



aktiv.

Apeltunhaugene 125, 5238 RÅDAL

Tiltalende leilighet på Apeltun med 2 soverom. Trappefri adkomst, gode solforhold, balkong og garasje plass m/lading



Eiendomsmegler MNEF | Partner

Anders Paulsen

Mobil 906 78 543

E-post anders.paulsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum

Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 679 566,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 4 189 362,-
Felleskostn.: Kr 11 781,-
Selger: Marius Stusdal

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 77/82 kvm
Tomtstr.: 7864.8 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 87, bnr. 88
Andelsnr.: 8
Oppdragsnr.: 1503260115

Tiltalende leilighet på Apeltun med 2 soverom. Trappefri adkomst, gode solforhold og balkong

Aktiv Eiendomsmegling ved Anders Paulsen kan med stor glede presentere Apeltunhaugene 125. En tiltalende leilighet i et veletablert og attraktivt boligområde på Apeltun nær flott natur og flere servicetilbud.

Kort om boligen:

- Trappefri adkomst i byggets 1. etasje
- Lekre og moderne overflater
- Fellesgjeld med gunstig fastrente
- Mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld
- Vestvendt balkong med gode solforhold
- Eget vaskerom og bod rett utenfor leiligheten
- Fast parkeringsplass i felles lukket garasjeanlegg
- Gode tur- og friluftsmuligheter
- Ca 20 min med bil til Bergen sentrum
- Kort kjøretid til Nesttun, Sandsli, Kokstad og Flesland lufthavn
- Kort avstand til busstopp, dagligvarebutikk, barnehage, skoler og Lagunen Storsenter

Velkommen på visning. Huske påmelding!



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

 Wilhelmsen
Foto

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	66
Energiattest	72
Nabolagsprofil	88
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 77 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 82 kvm

TBA: 12 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 77 kvm Entré: 6,9m²

Stue/kjøkken: 34,3m²

Bad: 6m²

Vaskerom: 4,8m²

Soverom 1: 13,4m²

Soverom 2: 7,4m²

BRA-e: 5 kvm Ekstern bod: 5,2m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.

Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7864.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med parkering, uteplass, plen og diverse beplantning.

Felles tomt i borettslaget. Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen.

Beliggenhet

Velkommen til Apeltunhaugene. Leiligheten har en tilbaketrukket og attraktiv beliggenhet i naturskjønne og rolige omgivelser på Apeltun. Området fremstår som barnevennlig med begrenset gjennomgangstrafikk og med få minutter til Apeltun barnehage og Apeltun skole. Man finner nærmeste busstopp ca 7 minutter til fots fra leilighetskomplekset, bussen tar deg kjapt til Nesttun terminal og videre til de øvrige bydelene. Her kan man også fortsette ferden videre med Bybanen mot Bergen sentrum eller Flesland.

For dagligvarehandelen finner man Coop Extra Apeltun, Spar Skjold eller Kiwi Skjoldskiftet i nærområdet. Ønsker man et større utvalg, har man Lagunen Storsenter med de fleste fasiliteter og servicetilbud en kjapp kjøre- eller spasertur unna. Her er det ca 160 virksomheter, med blant annet kino, apotek, vinmonopol, ca 130 butikker, serveringssteder mm. Også her er det enkel tilkomst til buss- og bybaneholdeplass.

I nærområdet er det fine og varierte tur- og rekreasjonsmuligheter for store og små, med kort avstand til det populære Smøråsfjellet og Stendafjellet. På sommerstid kan man bade ved Bjørnevannet på Smøråsen, tilsvarende er dette en populær destinasjon for den skjøteglade på vinterstid. Det er også få minutter til Slåtthaug, hvor man har fritidstilbud som fotballbane, svømmehall og skøytebane. For innendørsaktiviteter finner man SATS på Lagunen eller Nesttun og Evo Fitness i nærområdet. Tar man en litt lenger kjøretur finner man tilbud som Barrys Bootcamp, Fana Golfklubb, Fana Crossfit og flere Padel sentre.

Det kan også nevnes at beliggenheten er super med kort avstand til flere av Bergens største arbeidsplasser, som Equinor, Telenor, Schlumberger, Bergen Lufthavn mf. Med bil bruker man 20 min til Bergen sentrum.

Alt i alt, et perfekt bosted for mennesker i alle aldre.

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 start destinasjon til boligen. Ved fellesvisninger vil det bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, småhus og leiligheter.

Bygningssakkyndig

Ole Henrik Berg

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Vinduer:

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass, som er utvendig aluminiumsbelagt.

Dører:

Leiligheten har malt balkongdør i tre, som er utvendig aluminiumsbelagt.

Det er brannklassifisert (B-30) entrédør.

Innvendige overflater:

Innvendig er det gulv av parkett. Det er fliser på bad og vinylbelegg på vaskerom.

Veggene har malte og slette flater. Det er fliser på bad.

Innvendige tak har malte og slette flater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av betong.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Det ble opplyst av forrige eier at badet var flislagt av tidligere eier før han.

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

- Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Det ble opplyst av forrige eier at når arbeidet med badet i 2014 ble utført, la tidligere eier ny membran også.

Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- Ja

Ved våtromkontroll i borettslaget ble det avdekket en rekke rørbrudd på overløpsslanger (funnet brudd i 9 leiligheter) fra vannfordelingsskap. Det ble sjekket uten funn av brudd i vår leilighet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Vestrheim

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet avløpsbend fra vannfordelingssskap.

Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- Ja

Det ble meldt inn fra en beboer på generalforsamling 22.04.26 at en tror borettslaget kun har midlertidig brukstillatelse. Uttalelse fra styret: Styret sjekker opp saken og undersøker status, beboere vil bli informert fortløpende.

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

- Ja

Sak fra generalforsamling 22.04.26:

Det har oppstått utfordringer med frost i vannledninger ført over kaldt loft i leiligheter i 4. etasje. Styret har lagt til grunn at rørene er andelseiers vedlikeholdsansvar med henvisning til at rørene ligger etter stoppekran og kun betjener den enkelte boenhet. Beboere i 4 etasje er uenig. Ingen problemer med frost i vannrør i vår leilighet.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Bergen Elektro Automasjon

Beskrivelse av arbeidet: Fått montert Elbil lader på min parkeringsplass i garasje. Denne følger en abnm.avtale gjennom Elaway.

Innhold

KLADD FRA TAKST:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

I fremlagte tegninger er det gang/kontor innenfor ytterdør. I dag er det satt opp en vegg som deler opp dette rommet til entré og soverom.

Det er balkong på ca 12m² med delvis glassrekkverk og tilkomst fra kjøkken.

1 etg bad:

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusj og badekar.

Det er balansert ventilasjon.

Fuktkontroll er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1 etg vaskerom:

Veggene har malt strie. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har opplegg for vaskemaskin og vsarmtvannsbereder.

Det er balansert ventilasjon.

Fuktkontroll er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1. etg stue/kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er fliser på vegg over benkeplate.

Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, nedfelt stålvaske, platetopp og stekeovn.

Normalt slitasje i henhold til alder.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i

hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

1.etasje:

Entré: 6,9m²

Stue/kjøkken: 34,3m²

Bad: 6m²

Vaskerom: 4,8m²

Soverom 1: 13,4m²

Soverom 2: 7,4m²

Ekstern bod: 5,2m²

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er observert manglende vedlikehold på balkong.

Tiltak: Forholdet kan medføre videre nedbrytning og redusert levetid over tid. Det anbefales vedlikehold i form av rengjøring og overflatebehandling, samt utskifting av skadet treverk ved behov.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det er observert rust i rørskap, noe som indikerer fuktpåvirkning. Det mangler kursfortegnelse i rørskapet.

Tiltak: Fuktpåvirkning i rørskapet kan medføre videre korrosjon og økt risiko for lekkasjer over tid. Det anbefales nærmere kontroll av årsak og tilstand, samt utbedring ved behov. Manglende kursfortegnelse kan gjøre feilsøking, vedlikehold og stenging av vann mer krevende ved en eventuell lekkasje. Det anbefales å etablere oppdatert kursfortegnelse i skapet.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Våtrom > 1.Etasje > Bad: 6m² > Overflater vegger og himling: Det er observert sår i flis på vegg ved badekar. Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

Tiltak: Forholdet kan påvirke utseendet og medføre økt behov for vedlikehold over tid. Det anbefales overflatebehandling eller lokal utbedring ved behov. Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Eldre overflater kan ha redusert motstandsdyktighet mot fuktbelastning, og risikoen for skader i fuger, fliser og tilstøtende konstruksjoner øker etter hvert som materialene eldes.

Våtrom > 1.Etasje > Bad: 6m² > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

Tiltak: Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet

er vanskelig å si noe om. Eldre overflater kan ha redusert motstandsdyktighet mot fuktbelastning, og risikoen for skader i fuger, fliser og tilstøtende konstruksjoner øker etter hvert som materialene eldes.

Våtrom > 1.Etasje > Bad: 6m² > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Våtrom > 1.Etasje > Bad: 6m² > Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Tiltak: Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasure. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom: 4,8m² > Overflater vegger og himling: Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

Tiltak: Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Eldre overflater kan ha redusert motstandsdyktighet mot fuktbelastning, og risikoen for skader i fuger, fliser og tilstøtende konstruksjoner øker etter hvert som materialene eldes.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom: 4,8m² > Overflater Gulv: Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

Tiltak: Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Eldre overflater kan ha redusert motstandsdyktighet mot fuktbelastning, og risikoen for skader i fuger, fliser og tilstøtende konstruksjoner øker etter hvert som materialene eldes.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom: 4,8m² > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til vinylbelegg varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre belegg kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke internett er inkludert i felleskostnadene.

Dersom ny eier ønsker å oppgradere internett abonnementet, må vedkommende selv kontakte leverandør og dekke kostnadene ved dette.

Parkering

Garasje plass m/elbillader i lukket garasjeanlegg.

Forsikringselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP0000662175

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper

Diverse

Faste løpende kostnader:

For aktuell bolig vil dette blant annet være strøm etter forbruk, oppgradering av kabel-TV og bredbånd, felleskostnader og innboforsikring etc.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i innkallinger og protokoller fra ekstraordinær og ordinær GF, vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no

- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Det er varmekabler på bad.

Det er balansert ventilasjon med varmgjenvinning.

Ellers elektrisk oppvarming.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 500 000

Omkostninger kjøper

3 500 000 (Prisantydning)

680 000 (Andel av fellesgjeld)

4 180 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 189 796 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 198 696 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 201 496 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 013 415 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 053 660 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer renter og avdrag på fellesgjeld, kabel-tv/bredbånd (grunnpakke), kommunale avgifter, fond, lønn og honorarkostnader, forretningsførsel, revisjon/forsikring/kontigent, vedlikehold og andre driftskostnader.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men av mottatt dokumentasjon fra borettslaget er det pt. ikke planlagt noe ytterligere økning.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 11 781

Andel Fellesgjeld

Kr 679 566

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

28.04.2026

Kommentar fellesgjeld

Boliglaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. A-konto innbetalt finanskostnader er basert på antatt rente. Avregning skjer etterskuddsvis for 1/2 år av gangen og den som er andelseier på det tidspunkt avregning sendes ut er ansvarlig for avregningsbeløpet. Ved inngåelse av fastrenteavtale, kan neste individuelle innbetaling først skje etter utløp av fastavtale.

Andel fellesformue

Kr 9 557

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Apeltunåsen Borettslag

Organisasjonsnummer

988550914

Andelsnummer

8

Om borettslaget

Apeltunåsen Borettslag består av 36 leiligheter i lavblokk. Opparbeidet tomt med uteplass, beplantning og benker.

Informasjon fra årsmøte i 2026:

- Styret skal innhente byggteknisk rapport vedr. problematikken rundt frosne rør.
- Styret skal undersøke status rundt manglende ferdigattest i borettslaget.
- Beboere har ansvar for å gjennomføre fasadevask der dette er mulig å utføre fra egen boenhet. Dersom fasadevask ikke blir utført innen fastsatt frist, kan styret bestille vask fra eksternt leverandør. Kostnadene for slik utført vask faktureres den aktuelle beboeren. Styret gis fullmakt til å fastsette frister og følge opp ordningen.
- Det innhentes anbud på å oppgradere gangbro utenfor 139 som legges frem for andelseiere i god tid før vinteren 2026/2027.

- Forebyggende tiltak for å unngå maur og skadedyr i 1. etasje. Svar fra styret: Maurene som var er fjernet, og situasjonen overvåkes fortløpende.

Styret vil i kommende periode prioritere følgende tiltak:

- Utarbeidelse av en flerårig vedlikeholdsplan for heisene Vurdering av tilstand og økonomiske prioriteringer. Heisene fungerer, men krever videre oppfølging gjennom en langsiktig vedlikeholdsplan.
- Bygningsmassen og uteområdene vurderes som generelt i tilfredsstillende stand. Samtidig viser fasader og trappeganger normal slitasje og bør prioriteres for maling.
- Borettslaget trenger å utarbeide en mer formell HMS plan.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Låne nummer: 13551307-0, Husbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 28.04.2026: 2.76% pa.

Antall terminer til innfrielse: 129

Saldo per 28.04.2026: 20 653 858

Andel av saldo: 510 966

Første termin: 01.02.2013 Første avdrag: 31.05.2013 (siste termin 01.01.2037)

Fastrente

Inngått IN avtale 2019, MEN fastrente til 01.02.2033 og kan ikke innbetale før flytende rente Lånet blir avregnet hvert halvår som IN-lån.33.

Låne nummer: 13551307-20, Husbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 28.04.2026: 4.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 69

Saldo per 28.04.2026: 4 719 295

Andel av saldo: 168 600

Første termin/første avdrag: 31.01.2012 (siste termin 31.12.2031)

Det er inngått IN-avtale på dette lånet fra 1.1.2020

Sikringsordning fellesgjeld

Boliglaget har avtale om sikring- og forskuttering av felleskostnader hos Vestbo Finans AS.

Forkjøpsrett

Boligselskapet har ikke forkjøpsrett

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/

årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold i boligselskapet men må søkes styret på forhånd. Det er styret i boligselskapet som skal motta og behandle søknad fra en beboer som ønsker å holde dyr. Søknaden skal være skriftlig og sendes direkte til styreleder i boligselskapet. Søknadsskjema finnes på www.vestbo.no

Forretningsfører

Forretningsfører

Vestbo Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 87, bruksnummer 88 i Bergen kommune. Andelsnr. 8 i Apeltunåsen
Borettslag med orgnr. 988550914

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/87/88:

10.06.2004 - Dokumentnr: 19036 - Kjøpekontrakt
Rett for Bergen Tomteselskap AS til å kreve tomten
tilbakeskjøttet dersom den ikke er ferdig bebygget
innen 4 år.

10.06.2004 - Dokumentnr: 19036 - Urådighet
KJØPEKONTRAKT
Forbud mot salg av ubebygd tomt uten samtykke fra
Bergen Tomteselskap AS
Gjelder ikke for parseller i feltet som i h.h.t. godkjent
fradeling forutsettes utskilt av kjøper/utbygger for
oppføring og salg av boliger.

10.06.2004 - Dokumentnr: 19036 - 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

28.04.2004 - Dokumentnr: 13969 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:87 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 42512 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:87 Bnr:88

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 22.06.2006. Brukstillatelsen gjelder hele tiltaket unntatt heishuset.. Megler kjenner ikke til om arbeidene er fullført.

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av eiendommen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Godkjent plan for utbygging datert 03.05.2004.
- Erklæring vedr. vann- og avløpsledninger datert 09.06.2004.

- Søknad om rammetillatelse datert 22.12.2004.
- Følgebrev for avdekket feil i materialet som ble sendt inn vedr. plan ofr utbygging datert 31.12.2004.
- Orientering til søker datert 03.01.2005.
- Tegninger stemplet 04.01.2005.
- Situasjonsplan datert 01.03.2005.
- Søknad om endring av gitt tillatelse datert 01.03.2005.
- Søknad om igangsettingstillatelse for grunn og terrengarbeider samt vann og avløpsanlegg i grunnen datert 01.03.2005.
- Rammetillatelse for oppføring av boligblokk på 4 etg med 24 leiligheter og garasjeanlegg datert 29.03.2005.
- Igangsettingstillatelse for grunnarbeider samt vann og avløp datert 08.04.2005.
- Tegninger datert 25.04.2005.
- Oppstilling over gebyrer i byggesak datert 24.05.2005.
- Telefax vedr. purring på tegninger og situasjonsplan datert 24.06.2005.
- Søknad om igangsettingstillatelse for hele tiltaket datert 25.08.2005.
- Igangsettingstillatelse datert 03.11.2005.
- Anmodning om midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket bortsett fra heisanlegget stemplet 15.06.2006.
- Skriv fra kommunen om at anmodning om ferdigattest må innsendes, datert 02.03.2012.

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. Oppgitt byggeår er hentet fra matrikkelrapporten, med utgangspunkt i når bygningen ble tatt i bruk.

Vei, vann og avløp

Vei: Tilkomst via offentlig til privat vei. Privat vei eies av realsameie, hvor borettslaget eier andel 1/2.

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

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til felles grøntareal, boliger, felles avkjørsel, gate med fortau, annet fellesareal og gangvei.

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 15170070

Plannavn: FANA. GNR 87 BNR 1, APELTUN BOLIGOMRÅDE, FELT B10-3, PLAN FOR UTBYGGING

Ikrafttrådt: 03.05.2004

Saksnr: 200404697

Dekningsgrad; 100,0 %

- Arealet er regulert til felles grøntareal, boliger, felles avkjørsel, gate med fortau, annet fellesareal og gangvei.

PlanID: 15170067

Plannavn: FANA. GNR 87 BNR 1 OG GNR 120 BNR 418, APELTUN BOLIGOMRÅDE FELT B10-1b, PLAN FOR UTBYGGING

Ikrafttrådt: 01.12.2003

Saksnr: 200307294

Dekningsgrad: < 0,1 % (0,1 m²)

- Arealet er regulert til kjøreveg.

PlanID: 15170000

Plannavn: FANA. DEL AV GNR 84 APELTUN OG GNR 120 SMØRÅS, APELTUN BOLIGOMRÅDE

Ikrafttrådt: 20.09.1999

Saksnr: 199614807

Dekningsgrad: < 0,1 % (0,1 m²)

- Arealet er regulert til annet friområde/friluftsområde.

Reguleringsplaner under grunnen:

PlanID: 15170070

Plannavn: FANA. GNR 87 BNR 1, APELTUN BOLIGOMRÅDE, FELT B10-3, PLAN FOR UTBYGGING

Ikrafttrådt: 03.05.2004

Saksnr: 200404697

Dekningsgrad: 18,1 %

- Arealet er regulert til felles garasjeanlegg og boliger.

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:

PlanID: 15170001

Plannavn: FANA. DEL AV GNR 87 OG GNR 120, APELTUN BOLIGOMRÅDE

Saksnr: 200201495

Ikrafttrådt: 16.09.2002

- Mindre reguleringsendring.

- Reguleringsendringen medfører endret terrengplassering for barnehagetomt og deler av friområdet i forhold til gjeldende plan.

PlanID: 15170060

Plannavn: FANA. GNR 87 BNR 60, 61, APELTUN BOLIGOMRÅDE, PLAN FOR

UTBYGGING FELT B5-1

Saksnr: 200208255

Ikrafttrådt: 20.01.2003

- Mindre reguleringsendring.
- Økt utnyttelse av boligfelt.

Kommuneplan:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg, og grønnstruktur.

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID: 15170002

Plannavn: FANA. GNR 87 BNR 61, APELTUN BOLIGOMRÅDE FELT B5-1 OG B5-2

Saksnr: 200208255

- Mindre reguleringsendring ikrafttrådt i 2003.
- Gjelder for Apeltunlien 2036.

PlanID: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

- Hovedmålet med revisjon av KPA-bestemmelsene er forenkling, fortgang og forutsigbarhet i plan- og byggesaksprosesser, for å sikre gode boliger og nabolag
- Hovedtemaer som bystyret mener må berøres og prioriteres i arbeidet med bestemmelsene er følgende:

- a. Boligbygging
- b. Næringsutvikling
- c. Sosial infrastruktur
- d. Barn og unges medvirkning i planprosesser
- e. Innovasjon og teknologi
- f. Landbruk
- g. Økonomisk bærekraft i byggeprosjekter
- h. Øvrig byggesone
- i. Strandsone
- j. Parkering
- k. Arkitektur

PlanID: 15170011

Plannavn: FANA. GNR 87 BNR 2, 77, LAUVBEKKEN, REGULERINGSENDRING

Saksnr: 200901447

- Mindre reguleringsendring ikrafttrådt i 2010.
- Saken går ut på å omregulere to mindre arealer. Det ene arealet utgjør en mindre del

av regulert boligareal som ønskes omregulert fra bolig til friområde, størrelsen på arealet er ca. 340 m². Det andre arealet ønkes omregulert fra friområde til privat fellesvei.

PlanID: 15170005

Plannavn: FANA. GNR 87 BNR 1, APELTUN BOLIGOMRÅDE

Saksnr: 200308105

- Mindre reguleringsendring ikrafttrådt i 2003.
- Gjelder for Heggardshaugen 159.

PlanID: 15170008

Plannavn: FANA. GNR 87 BNR 120, APELTUN BOLIGOMRÅDE

Saksnr: 200506709

- Mindre reguleringsendring ikrafttrådt i 2005.
- Gjelder for Apeltunhaugene 42 - 124 og 171 - 191.

PlanID: 15180000

Plannavn: FANA. GNR 40, 48, 87, 88, 120 OG 121, APELTUNVEGEN OG APELTUNVASSDRAGET

Saksnr: 199614870

- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt i 1999.
- Arealene i planområdet skal nyttes til følgende formål:
- Byggeområder for:
- Boliger med tilhørende anlegg.
 - Offentlig trafikkområde.
 - Spesialområde - Naturvernområde.
 - Fellesområde

Andre opplysninger:

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

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er

innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke grunnpakke kr 13 000,-, markedspakke kr 24 900,-, tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- oppgjørshonorar kr 8 990,-, eierskiftegebyr kr 6 725,-, opplysninger Vestbo kr 4 729,- og visninger/overtakelse kr 2 500,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Anders Paulsen

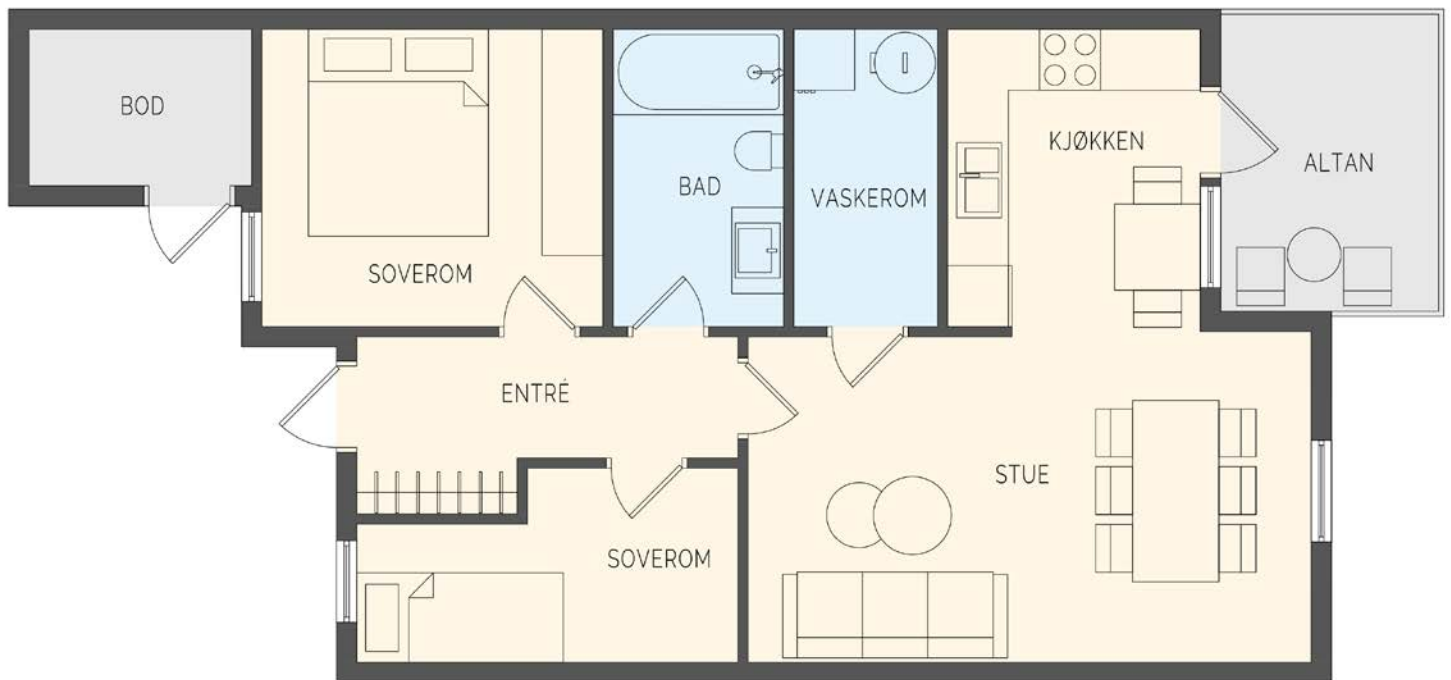
Oppdragstaker

Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993404020
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Salgsoppgavedato

21.05.2026





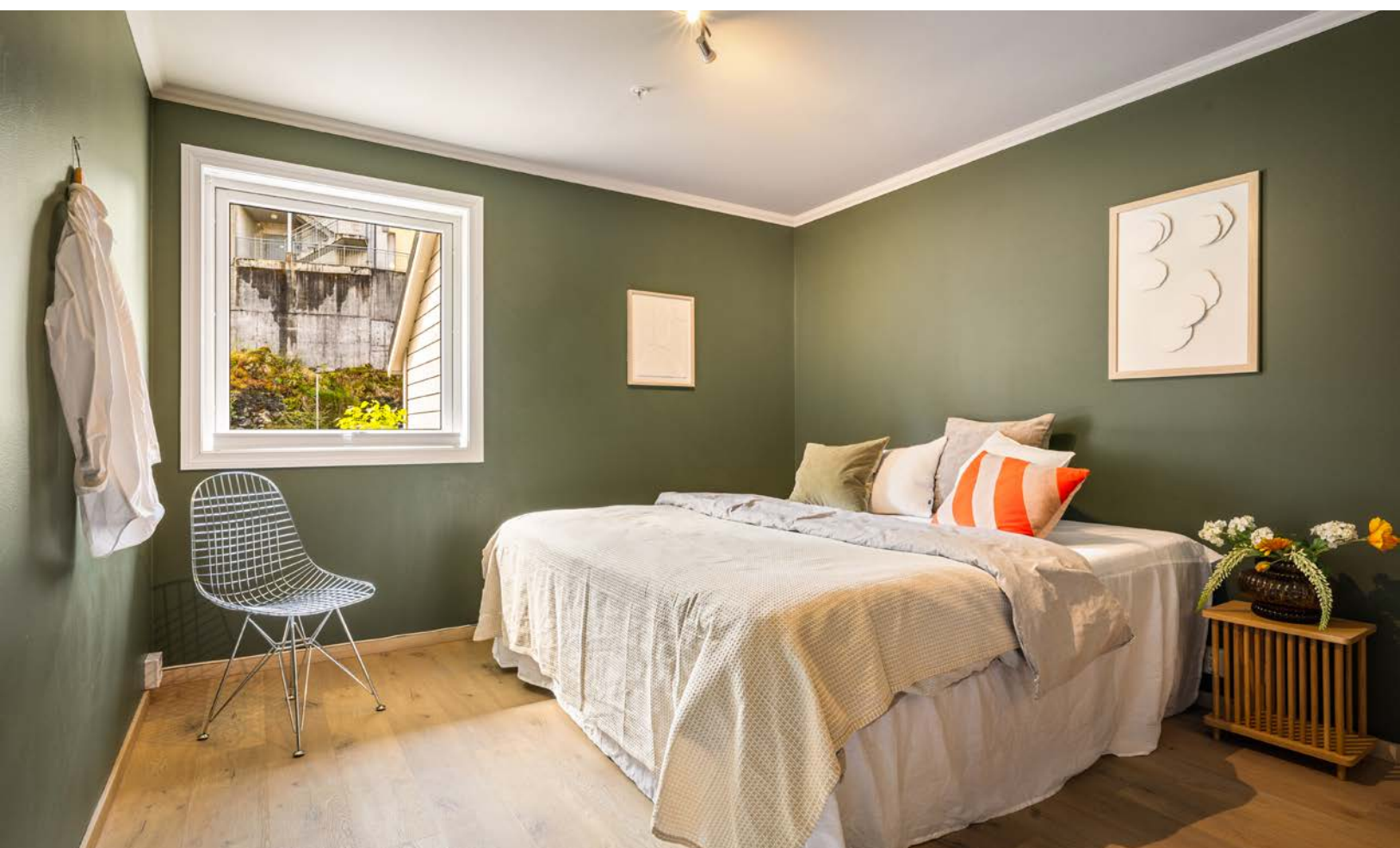


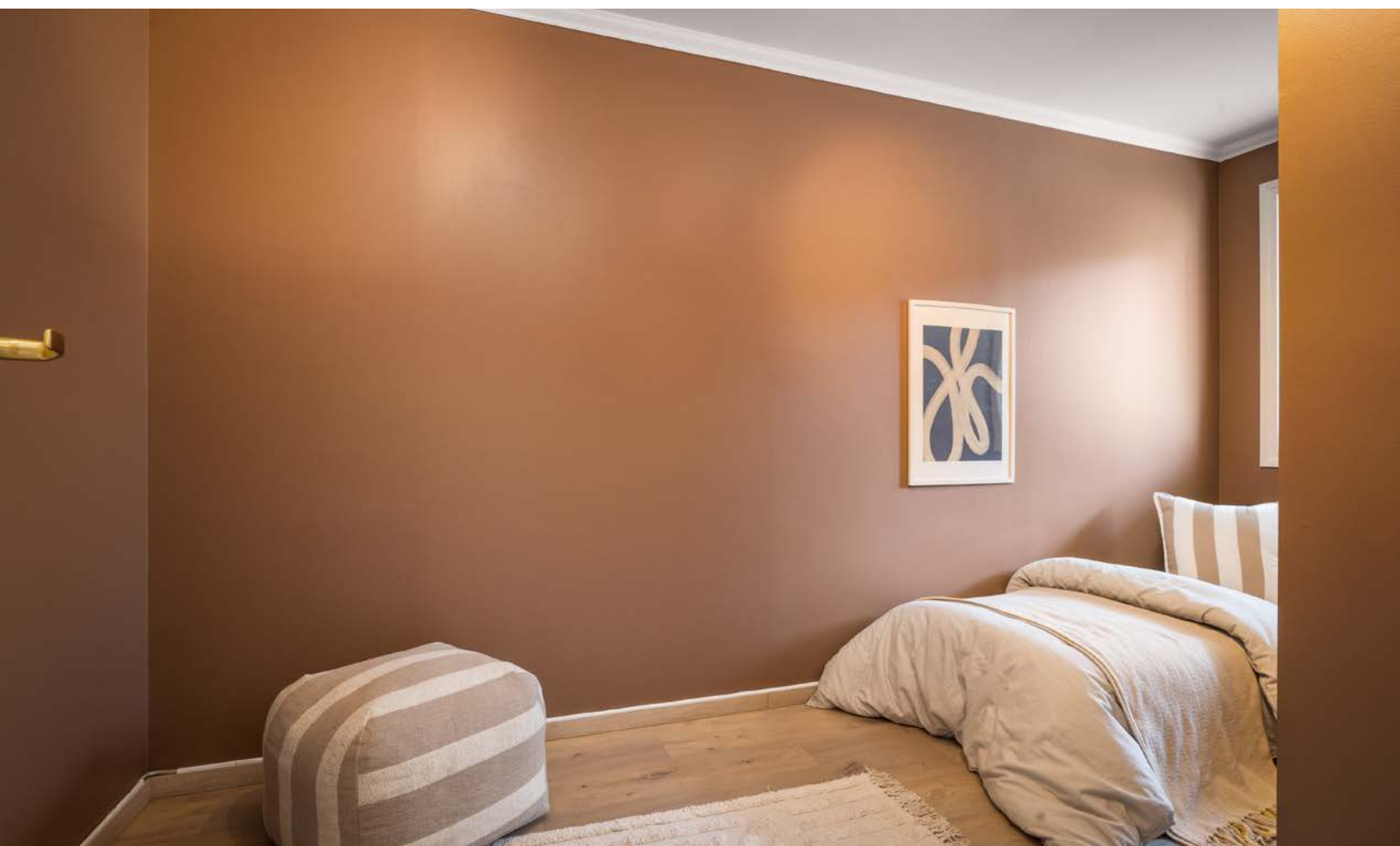








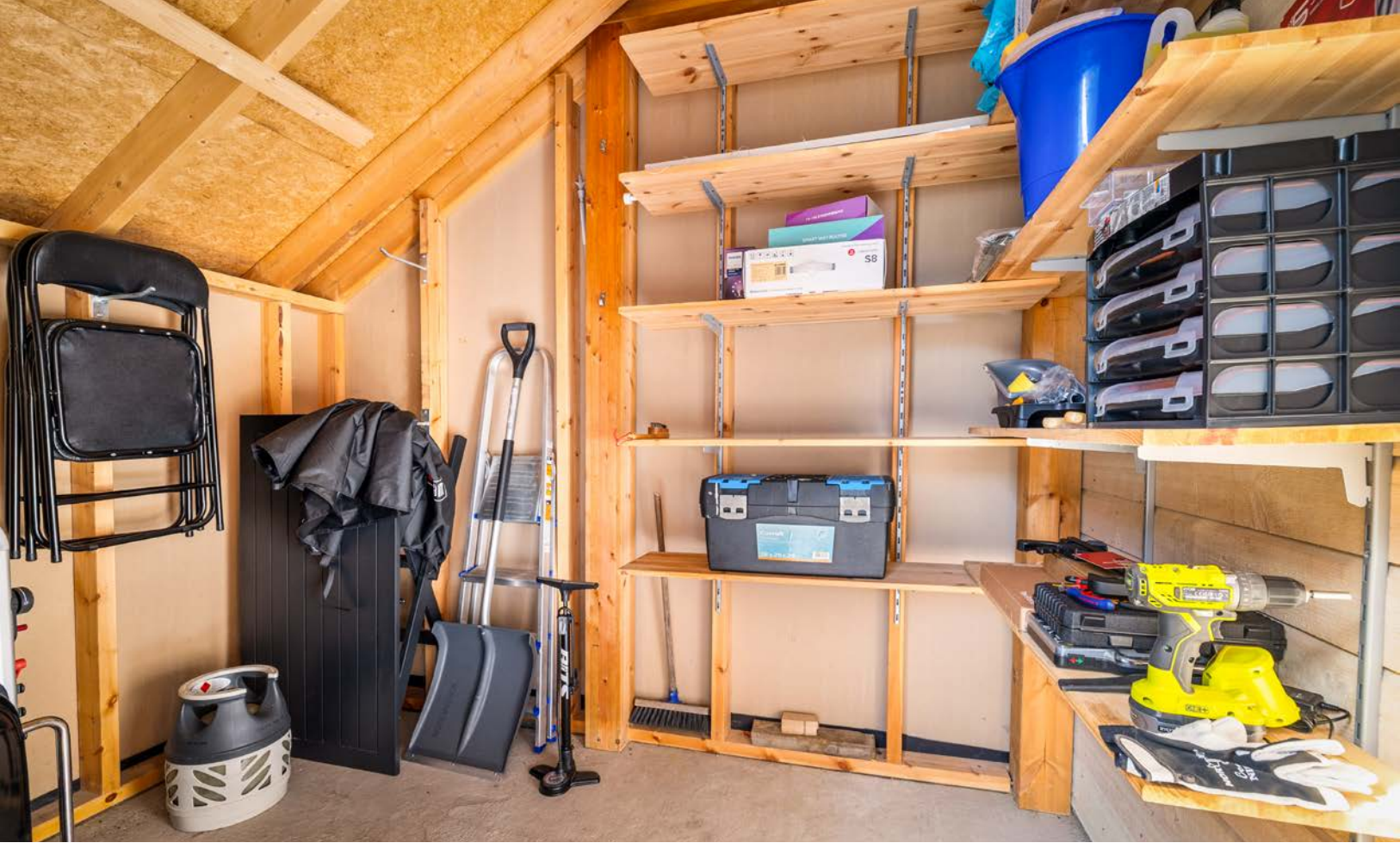






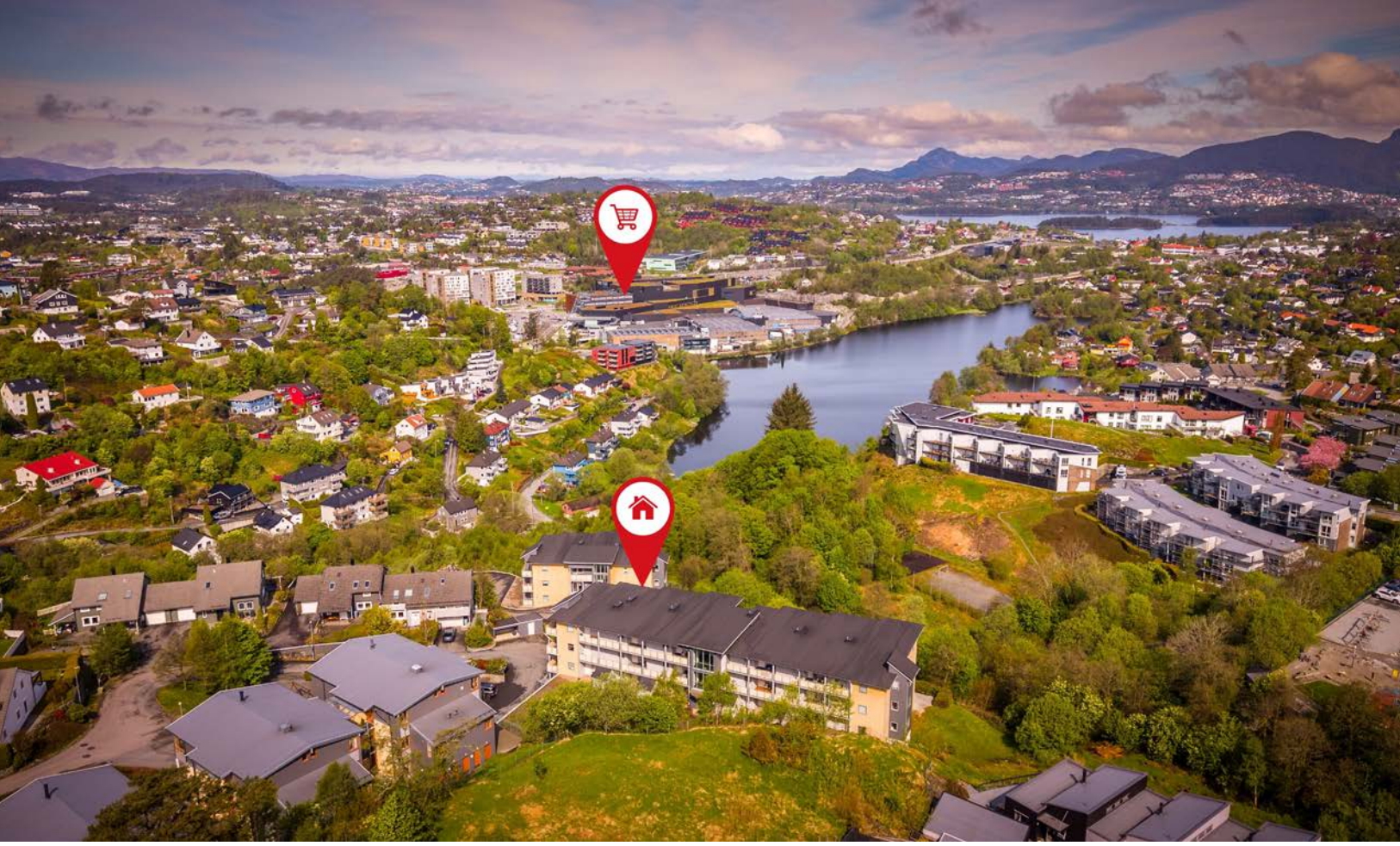





















Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Apeltunhaugene 125 , 5238 RÅDAL
-  BERGEN kommune
-  # gnr. 87, bnr. 88
-  # Andelsnummer 8

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 04.05.2026

Rapportdato: 05.05.2026

Oppdragsnr.: 22438-1179

Referansenummer: ON7777

Autorisert foretak: BERG TAKST OG EIENDOM AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Henrik Berg



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

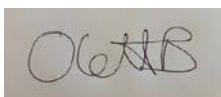
Berg Takst og Eiendom AS

Berg Takst og Eiendom AS ble startet av Ole Henrik Berg som er utdannet økonom, bygmester og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

Vi leverer tilstandsrapporter for privatpersoner, med grundige og etterprøvbare vurderinger i tråd med NS 3600 og avhendingsloven. Arbeidet utføres uavhengig og metodisk, med tydelig dokumentasjon, forståelig språk og konkrete anbefalinger der det er relevant. Vi legger vekt på forutsigbar prosess, ryddig kommunikasjon og avtalt leveringstid – slik at du får en rapport som faktisk kan brukes i salgsprosessen.

Primært opererer vi i Bergen og omegn/Vestland, men oppdrag andre steder kan avtales.

Rapportansvarlig



Ole Henrik Berg
Uavhengig Takstingeniør
ole@berg-takst.no
406 16 027



Medlem av




Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 2006 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 og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG [Gå til side](#)

Byggemåte:

Det er ukjent fundament, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Det er grunnmur og etasjeskiller av betong. Det er yttervegger av trekonstruksjoner som er kledd med liggende trekledning og fasadeplater. Det er flat takkonstruksjon som er teknet med membran/belegg eller lignende. Taket er ikke besiktiget.

Vinduer:

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass, som er utvendig aluminiumsbelagt.

Dører:

Leiligheten har malt balkongdør i tre, som er utvendig aluminiumsbelagt. Det er brannklassifisert (B-30) entrédør.

Balkong:

Det er balkong på ca 12m² med delvis glassrekkverk og tilkomst fra kjøkken.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Overflater:

Innvendig er det gulv av parkett. Det er fliser på bad og vinylbelegg på vaskerom.

Veggene har malte og slette flater. Det er fliser på bad.

Innvendige tak har malte og slette flater.

Oppvarming:

Det er varmekabler på bad.

Det er balansert ventilasjon med varmgjenvinning.

Ellers elektrisk oppvarming.

Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad: 6m²

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusj og

badekar.

Det er balansert ventilasjon.

Fuktkontroll er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom: 4,8m²

Veggene har malt strie. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har opplegg for vaskemaskin og vsarmtvannsbereder.

Det er balansert ventilasjon.

Fuktkontroll er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er fliser på vegg over benkeplate.

Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, nedfelt stålvaske, platetopp og stekeovn.

Det er integrert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vann- og avløpsrør:

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

Stoppekran til varmt- og kaldtvann er plassert i rørskap på vaskerom.

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på 194 liter fra 2005.

Elektrisk anlegg:

Det er automatsikringer i sikringsenskap som er plassert på vaskerom.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Tomten på 7864m² er felles eiet og opparbeidet med parkering, uteplass, plen og diverse beplantning.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Boligen er vurdert med bakgrunn i helse-, miljø- og sikkerhetsmessige forhold basert på visuell kontroll og tilgjengelige opplysninger.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

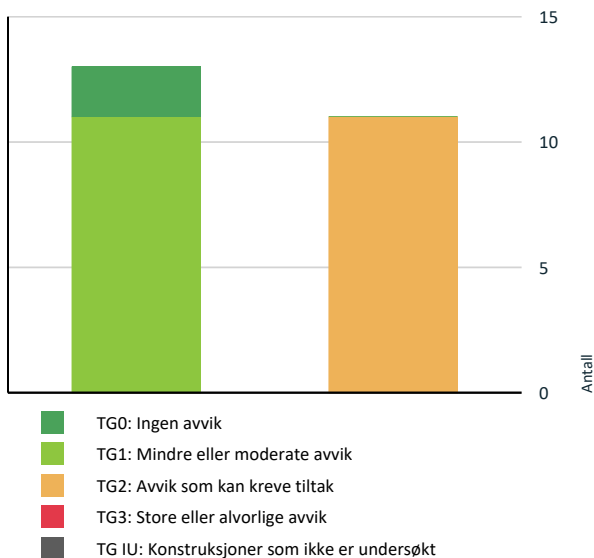
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

I fremlagte tegninger er det gang/kontor innenfor ytterdør. I dag er det satt opp en vegg som deler opp dette rommet til entré og soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad: 6m² > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad: 6m² > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom: 4,8m² > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom: 4,8m² > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom: 4,8m² > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad: 6m² > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad: 6m² > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2006

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.no.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass, som er utvendig aluminiumsbelagt.

Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Normal levetid for trevinduer er 40 år avhengig av værpåkjønning, vedlikehold m.m.

Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har malt balkongdør i tre, som er utvendig aluminiumsbelagt. Det er brannklassifisert (B-30) entrédør.

Dørene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 40 år.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er balkong på ca 12m² med delvis glassrekkverk og tilkomst fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er observert manglende vedlikehold på balkong.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet kan medføre videre nedbrytning og redusert levetid over tid. Det anbefales vedlikehold i form av rengjøring og overflatebehandling, samt utskifting av skadet treverk ved behov.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Det er fliser på bad og vinylbelegg på vaskerom.
Veggene har malte og slette flater. Det er fliser på bad.
Innvendige tak har malte og slette flater.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betong.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom. Det ble foretatt kontroll i stue/kjøkken og på entre.

Merk: Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskiller, særlig der nytt gulv er lagt uten fullstendig avretting.

Etasjeskiller fra eldre byggeår tilfredsstillende normalt ikke dagens krav til stivhet og lydisolasjon. Møbler og innredning kan påvirke måleresultater og skjule avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD: 6M²

Generell

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusj og badekar.
Det er balansert ventilasjon.
Fuktkontroll er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD: 6M²

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Forventet levetid:

- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert sår i flis på vegg ved badekar.

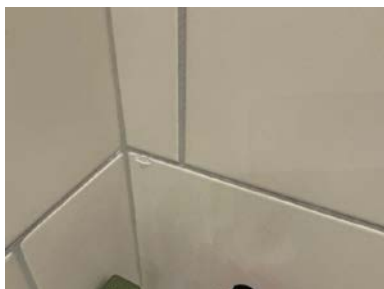
Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet kan påvirke utseendet og medføre økt behov for vedlikehold over tid. Det anbefales overflatebehandling eller lokal utbedring ved behov.

Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Eldre overflater kan ha redusert motstandsdyktighet mot fuktbelastning, og risikoen for skader i fuger, fliser og tilstøtende konstruksjoner øker etter hvert som materialene eldes.



1. ETASJE > BAD: 6M²

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Forventet levetid:

- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Eldre overflater kan ha redusert motstandsdyktighet mot fuktbelastning, og risikoen for skader i fuger, fliser og tilstøtende konstruksjoner øker etter hvert som materialene eldes.

1. ETASJE > BAD: 6M²

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Hjemmelshaver informerer om at tidligere eier har lagt ny membran og fliser i 2014.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Forventet levetid:

- Smøremembran: 20 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1. ETASJE > BAD: 6M²

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusj og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.



1. ETASJE > BAD: 6M²

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD: 6M²

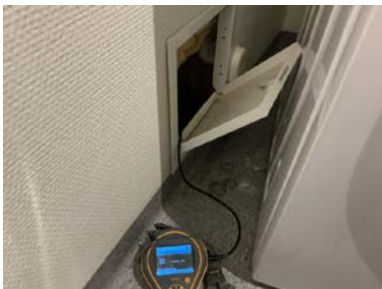
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktkontroll er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkontroll er foretatt i Inspeksjonsluke på vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.



1. ETASJE > VASKEROM: 4,8M²

Generell

Beskrivelse

Veggene har malt strie. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin og vsarmtvannsbereider.
Det er balansert ventilasjon.
Fuktkontroll er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > VASKEROM: 4,8M²

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malt strie. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Eldre overflater kan ha redusert motstandsdyktighet mot fuktbelastning, og risikoen for skader i fuger, fliser og tilstøtende konstruksjoner øker etter hvert som materialene eldes.

1. ETASJE > VASKEROM: 4,8M²

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Forventet levetid:

- Vinylbelegg på våtrom: 25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Eldre overflater kan ha redusert motstandsdyktighet mot fuktbelastning, og risikoen for skader i fuger, fliser og tilstøtende konstruksjoner øker etter hvert som materialene eldes.

1. ETASJE > VASKEROM: 4,8M²

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Forventet levetid:

- Vinylbelegg på våtrom: 25 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er viktig å merke seg at levetiden til vinylbelegg varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre belegg kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1. ETASJE > VASKEROM: 4,8M²

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin og vsarmtvannsbereeder.

1. ETASJE > VASKEROM: 4,8M²

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > VASKEROM: 4,8M²

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktkontroll er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkontroll er foretatt i Inspeksjonsluke. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN: 34,3M²

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er fliser på vegg over benkeplate.

Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, nedfelt stålvaske, platetopp og stekeovn.

Normalt slitasje i henhold til alder.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN: 34,3M²

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er integrert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Stoppekran til varmt- og kaldtvann er plassert i rørskap på vaskerom.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert.
Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.

Forventet levetid på plastrør: 50 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert rust i rørskap, noe som indikerer fuktpåvirkning.

Det mangler kursfortegnelse i rørskapet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktpåvirkning i rørskapet kan medføre videre korrosjon og økt risiko for lekkasjer over tid. Det anbefales nærmere kontroll av årsak og tilstand, samt utbedring ved behov.

Manglende kursfortegnelse kan gjøre feilsøking, vedlikehold og stenging av vann mer krevende ved en eventuell lekkasje. Det anbefales å etablere oppdatert kursfortegnelse i skapet.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert.
Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.

Forventet levetid for avløpsrør av plast: 50 år.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming:

Det er varmekabler på bad.

Det er balansert ventilasjon med varmgjenvinning.

Ellers elektrisk oppvarming.

Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 194 liter fra 2005.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er automatsikringer i sikringsskap som er plassert på vaskerom.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2006

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det anbefales gjennomgang av el-anlegg fra aut. elektriker ved salg/eierskifte i eldre boliger og ved mangel av samsvarserklæring for å avdekke eventuelle skjulte avvik.

Generell kommentar

Takstmann har begrensede forutsetninger på å vurdere det elektriske anlegget og dette er derfor en veldig enkel vurdering i motsetning til en el-kontroll av en elektriker.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen er vurdert med bakgrunn i helse-, miljø- og sikkerhetsmessige forhold basert på visuell kontroll og tilgjengelige opplysninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

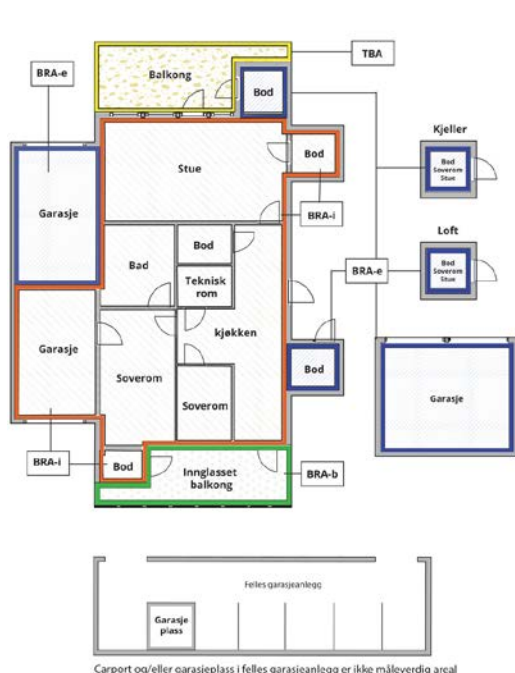
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	77	5		82	12
SUM	77	5			12
SUM BRA	82				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré: 6,9m ² , stue/kjøkken: 34,3m ² , bad: 6m ² , vaskerom: 4,8m ² , soverom 1: 13,4m ² , soverom 2: 7,4m ²	Ekstern bod: 5,2m ²	

Kommentar

Oppdragsgiver informerer om at leiligheten disponerer ekstern bod ved ytterdør. Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.

Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.

1. etasje:

Entré: 6,9m²

Stue/kjøkken: 34,3m²

Bad: 6m²

Vaskerom: 4,8m²

Soverom 1: 13,4m²

Soverom 2: 7,4m²

Ekstern bod: 5,2m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: I fremlagte tegninger er det gang/kontor innenfor ytterdør. I dag er det satt opp en vegg som deler opp dette rommet til entré og soverom.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Ole Henrik Berg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	87	88		0	7864.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Apeltunhaugene 125

Hjemmelshaver

Apeltunåsen Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
988550914			Stusdal Marius

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

8

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Apeltun i Rådalen, med gode oppvekstforhold og lite gjennomgangstrafikk. Området har nærhet til skoler, barnehager og dagligvarebutikker, samt kort avstand til et bredt utvalg av servicetilbud ved Lagunen Storsenter. Det er gode kollektivforbindelser med både buss og Bybanen i området, som gir enkel tilgang til Bergen sentrum og øvrige bydeler. Nærområdet byr på gode tur- og rekreasjonsmuligheter i grønne omgivelser. Beliggenheten fremstår som praktisk og familievennlig, med kort vei til det meste man trenger i hverdagen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten på 7864m² er felles eiet og opparbeidet med parkering, uteplass, plen og diverse beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	04.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Marius Stusdal

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Apeltunhaugene 125

5238 RÅDAL

4601-87/88/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Beskrivelse av arbeidet: Det ble opplyst av forrige eier at badet var flislagt av tidligere eier før han.

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Det ble opplyst av forrige eier at når arbeidet med badet i 2014 ble utført, la tidligere eier ny membran også.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Ja

Ved våtromkontroll i borettslaget ble det avdekket en rekke rørbrudd på overløpsslanger (funnet brudd i 9 leiligheter) fra vannfordelingsskap. Det ble sjekket uten funn av brudd i vår leilighet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Vestrheim

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet avløpsbend fra vannfordelingsskap.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Ja**

Det ble meldt inn fra en beboer på generalforsamling 22.04.26 at en tror borettslaget kun har midlertidig brukstillatelse. Uttalelse fra styret: Styret sjekker opp saken og undersøker status, beboere vil bli informert fortløpende.

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Sak fra generalforsamling 22.04.26:
Det har oppstått utfordringer med frost i vannledninger ført over kaldt loft i leiligheter i 4. etasje. Styret har lagt til grunn at rørene er andelseiers vedlikeholdsansvar med henvisning til at rørene ligger etter stoppekran og kun betjener den enkelte boenhet. Beboere i 4 etasje er uenig.

Ingen problemer med frost i vannrør i vår leilighet.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Bergen Elektro Automasjon

Beskrivelse av arbeidet: Fått montert Elbil lader på min parkeringsplass i garasje. Denne følger en abnm.avtale gjennom Elaway.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til




Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

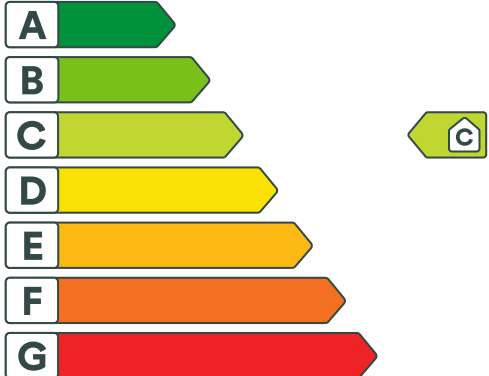
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.


Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse Apeltunhaugene 125, 5238 RÅDAL	
Dato for energimerking 30.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-289380
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 23645718
Gårdsnummer 87	Bruksnummer 88
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0201






Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2006	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 77,0 m²	Oppvarmet bruksareal 77,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
130,68 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 127,61 kWh/m²	Totalt levert pr. år 9 826 kWh
---	--



Apeltunhaugene 125, 5238 RÅDAL



Detaljering

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



Apeltunhaugene 125, 5238 RÅDAL



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk luftvarme

For evt. luftvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: Reduserer 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. Monter 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 9: 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 10: 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 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - 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 varmelementer 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 15: 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montereurstyring 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 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



Om grunnlaget for 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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 87/88/0/0

Utlistet 29. april 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
259730115	Grunneiendom	0	Ja	7 865,0 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
15170070	31	FANA. GNR 87 BNR 1, APELTUN BOLIGOMRÅDE, FELT B10-3, PLAN FOR UTBYGGING	3 - Endelig vedtatt arealplan	03.05.2004	200404697	100,0 %
15170067	31	FANA. GNR 87 BNR 1 OG GNR 120 BNR 418, APELTUN BOLIGOMRÅDE FELT B10-1b, PLAN FOR UTBYGGING	3 - Endelig vedtatt arealplan	01.12.2003	200307294	< 0,1 % (0,1 m ²)
15170000	30	FANA. DEL AV GNR 84 APELTUN OG GNR 120 SMØRÅS, APELTUN BOLIGOMRÅDE	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.09.1999	199614807	< 0,1 % (0,1 m ²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15170070	780 - Felles grøntareal	63,2 %
15170070	110 - Boliger	24,6 %
15170070	710 - Felles avkjørsel	9,0 %
15170070	311 - Gate m/fortau	1,4 %
15170070	790 - Annet fellesareal	1,0 %
15170070	730 - Felles parkeringsplass	0,8 %
15170067	322 - Gangvei	< 0,1 % (0,3 m ²)
15170067	310 - Kjørevei	< 0,1 % (0,1 m ²)

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
15170070	31	FANA. GNR 87 BNR 1, APELTUN BOLIGOMRÅDE, FELT B10-3, PLAN FOR UTBYGGING	3 - Endelig vedtatt arealplan	03.05.2004	200404697	18,1 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15170070	770 - Felles garasjeanlegg	11,4 %
15170070	110 - Boliger	6,7 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
15170001	31	FANA. DEL AV GNR 87 OG GNR 120, APELTUN BOLIGOMRÅDE	200201495	16.09.2002
15170060	31	FANA. GNR 87 BNR 60, 61, APELTUN BOLIGOMRÅDE, PLAN FOR UTBYGGING FELT B5-1	200208255	20.01.2003

OB! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
15170002	31	FANA. GNR 87 BNR 61, APELTUN BOLIGOMRÅDE FELT B5-1 OG B5-2	3	200208255
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
15170011	31	FANA. GNR 87 BNR 2, 77, LAUVBEKKEN, REGULERINGSENDRING	3	200901447
15170005	31	FANA. GNR 87 BNR 1, APELTUN BOLIGOMRÅDE	3	200308105
15170008	31	FANA. GNR 87 BNR 120, APELTUN BOLIGOMRÅDE	3	200506709
15180000	30	FANA. GNR 40, 48, 87, 88, 120 OG 121, APELTUNVEGEN OG APELTUNVASSDRAGET	3	199614870
71210000	35	FANA. GNR 121 BNR 889 MFL., KROHNÅSVEGEN	10	202224351

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 29. april 2026



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 arealdel 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 begrensingslinje 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




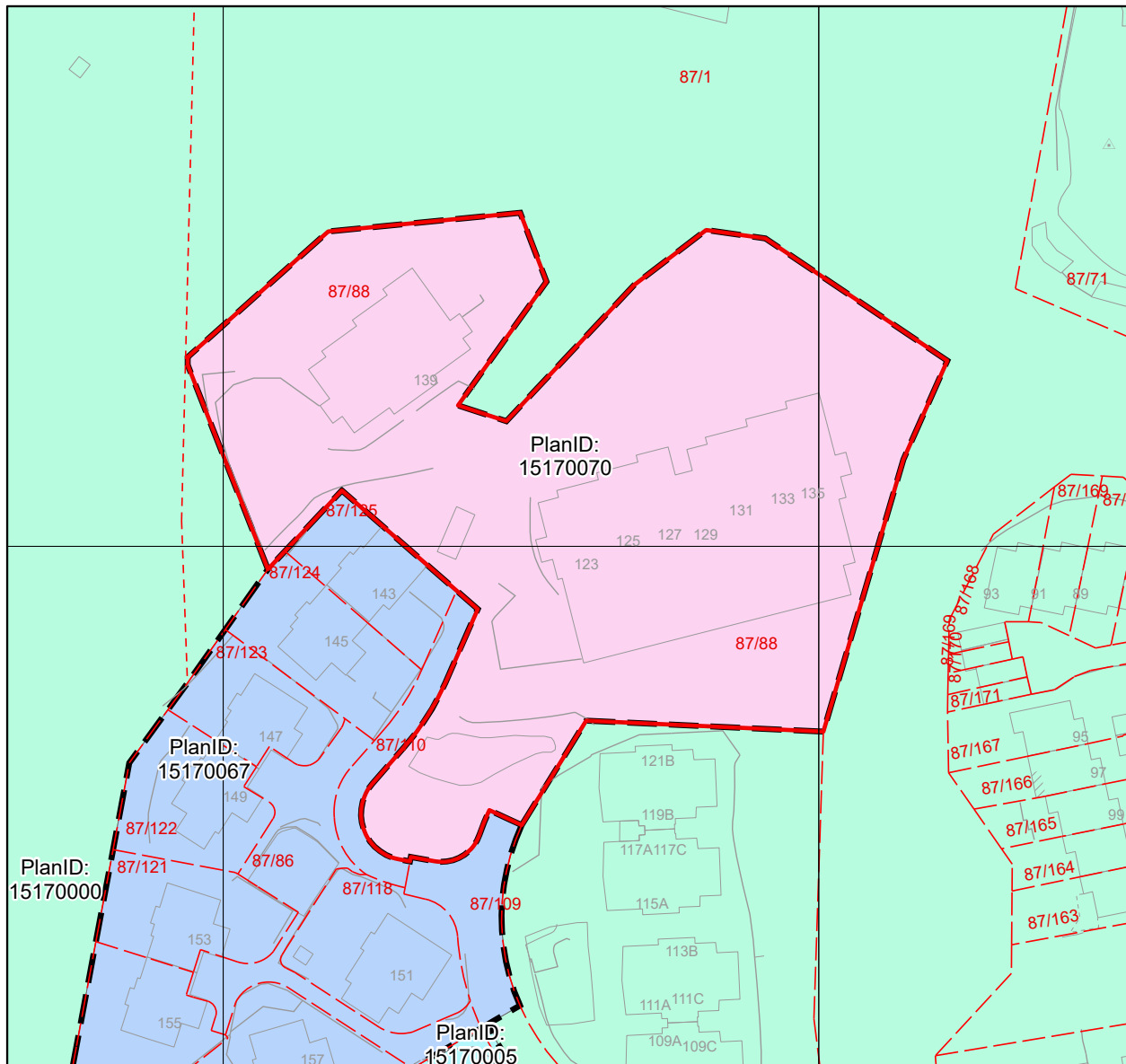
BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 87/88
Dato: 29.04.2026 Adresse: Apeltunhaugene 125 m.fl.

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): 15170070, 15170067, 15170000

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





Reguleringsplan på grunnen



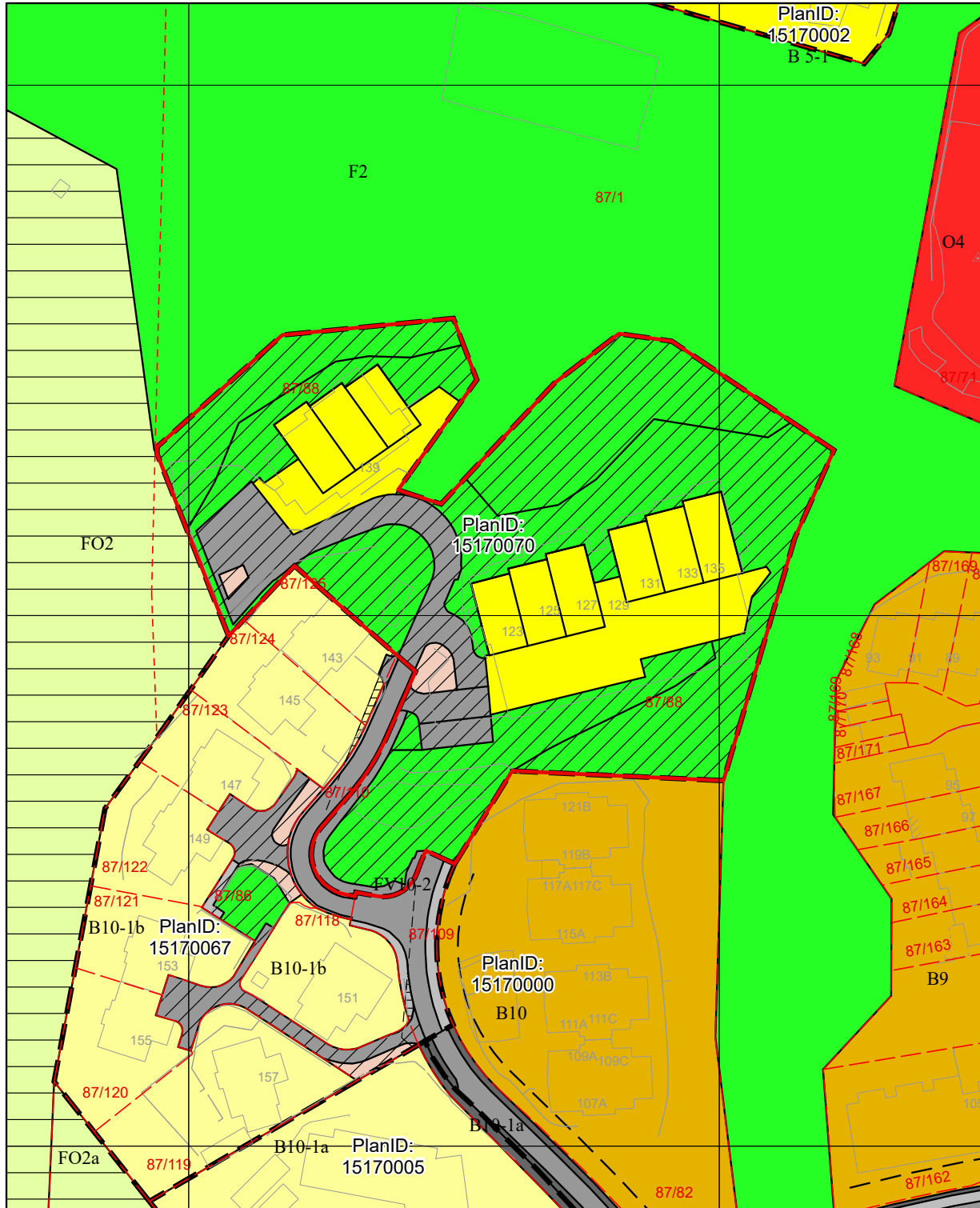
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 87/88
Dato: 29.04.2026 Adresse: Apeltunhaugene 125 m.fl.

BERGEN
KOMMUNE

PlanID(er): 15170070, 15170067, 15170000

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


Eiendomsflate




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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

 1211 - Byggegrense


 1213 - Planlagt bebyggelse

 1222 - Frisiktlinje

Begrensningsgrense gammel lov

 Reguleringsplan restriksjonsgrense

Begrensningsområde gammel lov

 640 - Frisiktsone

Plangrense

 Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

 Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

-  BYGGEOMRÅDER
-  Områder for boliger m/tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
-  Kjørvei
-  Gate med fortau
-  Gang- / sykkelveg
-  Gangveg
-  Annet trafikkområde
-  Annet friområde
-  Friluftsområde (på land)
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles grøntareal
-  Annet fellesareal for flere eiendommer



Reguleringsplan under grunnen



Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 87/88

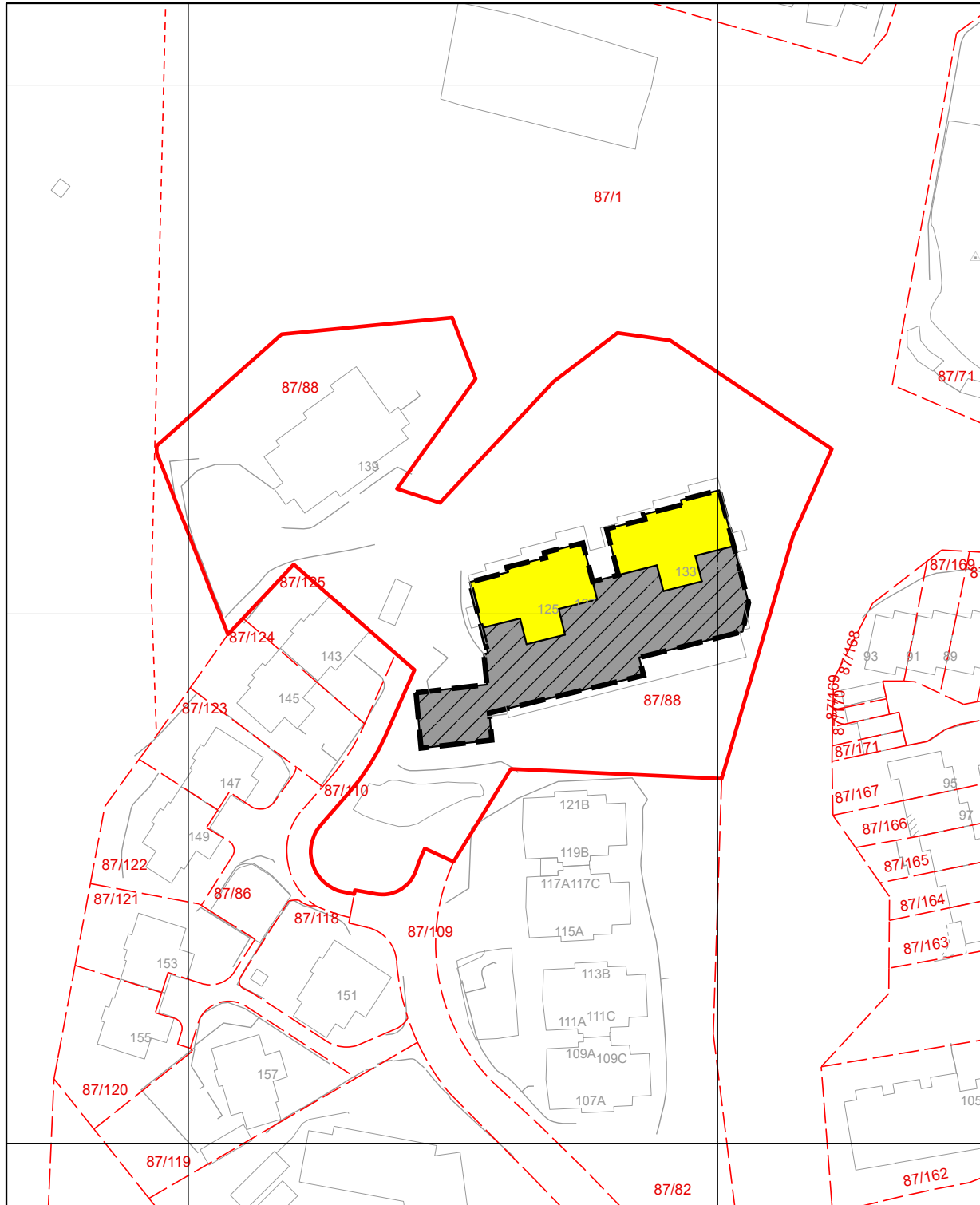
Dato: 29.04.2026

Adresse: Apeltunhaugene 125 m.fl.

**BERGEN
KOMMUNE**

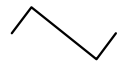
PlanID(er): 15170070

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



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

 Reguleringsplanomriss

 Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Byggeområder (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

 Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Fellesområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

 Fellesareal for garasjer



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 87/88

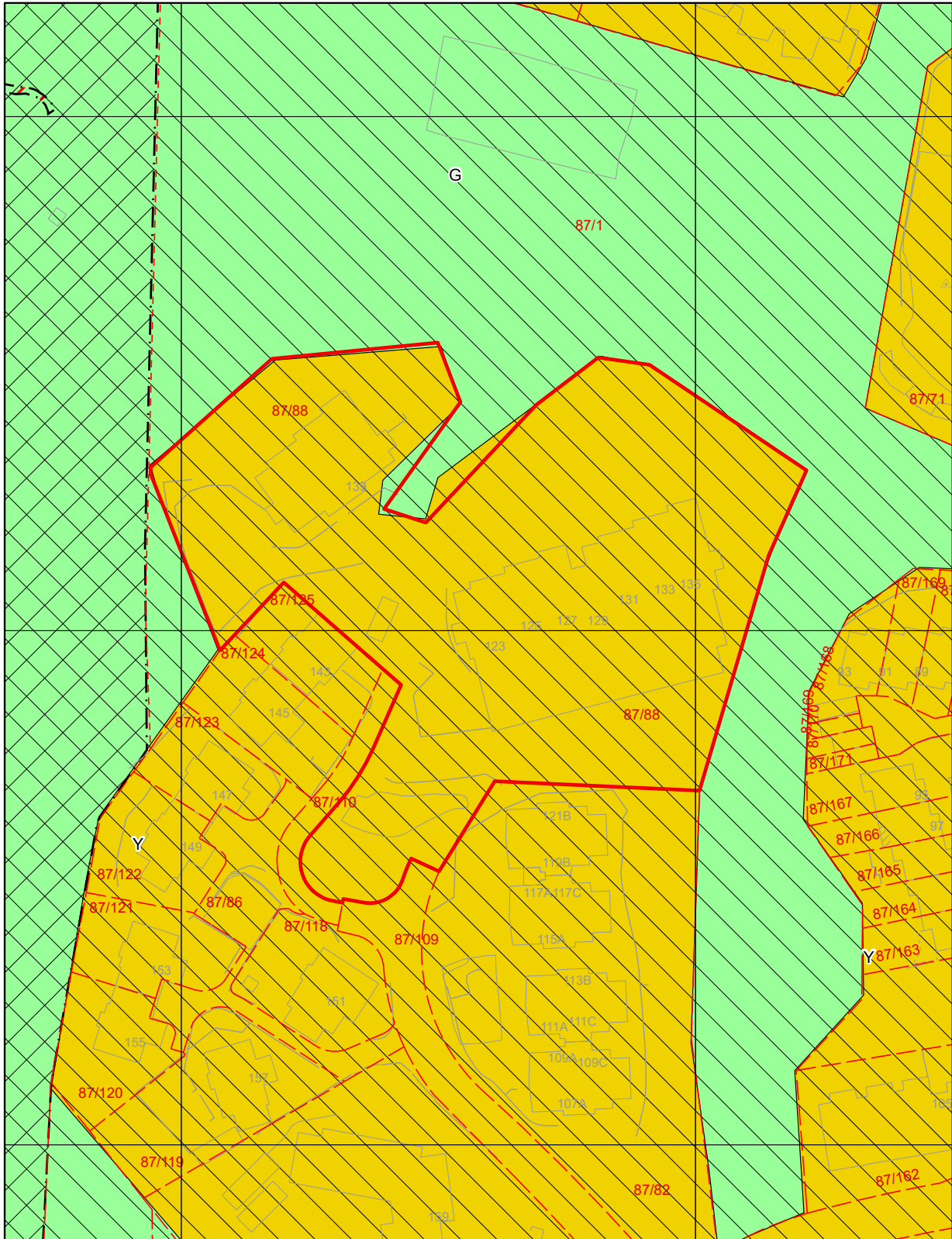
Dato: 29.04.2026

Adresse: Apeltunhaugene 125 m.fl.







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



 Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

-  Arealformålgrense
-  Angitthensyn friluftsliv
-  Faresone
-  Infrastruktursone

KPA2018 Arealformål

-  Ytre fortettingssone
-  Grønnstruktur

Nabolagsprofil

Apeltunhaugene 125 - Nabolaget Apeltun/Krohnåsen - vurdert av 140 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Apeltunhaugane Linje 76	5 min 0.4 km
Lagunen terminal Linje 1	15 min 1.3 km
Bergen Flesland	16 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	20 min 13.2 km

Skoler

Apeltun skole (1-7 kl.) 313 elever, 21 klasser	8 min 0.7 km
Smørås skole (1-7 kl.) 232 elever, 14 klasser	18 min 1.6 km
Skjold skole (1-7 kl.) 304 elever, 20 klasser	21 min 1.8 km
Rådalslien skole (8-10 kl.) 366 elever, 27 klasser	16 min 1.5 km
Rå skole (8-10 kl.) 420 elever, 29 klasser	19 min 1.6 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	20 min 1.7 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	7 min 3 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 91/100



Opplevd trygghet

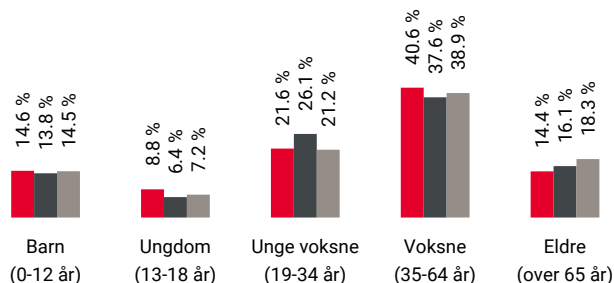
Veldig trygt 90/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Apeltun barnehage (1-5 år) 73 barn	4 min 0.3 km
Espira Rå barnehage (0-6 år) 255 barn	19 min 1.6 km
Råtun barnehage (0-5 år) 98 barn	18 min 1.6 km

Dagligvare

Coop Extra Apeltun Post i butikk, PostNord	10 min 0.9 km
Meny Lagunen	13 min



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



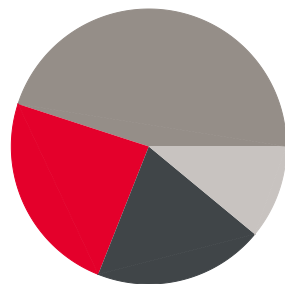
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

	Apeltun Øvre ballbane kunstgress Fotball	8 min	0.5 km
	Apeltun skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	7 min	0.6 km
	SATS Lagunen	13 min	
	SATS Nesttun	6 min	

Boligmasse



- 24% enebolig
- 20% rekkehus
- 45% blokk
- 11% annet

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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Lagunen Storsenter	13 min
	Apotek 1 Lagunen	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 30% i barnehagealder
- 33% 6-12 år
- 20% 13-15 år
- 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

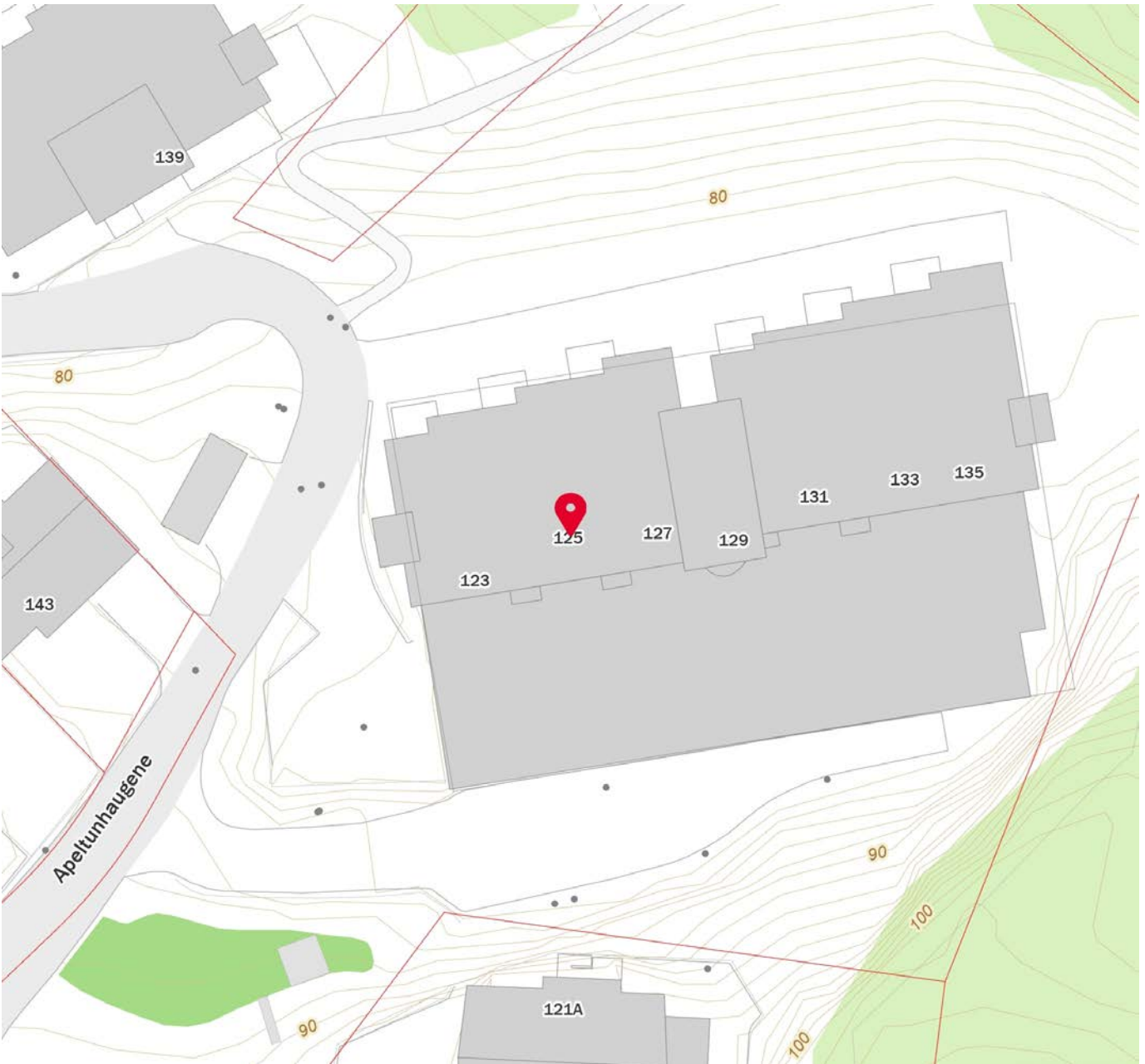
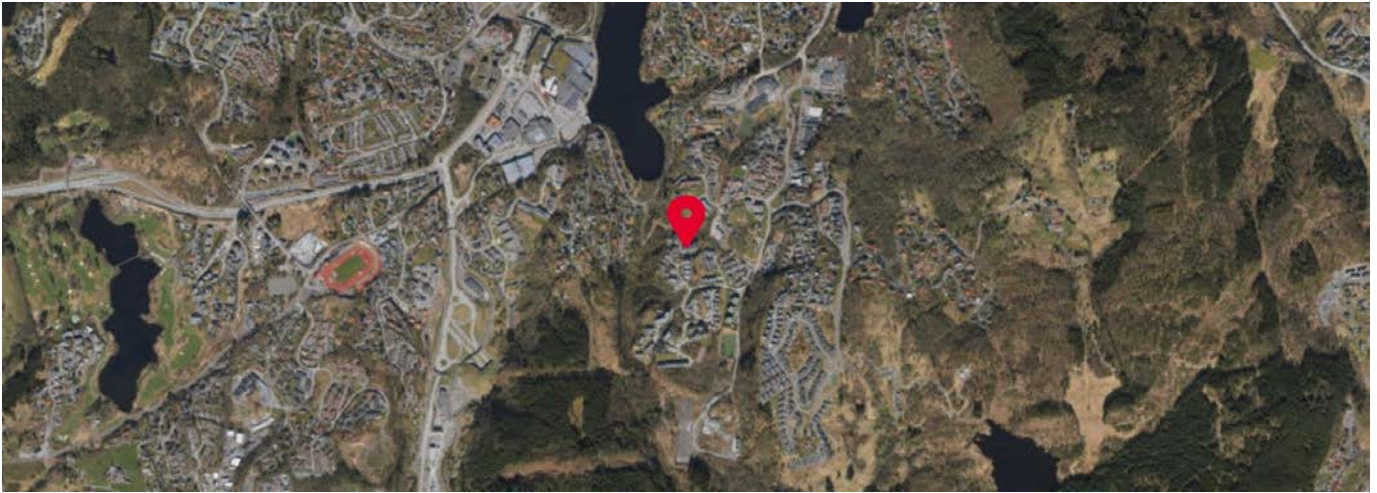


0% 46%

- Apeltun/Krohnåsen
- Bergen
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



 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



BERGEN KOMMUNE

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
SEKSJON FOR KUNDESENTER
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33
postmottak.byggesak@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Bokonsept AS
Postboks 108
5341 STRAUME

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200417240/14 RUBI	NYBY-5210	020312

ANMODNING OM FERDIGATTEST MÅ INNSENDES

Eiendom : Gnr 87 Bnr 88
Tiltakets adresse : Apeltun
Tiltakets art : Nybygg blokk/terrassehus
Tiltakshaver : Bokonsept AS

Vi viser til midlertidig brukstillatelse datert 22.06.06.

Ved gjennomgang av vårt arkiv finner vi at det ikke er utstedt ferdigattest for tiltaket. Det må derfor så snart som mulig innsendes anmodning om ferdigattest med tilhørende dokumentasjon.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200417240.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Rune Birkeland - saksbehandler

Vedtekter for Apeltunåsen Borettslag

vedtatt på stiftelsesmøte 15.08.2005
forretningskontor redigert generalforsamling 23.05.2007.
styrets sammensetning endret generalforsamling 30.03.2009
Sist endret 24.05.2021

Kapittel I. Lagets navn, lagsform, formål og forretningskontor

§ 1-1. Navn og formål

- 1) Lagets navn er Apeltunåsen Borettslag.
- 2) Apeltunåsen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett (borett) til egen bolig i lagets eiendom, og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

§ 1-2. Forretningskontor og tilknytningsforhold

- 1) Apeltunåsen Borettslag er et frittstående borettslag.
- 2) Lagets bebyggelse ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

Kapittel 2. Andeler og andelseiere — ansvar mv.

§ 2-1. Andeler og andelseiere

- 1) Borettslaget består av 36 like store andeler, hver på kroner 5 000,-.
- 2) Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- 3) Uavhengig av bestemmelsen i annet ledd kan
 - a) staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1).
 - b) Det samme gjelder
 - selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 - stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap,
 - stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- 4) Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser.

§ 2-2 Sameie i andel

- 1) I forhold til borettslaget er det bare personer som bor eller skal bo i boligen som kan eie en andel i sameie.

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

§ 2-3. Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- 1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- 2) Borettslaget kan ikke nekte å godkjenne erververen som ny andelseier med mindre det er saklig grunn til det. Dersom ervervet vil være i strid med vedtektenes §§ 2-1 eller 2-2 skal laget nekte godkjenning.
- 3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- 4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- 5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.
- 6) For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier har borettslaget og/eller lagets forretningsfører krav på gebyr/betaling i samsvar med lovens § 4-6.

§ 2-4 Vedlikehold av fellesanlegg utenfor eiendommen

Borettslaget er pålagt å være medlem i huseierlaget for Apeltun Boligområde. Borettslaget er gjennom huseierlaget solidarisk ansvarlig både praktisk og økonomisk for drift og vedlikehold av de private fellesanleggene sammen med de øvrige brukerne. Bestemmelsen kan ikke avlyses uten etter samtykke fra Bergen kommune.

Kapittel 3. Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Kapittel 4. Bruksrett og bruksoverlating

§ 4-1 Bruksretten — bruk av eiendommen

- 1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.
- 2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- 3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke skje på en slik måte at det urimelig eller unødvendig er til skade eller ulempe for andre.
- 4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

- 5) Det er ikke tillatt med dyrehold i borettslaget. Styret kan samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

§ 4-2 Bruksoverlating

- 1) Andelseieren kan ikke uten styrets samtykke overlate bruken av boligen til andre utover det som følger av denne paragraf.
- 2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen til andre dersom:
 - a) andelseieren er en juridisk person
 - b) andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - c) et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - d) det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
 - e) andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år.
- 3) Godkjenning etter annet ledd kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
- 4) Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- 5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn i løpet av et år.
- 6) Overlating av bruken til andre reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- 7) Fysisk andelseier plikter — så lenge bruken av boligen er overlatt til andre — å holde laget orientert om hvor man kan få tak i ham. Juridisk andelseier plikter å utpeke en fysisk person som fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

§ 4-3. Bortfall av bruksrett.

Alle bruksretter til boligen faller bort når en andel skifter eier, med mindre det er tale om bruksrett noen har etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 annet ledd, jf. borettslagsloven § 5-10 (2).

§ 4-4. Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

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

- 2) Styret kan ikke godkjenne utvidelse eller vesentlig ombygging av våtrom.
- 3) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Kapittel 5. Vedlikehold

§ 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- 1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og andre rom/arealer som hører boligen til, i forsvarlig stand. Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter bl.a. vinduer (inkl. ruter), dører, rør og ledninger med tilbehør (som ikke ligger i bærende konstruksjoner eller egen branncelle), sikringsskap fra og med inntakssikring, vannrør fra og med stoppekran, sluker tom. vannlås, varmekabler, inventar, utstyr som følger boligen (herunder vannklosett, vasker og varmtvannsberedere) samt alle innvendige flater.
- 2) Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter også alle apparater og lignende som følger boligen, slik som f.eks. panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg. Videre har andelseieren innenfor boligen vedlikeholdsansvar for signalkabler for radio, fjernsyn mv., ringe-/porttelefonanlegg fra ringeknappen ved inngangsdøren til den enkelte bolig, samt øvrige trekkør og ledninger.
- 3) I tillegg har andelseieren, sammen med de øvrige andelseierne, ansvar for utvendig maling/beising.
- 4) Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventil og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.
- 5) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av det utstyr som andelseieren etter første ledd har vedlikeholdsansvar for, med mindre styret beslutter felles reparasjon/utskifting. Andelseier som selv har foretatt reparasjon/utskifting av utstyr som borettslaget senere beslutter å utbedre for lagets regning, har ikke rett på kompensasjon for dette. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.
- 6) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger, både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal — selv ved fravær fra boligen også sørge for at utvendige sluker og avløp som omfattes av andelseierens vedlikeholdsplikt blir holdt åpne, slik at vannoppsamling og lekkasjer unngås.
- 7) Andelseieren skal, så langt det ligger innenfor hans mulighet for kontroll, holde boligen fri for skadelige insekter, skadedyr og mikroorganismer (sopp). Dersom andelseieren oppdager spor av slike i boligen, skal styret umiddelbart varsles.
- 8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.
- 9) Andelseier plikter å la alle arbeider på boligen utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte.

- 10) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- 11) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som er bestemt ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.
- 12) Borettslaget og andre andelseiere har rett til å kreve erstatning for økonomisk tap som måtte oppstå som følge av at andelseieren — eller noen andelseieren svarer for — ikke oppfyller sine vedlikeholdsplikter, så langt dette følger av borettslagslovens §§ 5-13 til 5-16.

§ 5-2. Borettslagets vedlikeholdsplikt

- 1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- 2) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kraner og rør, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen og som ikke omfattes av andelseierens vedlikeholdsansvar, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- 3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.
- 4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- 5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, så langt dette følger av borettslagsloven § 5-18.

Kapittel 6. Pålegg om salg av boligen- tvangsfravikelse

§6-1. Pålegg om salg

- 1) Hvis en andelseier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan borettslaget gi vedkommende pålegg om å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 (I). Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Salgpålegg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt etter reglene om tvangssalg dersom ikke pålegget er etterkommet innen gitt frist. Fristen kan ikke være kortere enn 3 måneder regnet fra andelseierens mottak av pålegget.
- 2) En andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk av leiligheten eller ulovlig bruksoverlating, brudd på husordensregler eller bruk av boligen eller fellesareal som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

§ 6-2. Tvangsfravikelse (utkastelse)

- 1) Dersom andelseieren selv, noen i hans husstand eller andre som han svarer for oppfører seg slik at det oppstår fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av boligen eller eiendommen forøvrig, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfyllbyrdslovens kapittel 13. Gjennomført tvangsfravikelse innebærer at andelseierens bruksrett til boligen bortfaller.

Kapittel 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

§ 7-1 Felleskostnader

- 1) Felleskostnadene i borettslaget skal deles mellom andelseierne ut fra forholdet mellom bruksarealene. Fordelingsnøkkelen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen for øvrig fører til vesentlig endring av_ verdiforholdet. Dersom særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytteverdien for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- 2) Styret fastsetter hvilket beløp den enkelte andelseier skal betale per måned til dekning av felleskostnadene. Borettslaget kan med minst en måneds skriftlig varsel endre det beløp andelseieren skal innbetale per måned. Andelseier plikter å betale sin del av felleskostnadene etter de instruksjoner og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.
- 3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

§ 7-2. Borettslagets pantesikkerhet.

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. (Denne bestemmelsen trer i kraft samtidig med burettslagslova § 5-20.)

§ 7-3. Begrensninger i rettslig råderett

Begrensninger i borettslagets rettslige råderett kan ikke vedtekstfestes uten Husbankens samtykke.

Kapittel 8. Generalforsamlingen

§ 8-1. Generalforsamlingens myndighet

- 1) Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

§ 8-2. Tidspunkt for generalforsamling

- 1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- 2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det

og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 8-3. Varsel om og innkalling til generalforsamling

- 1) Innen fire uker før ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseiere om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest to uker før generalforsamlingen.
- 2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel på minst åtte dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
- 3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være klart angitt. I tillegg skal årsmelding, regnskap og revisjonsmelding være vedlagt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innenfor de frister som gjelder.
Alle andelseiere med kjent adresse skal ha skriftlig innkalling.

§ 8-4. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal følgende saker behandles:

- 1) Konstituering, herunder valg av møteleder, referent, to til å skrive under protokollen og tellekorps.
- 2) Styrets eventuelle årsberetning
- 3) Årsoppgjøret, herunder spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap Evt. ansvarsfrihet for styret
- 4) Valg av leder, styremedlemmer og varamedlem
- 5) Valg av revisor
- 6) Fastsetting av godtgjørelse til styret
- 7) Innkomne saker

§ 8-5. Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

§ 8-6. Møte- og stemmerett

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har møte- og forslagsrett.

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen.

§ 8-7. Fullmakt

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

§ 8-8. Vedtak på generalforsamlingen

- 1) Foruten saker som nevnt i vedtektenes § 8-4 kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- 2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- 3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.
- 4) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Kapittel 9. Styret.

§ 9-1. Styret

- 1) Styret består av leder, nestleder og sekretær. I tillegg velges et varamedlem til styret.
- 2) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styreleder velges av generalforsamlingen ved særskilt valg. Styret konstituerer seg selv med nestleder og sekretær på første styremøte etter generalforsamlingen.
- 3) Funksjonstiden for styremedlemmene er to år, med mindre annet fastsettes av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

§ 9-2. Styrets oppgaver

- 1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan fatte vedtak i alle saker som ikke er lagt til andre organer, enten i vedtekter eller i lov.
- 2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs, minimum en gang pr år. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

- 3) Styret skal føre protokoll over de saker styret behandler. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

§ 9-3. Styrets vedtak

- 1) Styret er vedtaksfør når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- 2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 - b) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 - c) salg eller kjøp av fast eiendom,
 - d) å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 - e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 - f) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

§ 9-4 Representasjon, signaturrett og prokura

- 1) Styrets leder alene eller to styremedlemmer i fellesskap har signaturrett for borettslaget.
- 2) Styrets leder alene eller styrets nestleder alene har prokura.

Kapittel 10. Forretningsførsel, revisjon og oppbevaring av midler

§ 10-1. Forretningsførsel

Styret inngår avtale om forretningsførsel på borettslagets vegne. Avtalen skal kunne sies opp med 6 mnd. varsel. Generalforsamlingen kan med 2/3 flertall inngå avtale med 5 års varighet.

§ 10-2. Revisjon

Generalforsamlingen velger revisor. Revisor skal være statsautorisert.

§ 10-3. Oppbevaring av borettslagets midler

- 1) Midler som tilhører borettslaget, skal forvaltes forsvarlig, og holdes atskilt fra midler som tilhører andre.
- 2) Penger skal plasseres i norsk bank.

Kapittel 11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

§ 11-1. Inhabilitet

- 1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.
- 2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

§ 11-2. Taushetsplikt

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

§ 11-3. Mindretallsvern

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

Kapittel 12. Forholdet til burettslagslova

§ 12-1 Forholdet til burettslagslova

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr 39.



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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse 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/avgrenskingskabel 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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.

For eiendommen:

Adresse: Apeltunhaugene 125
5238 RÅDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Paulsen

Oppdragsnummer:

Telefon: 906 78 543
E-post: anders.paulsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre