
Utstedt dato: 27.11.2025
Gyldig til: 27.11.2030

Sertifikat - Elkontroll næring NEK 405 - 3



Sertifikat: Elkontroll næring NEK 405 - 3
Utsted til: Bente Borsholm
Sertifikatnr: DNV-NN-20170

Utsteder: DNV-GL
Utstedt dato: 22.09.2025
Gyldig til: 09.10.2029

Sertifikat - Elkontroll bolig NEK 405 - 2



Sertifikat: Elkontroll bolig NEK 405 - 2
Utsted til: Bente Borsholm
Sertifikatnr: DNV-NN-20170

Utsteder: DVN-GL
Utstedt dato: 22.09.2025
Gyldig til: 09.10.2029

Kalibrert utstyr brukt under kontrollen

Verktøy	Fabrikat	Type	Serienr.	Kalibrert
Strømtang	Flir	CM-57-2		
Termografi kamera	Flir	E76, 24 grader	78526379	13.11.2025

Innledning

ELTAKST VEST AS har gjennomført en tilstandsvurdering av det elektriske anlegget i Apeltunhaugane 36, 4 etasje, for Linde Marie Aakre og Didrik Ingebrigtsen. Kontrollen er utført i samsvar med kravene i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) punkt § 2-18 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring. Som grunnlag for kontrollen er det benyttet standarden NEK405-2-3, Tilstandsvurdering av elektrisk anlegg i bolig ved avhending. Avvik er hjemlet i gjeldende forskrift for det elektriske anlegget eller utstyret.

Rapporten er gyldig i ett år fra utstedelsesdatoen, forutsatt at det elektriske anlegget ikke endres eller utvides i denne perioden. Det er eierens ansvar å tilbakestille avvikene til forskriftsmessig stand. Dette skal utføres og dokumenteres av en godkjent autorisert elektroinstallatør, registrert i DSB's elvirksomhetsregister (Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap).

Oppdragsgiver er ansvarlig for å gjennomgå rapporten og kommentere eventuelle uklarheter eller feil i tilstandsvurderingen. Nye opplysninger kan endre konklusjonen i rapporten.

Forutsetninger

Dette er en tilstandsrapport som har til hensikt å informere selger og kjøper om tilstanden til det elektriske anlegget i boligen, samt dokumentere avvik fra gjeldende forskrift. Det understrekes at rapporten ikke er et garantibevis for at boligen er 100% avdekket for avvik, da det ikke er foretatt åpning av konstruksjon, men stikkprøver. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra eier som har betydning for rapporten, er ikke kontrollselskapets ansvar. Eier eller formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller mangler før rapporten tas i bruk.

Boligen er kontrollert slik den fremstår på besiktigelsedato. Det forutsettes at evt. endringer og vedlikehold på det elektriske anlegget er utført av registrert installatør, dersom ikke annet er opplyst av eier og fremstilt i rapporten. Utvendig er boligen kontrollert fra bakkeplan. Denne tilstandsanalysen erstatter ikke en selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved et salg.

Oppgitte priser for utbedring av avvik er basert på sjablongmessige priser og er ikke å anse som en fastpris eller estimat på å lukke avviket.

Vi vil presisere at dette kun er en stikkprøvebasert kontroll og står ikke ansvarlig for eventuelle feil og mangler som måtte være
oversett, heller ikke eventuell manglende informasjon fra oppdragsgiver. Kontrollen gir ingen form for garanti eller godkjenning på anlegget som sådan, heller ikke etter at punktene i rapporten er utbedret.

Risiko relatert til branntekniske forhold for elektro er vurdert, men ikke øvrike branntekniske forhold.

Beskrivelse av oppdrag og omfang

Kontrollen er utført i forbindelse med salg av leiligheten og har omfattet dokumentgjennomgang, visuell kontroll, stikkprøvekontroll av skjulte installasjoner, kontroll av innfelt belysning, termografering av fordeling og skjult varme, samt elektriske målinger. Det er videre utført kontinuitetsmåling av jordingsanlegg og isolasjonsmåling av installasjonen for vurdering av anleggets tekniske tilstand.

Om kontrollselskapet

ELTAKST VEST AS er sertifisert etter NEK405-4, Kontroll av elektriske installasjoner og elektrisk utstyr. En slik sertifisering setter krav til system og dokumenterer at en innehar de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag.

Referansenivå

Kontrolløren legger til grunn kravet som gjaldt når installasjonen ble bygget. Er det gjort endringer eller utvidelser på deler av anlegget, benyttes den standarden som endringen er bygget etter. Er ikke installasjonen dokumentert med samsvarserklæring som er et krav etter 1999, vil installasjonen bli vurdert etter opplysninger oppgitt av eier eller opplysninger fra komponenter installert i installasjonen. Referansenivå fremgår i tilstandsanalysen.

Analysenivå

NS3424 beskriver tre forkjellige analysenivå. Analysenivå 1 og 2 benyttes for kontrollen. Analysenivå 2 benyttes på et representativt utvalg av deler i den elektriske installasjonen. Dette omfatter demontering av kapslinger i fordelinger, kontroll av downlight, åpning av skjulte installasjoner (stikkontakter, lysbrytere, termostater etc.), kartlegging av skjult varme etc. Det kan også bli utført elektrotekniske målinger, for å kartlegge tilstanden. Målinger kan være: spenning, strøm, kontinuitet, isolasjonsmotstand, kortslutningsmålinger, test av jordfeilbrytere, termografering av sikringsskap, verifikasjon av jordingsanlegg og skjult varme, etc.

Definisjon av analysenivå 1.
Tilstandsanalyse av generell art basert på visuelle observasjoner, eventuelt kombinert med enkle målinger som kan styrke informasjonen om tilstanden. Innhenting av relevant informasjon tilpasset oppgaven.

Definisjon av analysenivå 2.
Tilstandsanalyse av generell art, på nært hold, mer omfattende enn nivå 1. Kan omfatte underlagsdata som tegninger, beskrivelse og annen dokumentasjon. Mer omfattende registreringer eller målinger for å klarlegge oppbygging og tilstand skal gjennomføres når symptomer eller formål tilsier det.

Kontrollmetodikk

Standarden NEK405-2-3, Tilstandsvurdering av elektrisk anlegg i bolig ved avhending, er benyttet som metode for gjennomføring og rapportering av kontrollen. Det er utført i hovedsak visuelle observasjoner og vi har ikke flyttet på møbler, badekar, vaskemaskiner etc. med mindre det er spesifisert i rapporten. Elektriske komponenter som er skjult er ikke kontrollert utover at det er åpnet et representativt utvalg av utstyr. Det er foretatt funksjonsprøving og elektriske målinger som dokumentert i rapporten. Det er tatt stikkprøver på installasjon til downlight. Skjult varme som ikke er dokumentert fra eier er termografert for visuellt se anleggets dekningsområde og funksjonstestet.

Informasjon om termografering

Rapporten inneholder:
• Feilkategorier
• Oversikt over kontrollerte områder
• Registrerte avvik
• Avviksanalyse

Rapporten omhandler alle avvik som er funnet ved gjennomgang av anlegget. Hensikten med inspeksjonen er å avdekke varmganger i det elektriske anlegget, som kan være forårsaket av dårlige forbindelser, eldet utstyr eller andre forhold i installasjonen.

Strømmålinger over fasene L1, L2 og L3 måles normalt fra venstre mot høyre eller ovenfra og nedover, dersom ikke annet er oppgitt.

Strømmålinger kan i noen tilfeller ikke utføres. Dette kan være av hensyn til berøringsfare, utkobling eller av manglende tilgjengelighet for måleinstrument.

Kategorisering av avvik

Beskrivelse	Tilstandsgrad
Ingen avvik Ikke behov for tiltak.	TG 0
Mindre avvik	TG 1
Viktig avvik Utbedres innen 1 måned.	TG 2
Alvorlig avvik Utbedres umiddelbart.	TG 3

Tabellen beskriver de forskjellige tilstandsgradene.

Definisjon av tilstandsgrader benyttet for tilstandsanalysen

Tilstandsgrad 0 (TG0) – Ingen avvik
Normal slitasje, er vedlikeholdt og har ikke vesentlige mangler.

Tilstandsgrad 1 (TG1) – Mindre eller moderate avvik/informasjon
Normal slitasje, er vedlikeholdt og har ikke vesentlige mangler

Tilstandsgrad 2 (TG2) – Vesentlige avvik
Delen av installasjonen er sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller har en vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået.

Tilstandsgrad 3 (TG3) – Store eller alvorlige avvik
Delen av installasjonen har nært forestående eller total funksjonssvikt, eller det er behov for strakstiltak. Kan representere fare for liv og helse.

Dokumentasjon

Følgende dokumentasjon fra eier er vurdert i forbindelse med oppdraget og følger bolig.
Samsvarserklæring for utførte arbeider på kjøkken.
Dokumentasjon fra tidligere eier og fra byggeår finnes ikke.

Følgende objekter er kontrollert

	TG 1	TG 2	TG 3
Apeltunhaugane 36:	7	1	0

Oversikten viser objekter som er kontrollert og antall forskriftsstridige avvik.

Uavhengighet til oppdraget

For å dokumentere uavhengighet til oppdragsgiver og oppdraget, har NEK405 standarden definert fire forskjellige nivåer av uavhengighet. Dette oppdraget har blitt utført som:

Nivå A

Uavhengig foretak, som ikke samtidig utfører prosjektering, bygging og reparasjon av elektriske anlegg.

Utbedring av avvik

Vi anbefaler om å ta kontakt med en autorisert elektroentreprenør registrert i DSBs Elvirksomhetsregister, for utbedring og lukking av avvik.

Dine plikter til å holde anlegget vedlike er angitt i Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) § 9.Ansvar. Eier og bruker av anlegg som omfattes av denne forskrift, skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegg til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kapittel V.

Konklusjon

Det elektriske anlegget i boligen er kontrollert i henhold til NEK 405-2-3. Kontrollen har omfattet dokumentgjennomgang, visuell kontroll, stikkprøvekontroll, elektriske målinger, kontinuitetsmåling av jordingsanlegg, isolasjonsmåling samt termografering av utvalgte komponenter. Det elektriske anlegget fremstår generelt som normalt vedlikeholdt og med en tilstand som er forventet ut fra installasjonens alder, utførte oppgraderinger og valgt referansenivå.

Det er registrert ett avvik med tilstandsgrad TG2 knyttet til tilkobling av varmtvannsbereder. Stikkontakten viser tegn til misfarging og mulig varmgang, og det anbefales at berederen fast tilkobles via egnet servicebryter av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Varmtvannsberederen er fra byggeår og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Utskifting må derfor påregnes som en del av normalt fremtidig vedlikehold.

Det er registrert forhold med tilstandsgrad TG1 knyttet til manglende dokumentasjon fra byggeår, manglende dokumentasjon for deler av den innfelte belysningen samt alder på deler av installasjonen. Dokumentasjon foreligger for oppgradert kjøkkeninstallasjon og skjult varme fra 2021. De nyere installasjonene vurderes å ha normal restlevetid ut fra alder og observert tilstand.
All innfelt belysning i boligen er oppgradert fra halogen til LED-belysning. I forbindelse med oppgraderingen er det skiftet enkelte kabelforbindelser mellom spotpunkter, mens tilførselskabler er fra byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at anlegget er ombygget etter senere regelverk, og referansenivået for den innfelte belysningen er derfor satt til byggeår. LED-armaturene vurderes å ha normal forventet restlevetid basert på alder og observert tilstand.
Termostater for gulvvarme på badene er fra byggeår og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Selv om det ikke ble registrert funksjonsfeil under kontrollen, må utskifting påregnes som en del av normalt vedlikehold i årene som kommer. Tilsvarende gjelder eldre stikkontakter, brytere og øvrig installasjonsmateriell som ikke er skiftet ut i forbindelse med senere oppgraderinger. Disse komponentene fungerer ved kontrolltidspunktet, men har nådd en alder hvor økt vedlikeholdsbehov og utskifting må forventes.
Anleggets fordeling er utstyrt med automatsikringer fra byggeår. Sikringsutstyret begynner å få en alder hvor utskifting må forventes som en del av fremtidig vedlikehold. Utskifting til jordfeilautomater anbefales som et vedlikeholds- og oppgraderingstiltak. Det ble ikke registrert tegn til varmgang eller andre feil i sikringsskapet ved kontroll og termografering.

Kontroll av jordingsanlegget viste tilfredsstillende måleresultater, og det ble ikke registrert manglende jording på kontrollerte punkter. Det ble heller ikke registrert alvorlige avvik (TG3) som krever umiddelbare tiltak. Rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og beskriver anleggets tilstand på kontrolltidspunktet. Kontrollen kan ikke anses som en garanti for at skjulte feil eller mangler ikke forekommer, men gir et grunnlag for vurdering av anleggets tilstand ved overdragelse av boligen.

Samlet sett vurderes det elektriske anlegget å være funksjonelt og i normal teknisk stand sett opp mot installasjonens alder. Det er registrert enkelte forhold som krever utbedring eller må forventes vedlikeholdt på

sikt, men det ble ikke avdekket forhold som tilsier omfattende oppgraderingsbehov utover dette. Kontroll av jordingsanlegg og isolasjonsmålinger viste tilfredsstillende resultater, og det ble ikke registrert alvorlige avvik (TG3) som krever umiddelbare tiltak.

Opplysning om relasjon til oppdragsgiver

Kontrollør gjør oppmerksom på at det foreligger en familiær relasjon til oppdragsgiver, da oppdragsgiver er kontrollørens nevø og samboer. Forholdet anses ikke å ha påvirket gjennomføringen av kontrollen eller vurderingene i rapporten.
Kontrollen er utført i samsvar med kravene i NEK 405-2-3 og etter samme metodikk, omfang og vurderingskriterier som benyttes ved øvrige tilsvarende oppdrag. Alle observasjoner, målinger og konklusjoner er basert på faktiske forhold registrert under kontrollen.

Tilstandsvurdering av elektrisk anlegg i bolig iht. NEK405-2-3

1. Spørsmål besvart av selger av anlegget	
1.1 Når ble det elektriske anlegget installert? *Installasjonsår:* *2007*	
1.2 Hvilken forskrift og standard er benyttet? *Referansenivå:* *FEL/ NEK 400:2006*	
1.3 Er det elektriske anlegget utvidet?	Nei
1.4 Foreligger det kontrollrapport fra tidligere?	Nei
1.5 Problemer med elektriske anlegget?	Nei
1.6 Er det misfarging eller skader på komponenter?	Nei
1.7 Feil henvisning eller merking i sikringsskap?	Nei
1.8 Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
1.9 Finnes det dokumentasjon av anlegget? *Liste over tilgjengelig dokumentasjon :* *Nytt kjøkken* *Skjult varme i kjøkken,gang og stue*	Ja
1.10 Annen nyttig informasjon til kjøper?	

2. Dokumentasjon	
2.1 Vurdering av dokumentasjon	TG 1
Tilstandsvurdering: *Mangler dokumentasjon fra byggeår, fulgte ikke med leilighet fra tidligere eier.* *Mangler samsvarserklæring på montasje av innfelt belysning, oppgitt som egeninnsats i egenerklæring. Det er skiftet fra halogen til LED belysning*	

3. Jordingsanlegg	
3.1 Vurdering av jordingsanlegg	TG 0
Tilstandsvurdering: *Det er utført kontinuitets kontroll på alle tilgjengelige jordete punkter. Måleresultater er godkjent og det er ikke oppdaget manglende jording i leiligheten. Inkludert utvendige stikkontakter*	

4. Inntak	
4.1 Vurdering av inntak	TG 1
Tilstandsvurdering: *Inntak i fellesanlegg i blokk er ikke kontrollert.*	
4.2 Teknisk informasjon	
Informasjon: *TNS Enfase inn til leiligheten*	

5. Fordelinger	
5.1 Vurdering av fordelinger	TG 1
Tilstandsvurdering: *Automatsikringer har passert mer enn halvparten av forventet levetid og utskifting må påregnes som del av normalt vedlikehold. Det anbefales å skifte til jordfeilautomater*	
5.2 Har anlegget overspenningsvern?	Nei
Kommentar: *Ikke i sikringsskap, men har i hovedinntak*	
5.3 Har anlegget automatsikringer?	Ja
Kommentar: *Gabo fra byggeår*	
5.4 Har anlegget jordfeilbryter?	Ja

5. Fordelinger	
Kommentar: *Forankoblet 30mA.*	
5.5 Har anlegget skrusikringer?	Nei
5.6 Fysisk plass til utvidelse? *Angi størrelse i %:* *20%*	Ja
5.7 Tilgjengelig effekt til utvidelse?	Ja

6. Installasjon - Materiell, utstyr, kabler og ledninger.	
6.1 Vurdering av installasjon	TG 1
Tilstandsvurdering: *Installasjonen virker å være vedlikeholdt og i god stand i forhold til referansenivå*	

7. Belysning	
7.1 Vurdering av installasjon for belysning	TG 1
Tilstandsvurdering: *Innfelt spot mangler dokumentasjon. Det er skiftet innfelt belysning fra halogen til LED, det er lagt opp noen nye kabler med varmebestandig kabel. Tilførsler fra sikringsskap til til belysning er fra byggeår og er ikke skiftet. Dokumentasjon fra tidligere eiere mangler. Belysning skiftet likt på likt men med noen nye kabler mellom spoter.*	

8. Elektrisk varme	
8.1 Vurdering av elektrisk oppvarming	TG 0
Tilstandsvurdering: *Skjult varme i stue,kjøkken, gang fra 2021. Dokumentasjon foreligger* *Skjult varme i bad fra byggeår. Dokumentasjon foreligger ikke.*	

9. Vannvarmer	
9.1 Vurdering av vannvarmer	TG 2
Tilstandsvurdering: *VVB bør fast tilkobles. Stikkontakt viser tegn til varmgang. Bereder er fra byggeår og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det må påregnes utskifting som del av normalt vedlikehold. Det er ikke tegn til varmgang internt i bereder*	
9.2 Teknnisk informasjon	

9. Vannvarmer

Informasjon:
Høiax, 2000W

11. Ladepunkt elektriske kjøretøy

11.1 Vurdering av ladepunkt

Tilstandsvurdering:
Ladepunkt i garasje ikke kontrollert. Det er montert av felleseiet.

14. Ecom (tele-data-antenne)

14.1 Innkommende signal for TV og Internett?	Fiber kabel
14.2 Distribusjon av nett i bolig	WiFi
14.3 Følger wifi nettverk med boligsalg?	Nei

15. Smarthus styring av lys og varme

15.1 Oppbygging av smarthussystem	WiFi system

Beskrivelse av smarthussystem:
X - comfort fra Eaton styrer varme i stue og gang samt all innfelt belysning i stue og gang. Systemet kan utvides og er tilgjengelig i app.

15.3 Hvordan kan system overføres til ny eier?	Overføring av abonnement eller app

Kommentar:
App overføres og nytt brukernavn og passord etableres

17. Brannvarsling og slukkeutstyr

17.1 Oppbygging av brannvarslingssystem	Røykvarslere

Elektromåling

Plassering	Kontrollpunkt	ID	Status	L1-N/PE (V)	L1 (A)	N (A)	R iso (Mohm)	Kont. (Ohm)	Anm.
225.001 - Gang	Fordeling		OK	230	37,4	37,7	47,7	0,67	TG 1

Termografering

Plassering	Kontrollpunkt	ID	Status	Anm.
225.004 - Bad	Varmtvannsbereder		Kontrollert	TG 2
225.002 - Gang	Varmekabel		Kontrollert	TG 0
225.001 - Gang	Fordeling		OK	TG 1
225.003 - Stue	Varmekabel		Kontrollert	TG 0

Utbedringskostnad

Plassering	Kontrollpunkt	ID	Type	Pris (eks. MVA) (kr)	MVA-sats (%)	Pris (ink MVA) (kr)	Anm.
225.001 - Gang	Fordeling		Sjablongpris	10 000,00	25,00	12 500,00	TG 1
Totalt				10 000,00		12 500,00	

Oversikt over kontrollert utstyr

Oversikt over kontrollert utstyr - Apeltunhaugane 36			Avvik			
Plassering	Kontrollpunkt	Id	TG 1	TG 2	TG 3	Sum
Gang	Belysningsutstyr		1	0	0	1
Soverom hoved	Belysningsutstyr		1	0	0	1
Gang	Varmekabel		0	0	0	0
Stue	Belysningsutstyr		1	0	0	1
Ute	Belysningsutstyr		1	0	0	1

225.004 Bad

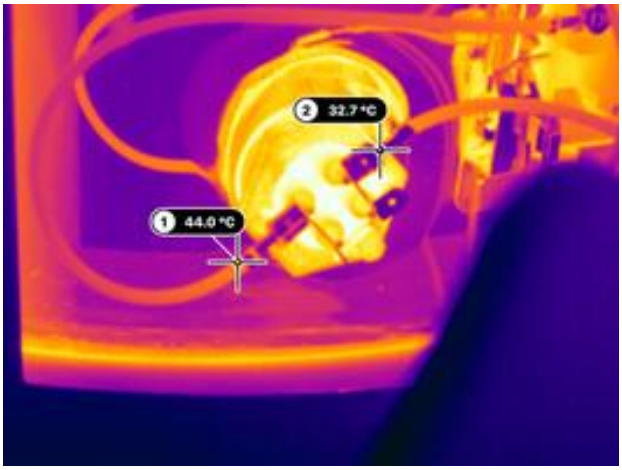
TG 2

Varmtvannsbereder

Beskrivelse
Stikkontakt har tegn til varmgang. Jf. FEL § 22. Referansenivå: FEL / NEK 400:2006 Kontrollert anleggsdel: VVB: Stikkontakt til vvb har misfarging, dette kan tyde på varmgang. Det anbefales å skifte stikkontakt med til fast tilkobling av VVB. Det er ikke tegn til varmgang i selve berederen.

Termografering	
Status	Kontrollert
Utstyr	VVB
Modell/type	Høiax
Merkelast	10,0 A
Last L1	9,0 A
Last L2	8,8 A
Målepunkt 1	44,0 °C
Målepunkt 2	32,7 °C
Målepunkt 2	43,0 °C
Målepunkt 3	43,7 °C
Målepunkt 4	40,0 °C
Diff.temp. 1 - 4	4,8 °C
Diff.temp. 2 - 4	3,0 °C
Diff.temp. 3 - 4	3,7 °C
Målepunkt 1	44,8 °C

Dato: 11.10.2026 16:41





Normale temperaturer på tilkobling varmekolbe

Flere bilder på neste side...

...bilder fortsettelse





Normaletemperaturer på tilkobling på termostat



VVB merke.

Bilder etter utbedring



Etter skifte av stikkontakt



Oversikt

Avvik utbedret	
Stikkontakt skiftet til fast tilkobling.	Bente Borsholm *12.10.2026*

225.001 Gang

TG 1

Fordeling

Beskrivelse
Anlegget mangler jordfeilvern for beskyttelse mot strømgjennomgang ved feil i det elektriske anlegget. Jf. FEL § 21. Referansenivå: FEL / NEK 400:2006 Avvik: Det er ikke montert jordfeilautomater på forbruker kurser, kun forankoblet jordfeilbryter på anlegget. Forskrifter har ikke tilbakevirkende kraft og krav om jordfeilautomatervi bolig kom i 2010. Automatsikringer er fra byggeår og det anbefales å skifte til jordfeilautomater som del av forventet vedlikehold. Mer enn halvparten av forventet levetid har passert.

Elektromåling	
Status	Kontrollert
L1-N/PE	230 V
L1	37,4 A
N	37,7 A
R iso	47,7 Mohm
Kont.	0,67 Ohm

Termografering	
Status	OK
Last L1	37,4 A
Last L2	37,7 A
Målepunkt 2	32,4 °C
Diff.temp. 1 - 2	2,1 °C
Målepunkt 1	30,2 °C
Målepunkt 2	28,1 °C
Målepunkt 3	29,4 °C
Målepunkt 4	28,0 °C
Målepunkt 1	30,1 °C
Målepunkt 2	28,9 °C
Målepunkt 3	29,6 °C
Målepunkt 1	27,6 °C
Målepunkt 1	34,4 °C

Utbedringskostnad	
Type	Sjablongpris
Pris (eks. MVA)	10 000,00 kr
MVA-sats	25,00 %
Pris (ink MVA)	12 500,00 kr

Dato: 11.10.2026 16:28









Oversikt

Visuell kontroll ab tetthet i skap, ok

Flere bilder på neste side...

...bilder fortsettelse



Kontroll av tilkoblete utgående kabler, ok



Kontroll av samleskinne, ok





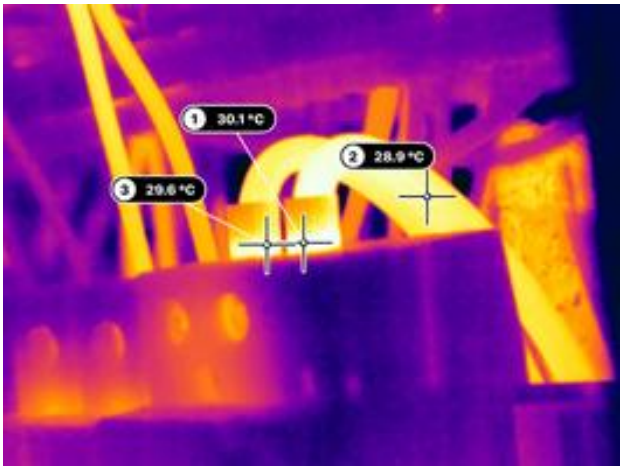
Kontroll av tilkoblet tilførsel, ok

Flere bilder på neste side...

...bilder fortsettelse

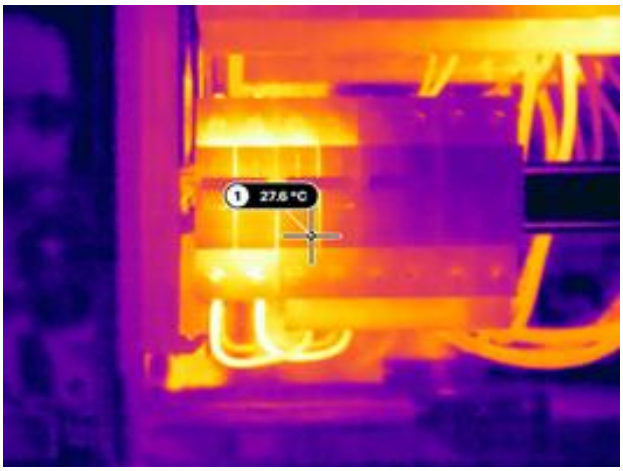


Kontroll av belastet vern, ingen varmgang



Kontroll av jordfeilbryter, ok









Kontroll av belastet vern, ok

Avvik utbedret	
	Dato/sign

225.011 Gang

TG 1

Belysningsutstyr

Beskrivelse
Innfelt belysning er kontrollert Referansenivå: FEL / NEK 400:2006 Kontrollert anleggsdel: Innfelt belysning skiftet fra halogen til LED. Noen mellomkabler skiftet til varmebestandig. Skiftet likt på likt.

Dato: 12.10.2026 12:26



Kontrollert tilkoblinger på spot.



Type spot, isosafe

Flere bilder på neste side...

...bilder fortsettelse



Produksjonsdato



Avstand opp mot isolasjon er ok, dampsperre ikke brutt

Flere bilder på neste side...

...bilder fortsettelse



Kontroll av koblingspunkt i tak



Oversikt

Avvik utbedret	
	Dato/sign

225.012 Soverom hoved

TG 1

Belysningsutstyr

Beskrivelse
Innfelt belysning er kontrollert Referansenivå: FEL / NEK 400:2006 Kontrollert anleggsdel: Innfelt belysning skiftet fra halogen til LED. Noen mellomkabler skiftet til varmebestandig. Skiftet likt på likt.

Dato: 12.10.2026 12:33



Oversikt



Kontroll av damsperre, ok

Flere bilder på neste side...

...bilder fortsettelse



Kontroll av tilkoblinger



Type spot, isosafe 2020

Avvik utbedret	
	Dato/sign

225.006 Stue

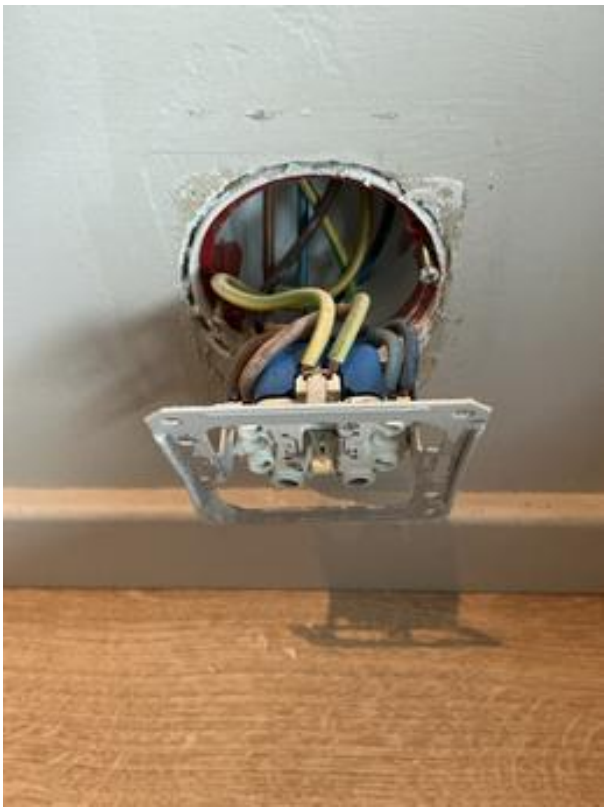
TG 1

Beskrivelse

Stikkontakt i stue kontrollert

Referansenivå: FEL / NEK 400:2006
Kontrollert anleggsdel: Kontroll av stikkontakt fra byggeår viser fagmessig utførelse. Mer enn halvparten av forventet levetid har passert og det må påregnes utskifting som del av normalt vedlikehold.

Dato: 11.10.2026 17:01





Stikkprøve av skjult installasjon

Flere bilder på neste side...

...bilder fortsettelse



Oversikt



Oversikt

Avvik utbedret	
	Dato/sign

225.013 Stue

TG 1

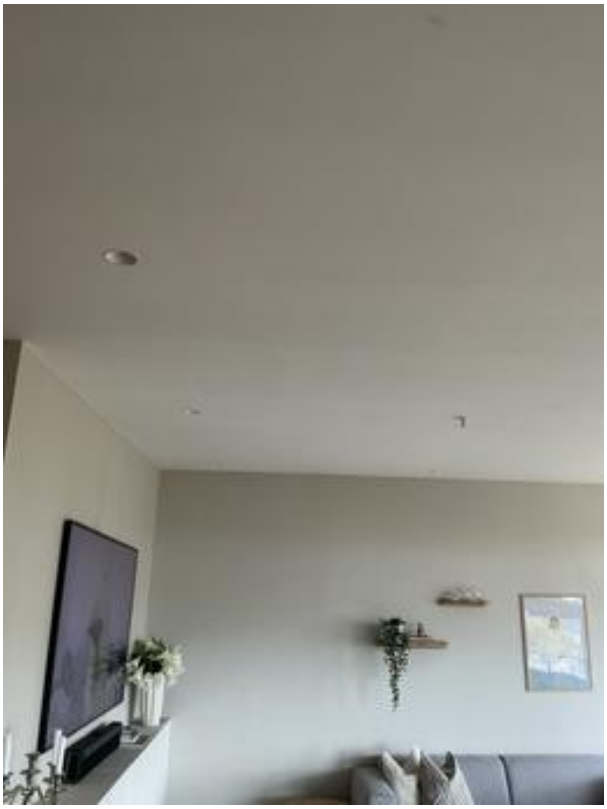
Belysningsutstyr

Beskrivelse
Innfelt belysning er kontrollert Referansenivå: FEL / NEK 400:2006 Kontrollert anleggsdel: Innfelt belysning skiftet fra halogen til LED. Noen mellomkabler skiftet til varmebestandig. Skiftet likt på likt.

Dato: 12.10.2026 12:36



Oversikt



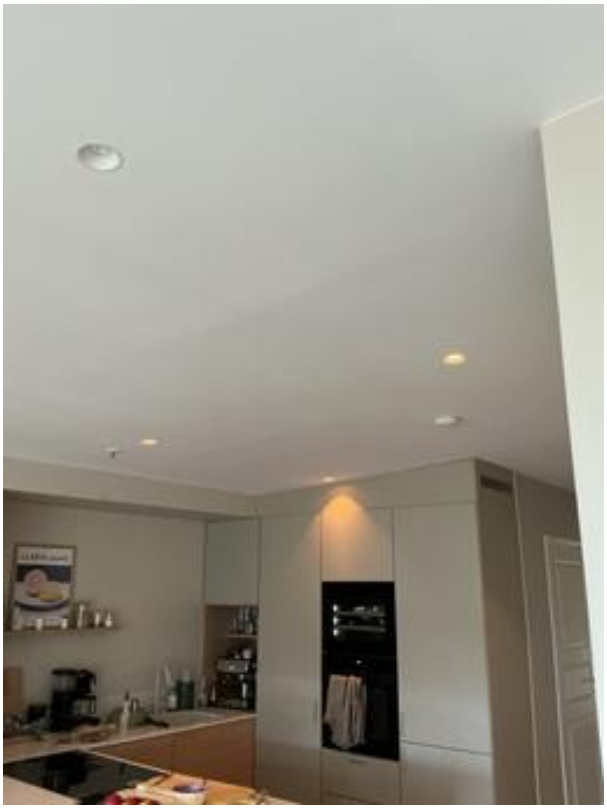
Oversikt

Flere bilder på neste side...

...bilder fortsettelse



Oversikt



Oversikt

Flere bilder på neste side...

...bilder fortsettelse



Type LED driver



Type spot isosafe 2020

Flere bilder på neste side...

...bilder fortsettelse





Avstand til brennbart

Flere bilder på neste side...

...bilder fortsettelse



Kontroll av spot over platetopp



Kontroll av spot stue

Avvik utbedret	
	Dato/sign

225.005 Ute

TG 1

Beskrivelse
Stikkontakt ute kontrollert Referansenivå: FEL / NEK 400:2006 Kontrollert anleggsdel: Stikkontakt kontrollert for tetthet og jording. Mer enn halvparten av forventet levetid har passert og det må påregnes utskifting som del av normalt vedlikehold. Ingen tegn til fuktighet inne i kontakten.

Dato: 11.10.2026 16:56



Avvik utbedret	
	Dato/sign

225.014 Ute

TG 1

Belysningsutstyr

Beskrivelse
Det er utført kontroll av tilkoblingspunkt for utvendig LED belysning. Kontroll av koblingspunkt for LED på terrasse. Skjult bak et gjerdebord, kan fjernes med en skrue. Bord kan gjerne merkes.

Dato: 12.10.2026 19:25



Koblingsboks i tett utførelse



Oversikt, koblingsboks montert bak et gjerdebord

Avvik utbedret	
	Dato/sign

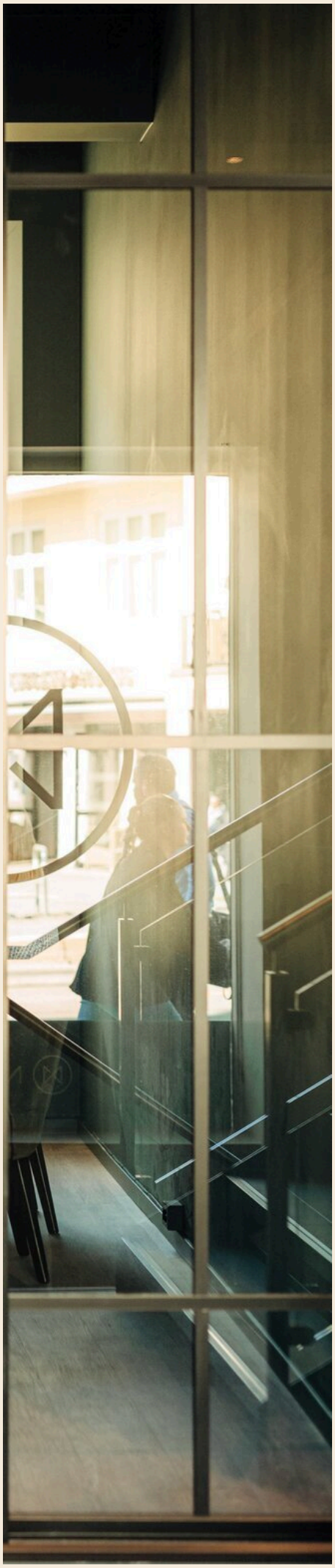
Velkommen til

Nordvik Bergen Sør

Nordvik Bolig avd. Bergen Sør er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi kjenner Bergen Sør, Os, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem. Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.

Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med både kjøp og salg av bolig, og be oss om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.



Nesttunvegen 100, 5221 NESTTUN
bergensor@nordvikbolig.no
55 18 01 01

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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 MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 48-0183/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Apeltunhaugene 36 5238 RÅDAL
Matrikkel: Gnr 87, bnr 79, snr 53 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Lene Hærum

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bergen Sør
l.herum@nordvikbolig.no
928 85 407