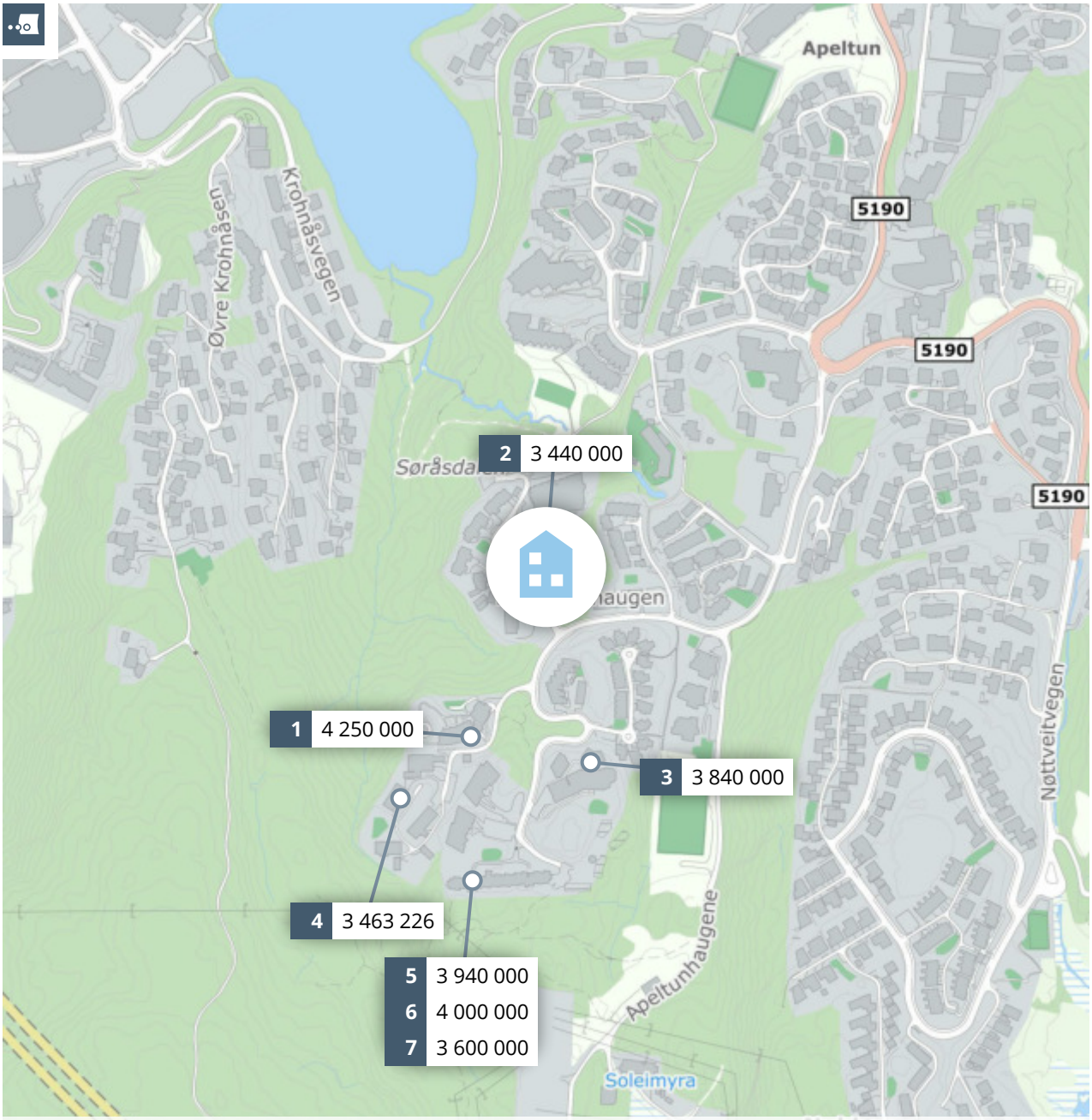
APELTUNHAUGENE 113A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Vedtekter
Regnskap
Protokoll fra sameiermøte
Basiskart
Veistatuskart
Planinformasjon
Bygningstegninger
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

APELTUNHAUGENE 113 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 11.08.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Eirik Runningen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Apeltunhaugene 113 A, 5238 RÅDAL

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2005

GNR 87 BNR 82 FNR 0 SNR 7 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS KROHNÅSEN

Verdivurdert til

3 600 000

-	3 600 000	52 174
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	69 m²	5 m²	- m²	22 m²	- m²	- m²
Byggeår						2005

Fellesutgifter	2 235
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Apeltunhaugene 173 A 65 m² 2007 1. etg 1 sov	29.04.2025	3 490 000	**4 250 000**	0	4 250 000	**65 385**
2 Apeltunhaugene 111 A 67 m² 2005 1. etg 2 sov	26.10.2023	3 490 000	**3 440 000**	0	3 440 000	**51 343**
3 Apeltunhaugene 116 73 m² 2013 1. etg 2 sov	17.01.2025	3 890 000	**3 840 000**	0	3 840 000	**52 603**
4 Apeltunhaugene 179 68 m² 2008 2. etg 2 sov	18.09.2024	3 390 000	**3 390 000**	73 226	3 463 226	**50 930**
5 Apeltunhaugene 199 65 m² 2011 3. etg 2 sov	08.08.2025	3 690 000	**3 940 000**	0	3 940 000	**60 615**
6 Apeltunhaugene 199 65 m² 2011 5. etg 2 sov	18.06.2025	3 850 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**61 538**
7 Apeltunhaugene 199 65 m² 2011 2. etg 2 sov	02.03.2025	3 400 000	**3 600 000**	0	3 600 000	**55 385**

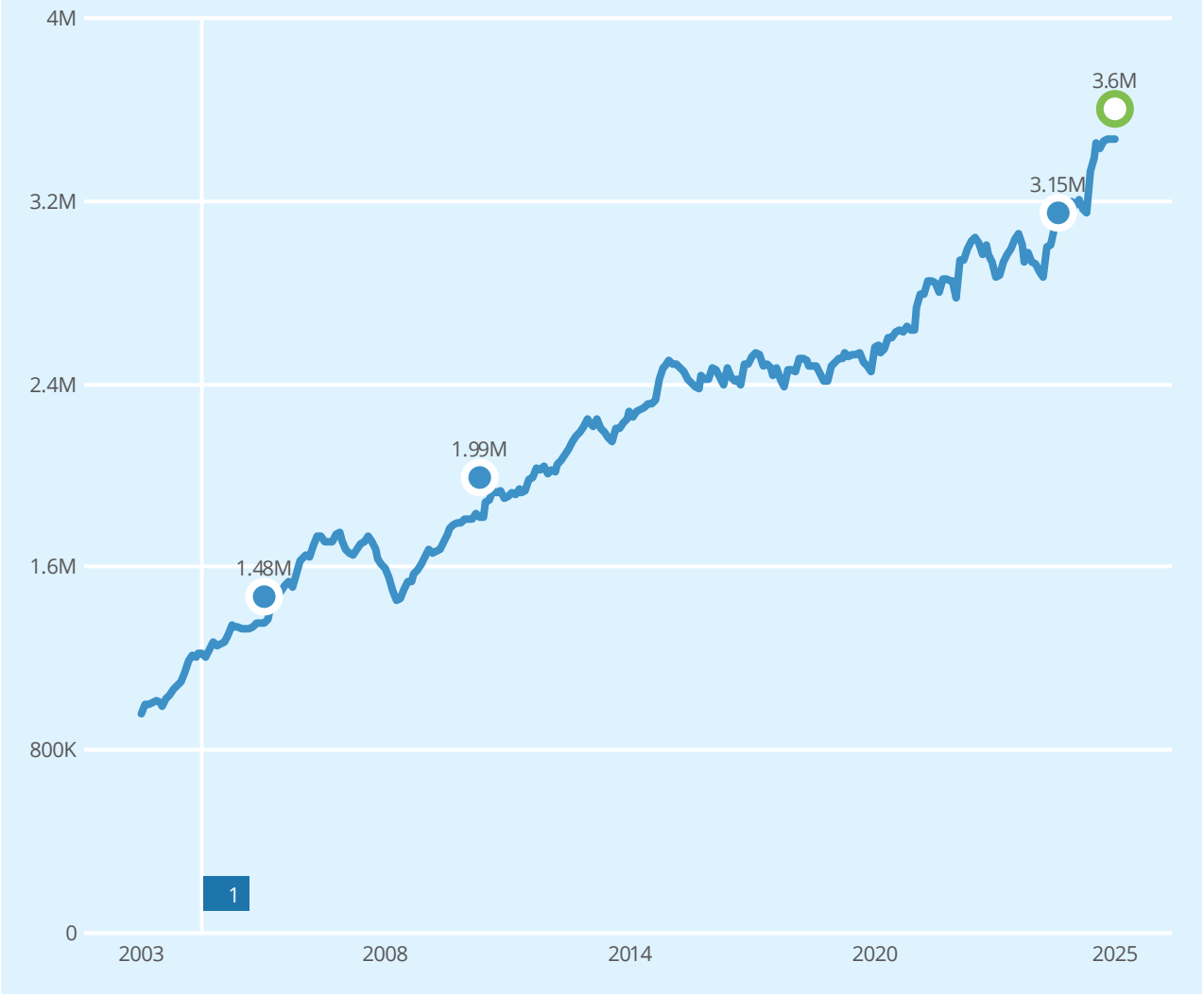
Leiligheten har meget god beliggenhet i et attraktivt boligfelt på Apeltun. Området er populært grunnet svært fredelige omgivelser innerst i en blindgate, samtidig som det er kort vei til både butikk, kollektivtilbud, fin natur, barnehage og skoler. Leiligheten ligger i førsteetasje, men skrånende terreng i front i kombinasjon med spilerekkverk og levegg gjør at leiligheten oppleves som skjermet og usjenert. Fra stuen er det utgang til en enorm uteplass på 21,7 kvm. Denne vender mot vest, noe som sikrer gode solforhold med sol fra ettermiddag til langt på kveld. Leiligheten består av entré, stue med åpen kjøkkenløsning, bad, 2 soverom og bod.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
02.04.2024		02.04.2024	-	3 150 000	-	3 150 000
22.10.2010	25.11.2010	05.01.2011	1 990 000	1 990 000	-	1 990 000
08.11.2005		08.11.2005	-	1 475 000	-	1 475 000

Leiligheter til salgs i KROHNÅSEN grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

5.0M
4.8M
4 680 000 Prisantydning i snitt
4.6M
4.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
44
dager

Leiligheter solgt i KROHNÅSEN grunnkrets siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

4.3M
4.2M
4 177 000 Salgspris i snitt
4 098 000 Prisantydning i snitt
4.0M
3.9M

Solgt i snitt i løpet av
17
dager

for 3.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

61 835 Fana bydel i snitt siste 3 mnd

54 512 KROHNÅSEN grunnkrets i snitt siste 3 mnd

52 174 Apeltunhaugene 113 A
Totalpris 3 600 000

TILSTANDSRAPPORT

Apeltunhaugene 113 A 5238 RÅDAL

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 2005
BRA: 69 m^2
BRA-i: 69 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	6	8	0	0

Nikolai Haaland
Haaland Takst & Tilstand AS
nh@haalandtakst.no
92444334
Apeltunhaugene 113 A
5238 Rådal

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/34033

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.
Det ble registrert treghet i åpne/lukkemekanisme på soverom.
Det registreres noe værslitasje utvendig, normalt med hensyn til alder.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenvifte med kullfilter, fungerte ved enkel test på befaringsdagen.
Viktig at filter skiftes jevnlig.

TG 2 settes grunnet type ventilasjon.

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

Elektrisk

Oppsummering

Sikringsskap i bod inneholder:
- Hovedsikring.
- 11 kurser.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring datert 2024, på div oppgraderinger.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring fra byggeår på elektrisk arbeid/anlegg.

TG 2 settes på grunn av det ikke foreligger samsvarserklæring på hele anlegget og ikke gjennomført el.kontroll siste 5år.

Anbefalte tiltak

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.

Det er ikke fast tilkobling av el-punkt til varmtvannsbereder.
Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

TG 2 settes grunner ikke fast tilkobling.

Anbefalte tiltak

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.
Det anbefales å etablere fast tilkobling av el-punkt til varmtvannsbereder.

Ventilasjon

Oppsummering

Mekanisk avtrekk på bad og i bod, ellers naturlig ventilasjon.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og type ventilasjon.

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Høydeforskjell fra dør til sluk er 10mm.
Det er 6mm fall målt 80cm fra sluk.

Fallet er svakere enn dagens anbefalinger. Dette kan medføre til at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen i liten grad vil bevege seg mot sluket, men gulvet er utformet slik at det ikke er sannsynlig med skader ved normal bruk.

Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.
Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med silikon. Sikring av terskelområdet er en viktig del av fuktsikringen på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Det registreres mindre riss i flisfuger.
Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere
fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.
Det registreres krakelering i servant

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

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

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Kjøkken er flyttet inn i stue, endringen gjelder kun innenfor boligen hoveddel.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
31.7.2025

Rapportdato
7.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Pål-Amund Hopland Methlie**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Apeltunhaugene 113 A, 5238 Rådal**

Kommunenr:	4601	Gårdsnr:	87	Bruksnr:	82	Festenr:	
Seksjonsnr:	7	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2005**
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

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

OVERFLATER:
Gulv: Fliser i entré og på bad, ellers laminat i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad, spilevegg på soverom, ellers slette malte vegger.
Tak: Slette malte tak.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:(kilde: Eier).
2024:
- Div oppgraderinger av elanlegget (se punkt elektrisk).
- Lagt nye laminat gulv.
- Ny kjøkkeninnredning.
- Malt vegger på soverommene og stue.
- Etablert lader til elbil.
2021:
- Ny terrasse i trevirke.
Ca. 2016:
- Kjøkken flyttet til stue.

OPPVARMING:
Varmekabler i alle rom unntatt bod (varmekabler er ikke funksjonstestet).

VENTILASJON:
Mekanisk avtrekk på bad og i bod, ellers natulig ventilasjon.

PARKERING:(Kilde: Eier).
Parkering i felles garasje, med lader til elbil.

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	69	69	0	0	22
Ekstern bod	5	0	5	0	0
Totalt m²	**74**	**69**	**5**	**0**	**22**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	69	69	0	0	22
Totalt m²	**69**	**69**	**0**	**0**	**22**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	69	66	3	Entré/gang (5,7m2). Soverom 1 (9,9m2). Bad (5,8m2). Soverom 2 (7,1m2). Kjøkken (11,5m2). Stue (23,7m2). Takhøyde i stue målt til 2,39m.	Bod (2,3m2).
Totalt m²	**69**	**66**	**3**		

Bygning: Ekstern bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	5	0	5	0	0
Totalt m²	**5**	**0**	**5**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	5	0	5		Utvendig bod (4,9m2).
Totalt m²	**5**	**0**	**5**		

Kommentar til arealberegning

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

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

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse, Platting
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Markterrasse oppført i 2021.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Sørvestvendt platting/markterrasse med utgang fra stue på ca. 21,7m2.
Rekkverk i trevirke, dekket bekledd med fliser og terrassebord i trevirke.
Det registreres riss/sprekker i enkelte fliser, jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Det bør påregnes utbedringer i tiden som kommer.

Det bør påregnes normalt vedlikehold/overflatebehandling.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Ytterdør med glassfelt i B-30. Vinduer og skyvedør med isolerglass i malte trekarmer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører TG-2

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.
Det ble registrert treghet i åpne/lukkemekanisme på soverom.
Det registreres noe værslitasje utvendig, normalt med hensyn til alder.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

Registrert planhetsavvik på +/- 10mm i stue.
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Kjøkkeninnredning fra Ikea med slette fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask.

Integererte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Mikro.
- Induksjonsplatetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kombinert kjøl- og fryseskap.

Kjøkkeninnredning fremstår i normalt god stand.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2
Kjøkkenvifte med kullfilter, fungerte ved enkel test på befaringsdagen. Viktig at filter skiftes jevnlig. TG 2 settes grunnet type ventilasjon.	

Anbefalte tiltak avtrekk
I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert. Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Kjøkken er flyttet inn i stue, endringen gjelder kun innenfor boligen hoveddel.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er etablert avløp til kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør i kobber lagt inn til kjøkkenet.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1

Fordelerskap er plassert i bod.
Stoppekran er plassert i bod.

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget sitt ansvar.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

2024:
- Etablert lader til elbil (FAG elektrikeren AS)

Inst. i bolig (BGO Elektro As):

Fremlegg av rør i vegg på soverom.
Omlegging og montert ny styring til ventilasjon i bod.
Fjernet 2 stikk på soverom og fjernet kabler.
Demontert kanal og festet rør på vegg som skulle lekets ut.
Lagt frem et rør til fiber.
Trukket om kurs til platetopp, montert komfyrvakt.
Ny kurs til Oppvaskmaskin.
Fremlegg av en ny kurs til stekeovn, mikro og kjøleskap.
Byttet spotter i stue, montert kanal til ledning.
Montert nye lamper på bad.
Montert stikkontakt til fiberboks under sikringsskap.
Flyttet stikkontakt på soverom.
Inst av en ny stikkontakt på soverom.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2

Sikringsskap i bod inneholder:
- Hovedsikring.
- 11 kurser.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring datert 2024, på div oppgraderinger.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring fra byggeår på elektrisk arbeid/anlegg.

TG 2 settes på grunn av det ikke foreligger samsvarserklæring på hele anlegget og ikke gjennomført el.kontroll siste 5år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Vegghengt	
Årstall	
2024	
Størrelse	
112 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2

Det er etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.

Det er ikke fast tilkobling av el-punkt til varmtvannsbereder.
Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

TG 2 settes grunner ikke fast tilkobling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.
Det anbefales å etablere fast tilkobling av el-punkt til varmtvannsbereder.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Kjøkken er koblet fra

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Mekanisk avtrekk på bad og i bod, ellers naturlig ventilasjon.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og type ventilasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.11 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Høydeforskjell fra dør til sluk er 10mm.
Det er 6mm fall målt 80cm fra sluk.

Fallet er svakere enn dagens anbefalinger. Dette kan medføre til at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen i liten grad vil bevege seg mot sluket, men gulvet er utformet slik at det ikke er sannsynlig med skader ved normal bruk.

Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.
Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med silikon. Sikring av terskelområdet er en viktig del av fuktsikringen på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Det registreres mindre riss i flisfuger.
Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere
fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder:
- Benkeskap med servant.
- Dusjdører med gulvskinne.
- Gulvmontert toalett.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Utslagsvask.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.
Det registreres krakelering i servant

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende bod.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen, i åpnet område.

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

Jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen (WM)

Oppdragsnr.
74250416

Selger 1 navn
Pål-Amund Hopland Methlie

Gateadresse
Apeltunhaugene 113A

Poststed	Postnr
Rådal	5238

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74250416

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet varmtvannstank
Arbeid utført av	LSS Rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet varmtvannstank
Arbeid utført av	LSS Rør AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Diverse oppgraderinger. Se dokumentasjon lastet opp fra Boligmappen.
Arbeid utført av	BGO Elektro AS og Fag-Elektrikeren

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Zaptec. Installert av Fag-Elektrikeren AS.

Document reference: 74250416

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Dør på innvendig bod er blitt flyttet ca 1 meter bak for å gjøre soverommet større. Døren er tatt ned og satt opp uten at det har vært betalte fagfolk involvert. Døren på gjesterommet er også flyttet fra å gå ut på kjøkkenet, til at døren nå går ut i inngangspartiet. Her er gammel åpning blitt gipset, sparkle og malt. På soverom er det satt inn nye gipsplater, sparklet og malt. I tillegg er det satt opp en spilevegg. Montering av kjøkken fra Ikea. Ellers er hele leiligheten malt, dette også av ufaglærte.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Beiset terrasse.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidligere eier omgjorde kjøkken til soverom og flyttet deretter kjøkken til en åpen løsning sammen med stuen.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Jeg er usikker på om flytting av kjøkken (som tidligere eier har gjort), er noe som må godkjennes og om dette er gjort.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I garasjeanlegget er det byttet om på ulike parkeringsplasser ettersom noen plasser er større enn andre. Så vidt meg bekjent er parkeringsplassen oppført på denne leiligheten, den parkeringsplassen som faktisk følger med leiligheten, men det er likevel verd å merke seg at beboerne har vært fleksibel innad i sameiet på å finne løsninger for dem som har hatt behov for det.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74250416

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74250416

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 74250416

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pål Amund Methlie	31dba9fc94b28d1dadb55 145d6c6fec72759ec5e	11.08.2025 10:59:24 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 74250416

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

VEDTEKTER

VEDTEKTER FOR
SAMEIET SELJEHAUGEN
G.nr. 87 B.nr. 82 i Bergen Kommune

1. Formål

Sameiets navn er "Sameiet Seljehaugen" og består av 20 seksjoner av eiendommen gnr. 87, bnr. 82 i Bergen kommune.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser, i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23.05.97 nr. 31.

2. Forholdet mellom sameierne

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Den rettslige rådigheten omfatter boligdelen og tilknyttet terrasse og/eller balkong.

Den enkelte sameier har rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken. I Sameiet Seljehaugens tilfelle er dette:
a) Bygg forsikring
b) Oppsparing til vedlikeholdsfonn

Sameierbrøken er basert på seksjonenes innbyrdes størrelse.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod og/eller biloppstillingsplass i garasjeanlegg til personer som ikke er seksjonseiere. Det er ikke tillatt å male husene i andre farger uten styrets godkjennelse. Alle eiendommene har et solidarisk ansvar ovenfor vei, vann og kloakk. Det er ikke tillatt å sette opp gjerder uten styrets godkjennelse.

3. Sameiermøte

Sameiets øverste organ er sameiermøtet. I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år, innen utgangen av april måned. Det ordinære sameiermøtet skal behandle årsregnskap, styrets årsberetning, valg av styremedlemmer, samt forøvrig behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Valg av revisor og forretningsfører skjer i sameiermøtet.

Innkalling til ordinært sameiermøte skal meddeles skriftlig med minst 2 ukers frist. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet.

Styret må på forhånd forelegge alle saker av betydning, herunder spørsmålet om utførsel av arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter.

Ekstraordinært sameiermøte kan innkalles med kortere varsel, men minst tre dager. Ekstraordinært sameiermøte holdes hvis styret finner det nødvendig eller hvis sameiere som har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker å behandle på møtet. Hovedinnholdet i forslaget må være beskrevet i møteinnkallingen.

4. Styret

Styret består av 5 medlemmer, hvorav 1 formann og 4 styremedlemmer som velges på sameiermøtet for ett år av gangen. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer. Gjenvalg kan skje.

Styret plikter å ivareta driften av sameie, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal samt ivareta andre saker av felles interesse.

Formannen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet ved sin underskrift.

Styret skal sørge for at det føres regnskap, og de skal hvert år utarbeide et budsjett for driften. Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte sameier.

5. Driftsutgifter

Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter av enhver art, sa som felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorar til forretningsfører, vask/renhold av fellesarealer, eiendommenes forsikringer etc. Det avsettes midler til vedlikehold av fellesarealer/ytre vedlikehold. På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen, og felles innretninger til å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter. Styret utligner på sameierne alle fellesutgifter vedrørende drift av eiendommen, og fordelingen skjer på grunnlag av sameiebrøken.

På grunnlag av et årsbudsjett fastsetter styret månedlige á konto beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis pr. mnd til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløp kan av sameiestyret endres, såfremt de viser seg a være utilstrekkelige.

De andre sameierne har panterett i seksjonene for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet er samsvarende med folketrygdens grunnbeløp, slik denne er på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. Husorden

Husordensregler blir laget av styret og sendt ut til hver enkelt husstand.
Som husordensregler gjelder de regler som er utgitt av den lokale huseierforening med de endringer som sameierne til enhver tid bestemmer.

Sameierne er forpliktet til a rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene, betraktes som vesentlig mislighold av sameierpliktene, se pkt. 7.

7. Mislighold

Dersom sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve seksjonen solgt i medhold av eierseksjonslovens § 26.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse i medhold av eierseksjonslovens § 28.

ORDENSREGLER FOR SAMEIET SELJEHAUGEN

Vedtatt på Generalforsamling 19/4-2007

Pkt 1:
Hver enkelt sameier er ansvarlig for at bestemmelsene blir fulgt. Seksjonene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husorden inneholder ikke bare plikter. Vær oppmerksom på at den skal sikre sameierne orden, ro og hygge i og rundt hjemmet.

Pkt 2: Alminnelige ordensregler

Pkt 2a:
Sameierne plikter å holde sine hageanlegg og terrasser i orden, og i fellesskap ved dugnad å holde veier, fellesbeplanting og lignende i slik stand at anlegget ikke skjemmes.

Pkt 2b:
Det er ikke tillat å gjøre opp ild på sameiets eiendommer. Det samme gjelder felling av trær/busker/fellesbeplanting. Man kan ikke gjøre endringer som berører fasade uten at det er søkt Styret om en slik endring, og eventuelt fått godkjent endringssøknaden.
Ved grilling på terrasser er det kun tillatt å bruke gass- eller elektrisk-grill. Grilling på sameiets område må skje på egnet sted og under oppsyn.

Pkt 3: Ro i leiligheten

Pkt 3a:
Det skal være ro i leiligheten fra klokken 23.00 til 06.30 på hverdager, og til og med klokken 09.00 på søndager og helligdager.

Pkt 3b:
Sameiere som ønsker å ha fest i egen leilighet, bes ta kontakt med naboer på forhånd.

Pkt 3c:
Sameiere skal vise hensyn ifm fest eller ved ferdsel utendørs, mellom klokken 23.00 og klokken 09.00.

Pkt 4:
Sameierne er ansvarlige for god passasje i bossrom, og for rengjøring av bosspann.

Pkt 5:
Kjøring på området bak husene er kun tillatt for nødvendig kjøring, som varetransport, syketransport og flytting. Innkjøring på baksiden er ikke tillatt for annet enn syketransport mellom klokken 23.00 og klokken 06.30 på hverdager, og mellom klokken 23.00 og klokken 09.00 på søndager og helligdager.
Vis aktsomhet. All kjøring skal foregå i lavest mulig fart. Parkering på baksiden er forbudt.

Pkt 6:
Parkeringsanlegg: Vedtatt utleie av fem gjesteplasser i garasjeanlegget. Med flertall er de fem gjesteplassene vedtatt utleiet til sameiere for 300 kroner per mnd.

REGNSKAP

Sameiet Seljehaugen

Resultat etter skatt

Periode: 202412	2024	2023
Sum driftsinntekter	604 100	559 692
Sum varekostnader	0	0
Dekningsbidrag	**604 100**	**559 692**
Sum personalkostnader	0	27 384
Sum frakt	0	0
Sum kostnader lokaler	193 995	185 782
Sum leie maskiner, inventar etc.	0	0
Sum verktøy og inventar	0	9 646
Sum reparasjon og vedlikehold	72 572	183 968
Sum innleid hjelp	66 581	54 273
Sum kontorkostnader	2 174	2 174
Sum transport, godtgjørelse og andre driftskostnader	57 419	46 878
Sum driftskostnader før avskrivninger	392 742	510 104
Driftsresultat før avskrivninger	**211 358**	**49 588**
Sum avskrivninger	0	0
Sum totale driftskostnader	392 742	510 104
Driftsresultat	**211 358**	**49 588**
Sum finansposter	812	230
Ordinært resultat før skatt	**212 170**	**49 817**
Sum skattekostnad	0	0
Ordinært resultat etter skatt	**212 170**	**49 817**
Sum ekstraordinære poster	0	0
Resultat etter ekstraordinære poster	**212 170**	**49 817**

Nøkkeltall

Dekningsgrad	100,0 %	100,0 %
EBITDA %	35,0 %	8,9 %
Resultatgrad	35,1 %	9,0 %

Budsjett: 0 -

Budsjettdata er hentet fra ERP-systemet

Rapporten er bygget på kontoplan definert i portalen.

OneStop Reporting

PROTOKOLL FRA SAMEIERMØTE

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING/ ÅRSMØTE

i Sameiet Seljehaugen, org.nr 989 094 084

Sted: Beredt, Apeltun
Dato: 18. juni 2024
Kl: 18.00

Innkalling og saksdokument, herunder Resultatrapport og Balanse pr 31.12.23, budsjettforslag for 2024, vedtekter og oversikt over garasjeplassene, var sendt ut i forkant av generalforsamling/ årsmøte.

Sak 1: Åpning av generalforsamling/ årsmøte

Styrets leder Paal Daae Hanssen, ønsket velkommen og gjorde følgende fortegnelser av oppmøte og fullmakter:

Av sameiets 20 eierseksjoner var:

- 19 sameiere representert ved egen tilstedeværelse eller ved fullmakt:
  107A Tor Olav Gabrielsen
  107B Ronny Bø
  109A Stine Hille Lokøen
  109B Linn og Sindre Sørgård
  109C Turid og Tore Magnussen – Fullmakt gitt til Styrets leder Paal Daae Hanssen

  111A Ane Yrja
  111B Else Lem Gullestad – Fullmakt gitt Sindre Sørgård
  113A Pål Amund Methlie
  113B Svein Dyngeland

  115A Kirsten Tunheim
  115B Sissel Nilsen
  117A Jonas Bjerkeng
  117B Norunn Skjei – Fullmakt gitt Paal Daae Hanssen
  117C Elisabeth Eide

  119A Lasse Fagervik
  119B Yvonne Vadheim
  119C Mette Myrmell
  121A Monica Beate Kjellevold
  121B Paal Daae Hanssen

- 1 sameiere hadde forfall og hadde ikke gitt fullmakt til noen andre
  111C Bjørn Pollestad

Ettersom 19 av 20 sameiere var tilstede, eller representert ved fullmakt, var årsmøtet beslutningsdyktig.

Sak 2: Valg av møteleder og referent

Følgende ble enstemmig vedtatt:

- Paal Daae Hanssen, møteleder og protokollunderskriver
- Mette Myrmell, referent

Sak 3: Godkjenning av innkalling

Årsmøtet godkjente innkallingen til ordinær generalforsamling.

Sak 4: Gjennomgang av regnskap og balanse 2023

Årsmøtet godkjente regnskap og balanse for 2023. Vedtaket var enstemmig

Sak 5: Budsjett 2024

Styreleder gikk gjennom styrets forslag til Budsjett 2024.

5.1 Driftsinntekter innbetalt av sameierne

Styret foreslo at:

- Innbetaling til sameiet/ fellesutgiftene ble økt med 15% fom 3.kvartal 2024
- Leie av ekstra P-plass økes fra kr 350 til kr 500,- pr måned fom 3. kvartal 2024. Pr i dag leier følgende sameiere en ekstra p-plass i garasjen: 107B, 111C, 117A, 117B, 119A og 119B.

Årsmøtet vedtok at fellesutgiftene bare skulle økes med 10%. Dette ble vedtatt med 18 mot 1 stemme. Videre vedtok årsmøtet enstemmig at leie av P-plass skulle økes fra 350 til 500 kr.

Ronny etterlyste faktura for leie av ekstra parkering

5.2 Honorering av styremedlem

Styret foreslo å øke honoraret til styreleder fra 3000 til kr 25.000 pr år mens honoraret til de tre øvrige styremedlemmene skulle opprettholdes på dagens nivå med kr 3.000 pr styremedlem pr år. Til orientering ble nevnt at engasjering av en ekstern styreleder vil måtte honoreres med ca kr 50 000,-

Årsmøtet vedtok enstemmig at Styreleder skal honoreres med kr 25.000 pr år fom 2024 mens øvrige styremedlem fortsatt skal honoreres med kr 3.000 pr år. Avtroppende styreleder blir honorert iht det nye honoraret for perioden jan-juni 2024 med kr 11.000 (12.500 minus allerede utbetalt 1.500 for denne perioden).

5.3 Utgifter til drift og vedlikehold

Styrets forslag til budsjett for drift og vedlikehold ble presentert. Forslaget inneholdt blant annet følgende kjente utbedringer / reparasjoner i 2024:

- Utskiftning av gamle røykvarslere i garasjen med nye, seriekoblede røykvarslere knyttet til en alarmklokke på utsiden av garasjen kr. 10 000,-
- Utskiftning av vannbord (Vannbord 109C, 119C, Kledning 113A,119A) kr.15 000,-
- Leie av lift for å skite vannbord / kledning kr.10 000,-
- Innkjøp og montering av ytterdør 115B (dør inkl. montering) kr. 27 937,-
- Materiell til utbedring av gjerdestolpe på haugen bak sameiet kr. 5000,-
  Arbeidet (egeninnsatsen) dekkes av dugnadspenger - se egen sak

- Utskifting av belysning i garasjen til LED lys – Nytt styre må innhente tilbud på ulike løsninger – Avsetning i budsjett kr 16 000,-

5.4 Generelt/ Samlet om budsjett 2024

Styrets samlede forslag til budsjett for 2024 bygger på at det utover ovennevnte punkter kun er nødvendige reparasjoner og vedlikehold som skal utføres i 2024. Budsjettet forutsetter høy grad av egeninnsats fra alle seksjonseiere for at sameiets felles verdier skal tas godt vare på og skade / forringelse forebygges.

Årsmøtet vedtok styrets forslag til budsjett 2024 slik det ble fremlagt for årsmøtet med unntak av at fellesutgiftene fom 3.kvartal 2024 kun økes med 10% og ikke 15%. Vedtaket ble vedtatt med 18 mot 1 stemme.

Valg av ekstern styreleder (sak 9) innebærer at honorar til styreleder også må økes fra budsjetterte 25.000 til 50.000.

Avtroppende styre sender ut revidert budsjett sammen med protokoll fra årsmøtet.

Sak 6: Innføring av dugnadspenger i sameiet og honorering av utførte vedlikeholdsoppgaver

Årsmøtet vedtok å fortsette med dagens ordning når det gjelder dugnad og i stedet for dugnadspenger heller oppmuntrer til høy grad av deltakelse på dugnader for å holde driftsutgiftene nede og opprettholde et pent og godt vedlikeholdt fellesareal og bygningsmasse. Vedtaket var enstemmig

Årsmøtet vedtok videre at styret kan gi vedlikeholdsoppgaver som snekring, støping, og mer krevende malingsarbeid mm. til kyndige sameiere, og honorere utførelse av disse vedlikeholdsoppgavene med kr 300,- pr time. Ordningen forutsetter at oppgavene ikke medfører vesentlig HMS risiko eller krever særskilt faglig sertifisering. Arbeidet skal avtales i forkant mellom styret v/ styreleder og den sameier som skal utføre arbeidet og dokumenteres (mail el.) Ordningen innebærer at sameiet opptrer som arbeidsgiver med det ansvar dette medfører. Årsmøtet ber derfor nytt styre undersøke mulighet og pris for å tegne ansvarsforsikring både for sameiet og for styret. Ordningen skal praktiseres med forsiktighet inntil nødvendige forsikringer er på plass.

Sak 7: Krav om tilbakeføring av faste parkeringsplasser i garasjen til slik fordelingen var da bygget var nytt

Styret presenterte krav fra en av sameierne om å tilbakeføre den praktiske bruken av faste parkeringsplasser mellom sameierne til slik den skal være iht seksjoneringen. Sameieren som har fremsatt kravet disponerer sin seksjonerte parkeringsplass.

De som i dag bruker en gjesteplass som sin faste parkeringsplass, er følgende:

- 107A (har anlagt ladepunkt)
- 109A (har anlagt ladepunkt)
- 111C (har anlagt ladepunkt)
- 115A (har anlagt ladepunkt)
- 119C (har anlagt ladepunkt)

Som privatpersoner er 18 av de 19 fremmøtte på årsmøtet enige om at dagens parkeringsordning fungerer godt og at den ikke ønskes endret.

Det ble fremmet forslag om at motorsykkelen som står parkert på p-plassen som er for liten til at en bil kan parkere der (111C iht seksjoneringen) skal betale leie. Det ble enstemmig vedtatt av årsmøtet at motorsykler kan parkeres på denne p-plassen uten å betale leie.

Sak 8: Vedtektsendring – ansvar for vedlikehold av verandaer og terrasser

Hovedregelen etter eierseksjonsloven § 33 er at sameiet er ansvarlig for å holde utvendige og innvendige fellesarealet forsvarlig vedlike. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Gjeldene rettspraksis tilsier at balkonger, verandaer og lignende tilleggsareal til en boligseksjon, er en del av bygningskroppen og følgelig å anse som en del av fellesarealet. Den enkelte seksjonseier har likevel ansvar for det innvendige vedlikeholdet av slike deler av bruksenheten eller tilleggsdeler. Dette omfatter blant annet skader på og vedlikehold av eksempelvis gulvbelegg, og for øvrig annet som kun den enkelte seksjonseier av nytte av.

Etter eierseksjonsloven §§ 32 og 33, kan det fastsette et annet vedlikeholds- og utbedringsansvar enn det som følger av lovens utgangspunkter. I de tilfeller hvor bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler arealene ved like, kreves det samtykke fra de eierne det gjelder.
Selv om innvendig vedlikehold av balkonger m.m. er den enkelte seksjonseiers ansvar, ønsker vi å bringe orden i disse forholdene, og vedta en endring av vedtektene.

Årsmøte vedtok følgende nye punkt 3 (tillegg) i vedtektene. Dette innebærer at eksisterende pkt 3 blir punkt 4 osv.

> **3. Ansvar for vedlikehold av verandaer og terrasser**
>
> Utover det som fremgår av eierseksjonsloven, samt etablert rettspraksis, gjelder følgende bestemmelser om ansvarsfordeling for vedlikehold av verandaer og terrasser i sameiet Seljehaugen:
>
> Nødvendig reparasjon og utskifting av gulvfliser på verandaer tilfaller seksjonseiers vedlikeholdsplikt, og bekostes av dem. Både størrelsen på arealet og utseende på flisene må være likt slik det ble bygget og har vært frem til nå.
>
> Er det tvil om nødvendige arbeider kun innbefatter reparasjon og utskifting av gulvfliser, eller om utbedring av påstøp over eventuell membran, eller utskifting av eventuell membran, også må utføres, skal det det innhentes fagkyndig bistand til å kartlegge tiltaksbehovet, samt utføre arbeidet. Slik bistand skal innhentes av sameiets styre og etter deres godkjennelse.
>
> Vedlikeholdsplikt for terrasser satt opp for egen regning av den enkelte seksjonseier tilfaller dem selv, og bekostes av dem.

Vedtaket var enstemmig.

Sak 9: Valg av styre

Årsmøtet vedtok enstemmig å engasjere en ekstern styreleder, Elisabeth fortsetter som styremedlem og Ana og Yvonne ble valgt som nye styremedlem. Videre vedtok årsmøtet at avtroppende styre skal legge frem mulige styreledere sammen med forslag til valg av ny styreleder. Forslaget sendes pr mail. Deretter gjennomføres en ekstraordinær generalforsamling i garasjen med det formål å velge ny styreleder.

Budsjettet for 2024 må revideres med bakgrunn i at styreleders honorar nå blir høyere i og med valg av ekstern styreleder (må økes fra 25.000 til ca 50.000).

Nytt styre må sørge for at deltakerne i nytt styre blir registrert i BREG og at sameiets vedtekter blir oppdatert iht sak 8.

Styrets leder, Paal Daae Hanssen takket for fremmøte og innspill i årsmøtet og avtroppende styre ble takket for innsatsen.

Møtet ble avsluttet 20.20

Bergen 19.juni 2024



Paal Daae Hanssen

Møteleder og protokollunderskriver



Mette Myrmell

Referent

BASISKART

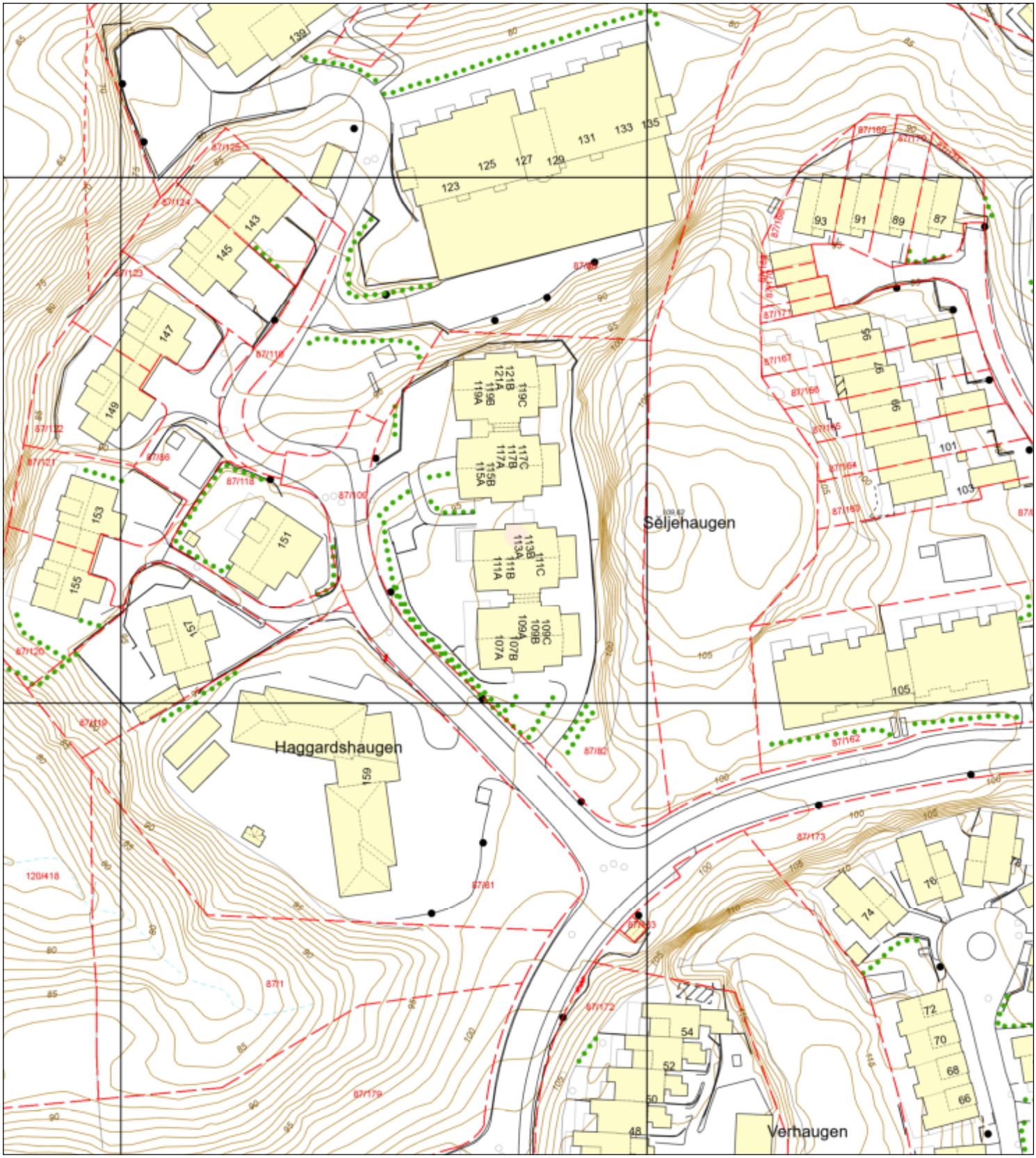
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 08.07.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 87/82/0/7
Adresse: Apeltunhaugene 113A, 5238 RÅDAL

N



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

VEISTATUSKART

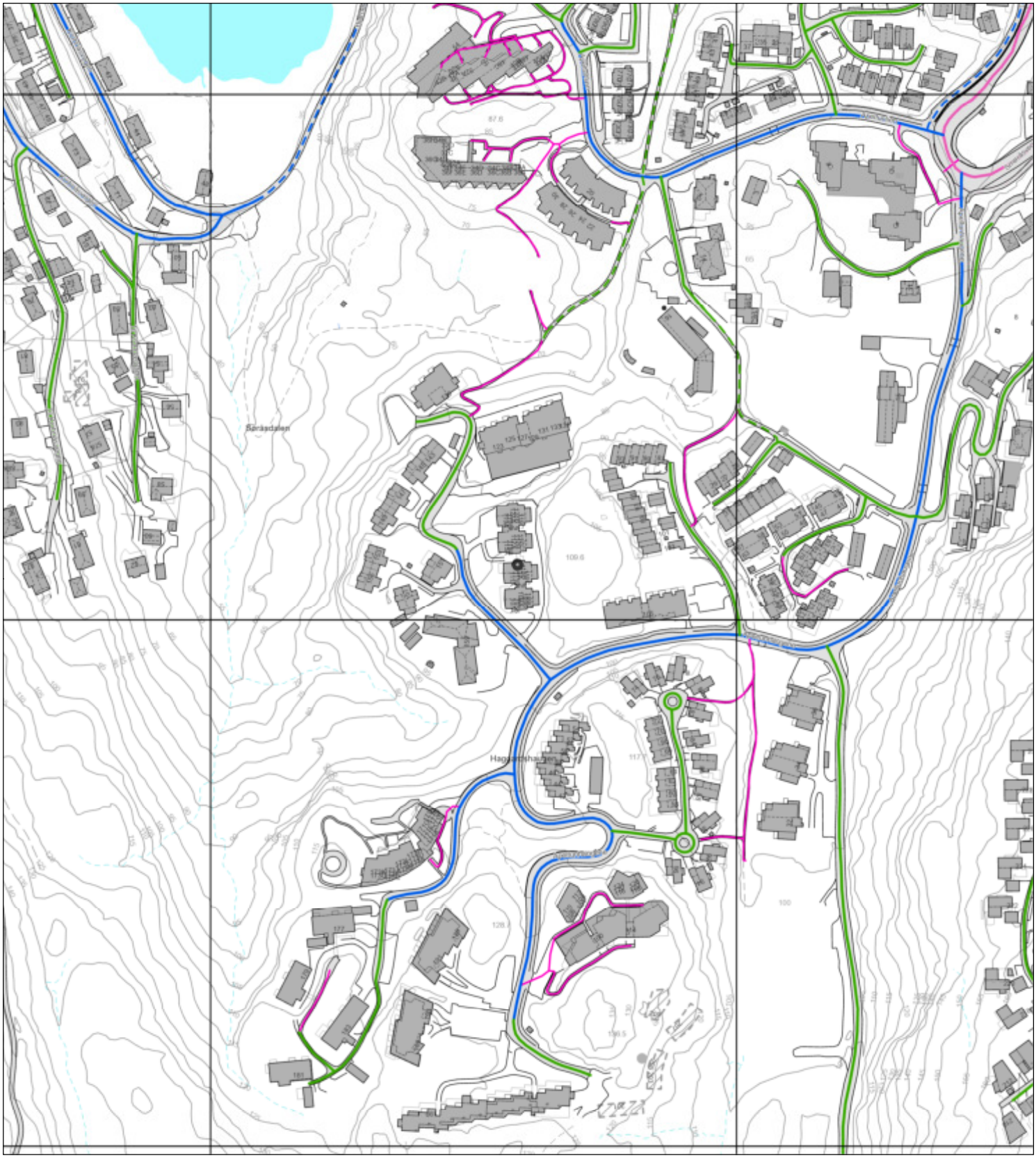
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 08.07.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 87/82/0/7
Adresse: Apeltunhaugene 113A, 5238 RÅDAL

N



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

PLANINFORMASJON

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 87/82/0/0
Utlistet 08. juli 2025

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, båndleggingerog 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 Kartverkets innsynsløsning Se eiendom.

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
259729656	Grunneiendom	0	Ja	3 790,8 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
15170000	30	FANA. DEL AV GNR 84 APELTUN OG GNR 120 SMØRÅS, APELTUN BOLIGOMRÅDE	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.09.1999	199614807	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 % (3790,7 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15170000	100 - Byggeområde	100,0 %
15170067	322 - Gangvei	< 0,1 % (0,1 m²)
15170000	399 - Annet trafikkområde	< 0,1 % (0,0 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	99,9 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,1 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
15170011	31	FANA. GNR 87 BNR 2, 77, LAUVBEKKEN, REGULERINGSENDRING	3	200901447
15170070	31	FANA. GNR 87 BNR 1, APELTUN BOLIGOMRÅDE, FELT B10-3, PLAN FOR UTBYGGING	3	200404697
15170005	31	FANA. GNR 87 BNR 1, APELTUN BOLIGOMRÅDE	3	200308105
15170008	31	FANA. GNR 87 BNR 120, APELTUN BOLIGOMRÅDE	3	200506709

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
87/172	23661020-1	Påbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	31.08.2022	202201575
87/172	23661020-1	Påbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	31.08.2022	202219760
87/172	23661039-1	Påbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	31.08.2022	202219760
87/172	23661039-1	Påbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	31.08.2022	202201575
87/172	23661047-1	Påbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	31.08.2022	202219760
87/172	23661047-1	Påbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	31.08.2022	202201575
87/172	23661063-1	Påbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	31.08.2022	202219760
87/172	23661063-1	Påbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	31.08.2022	202201575
87/172	23661071-1	Påbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	31.08.2022	202201575
87/172	23661071-1	Påbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	31.08.2022	202219760

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 08. juli 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 87/82/0/0
Dato: 08.07.2025 Adresse: Apeltunhaugene 113A m.fl.

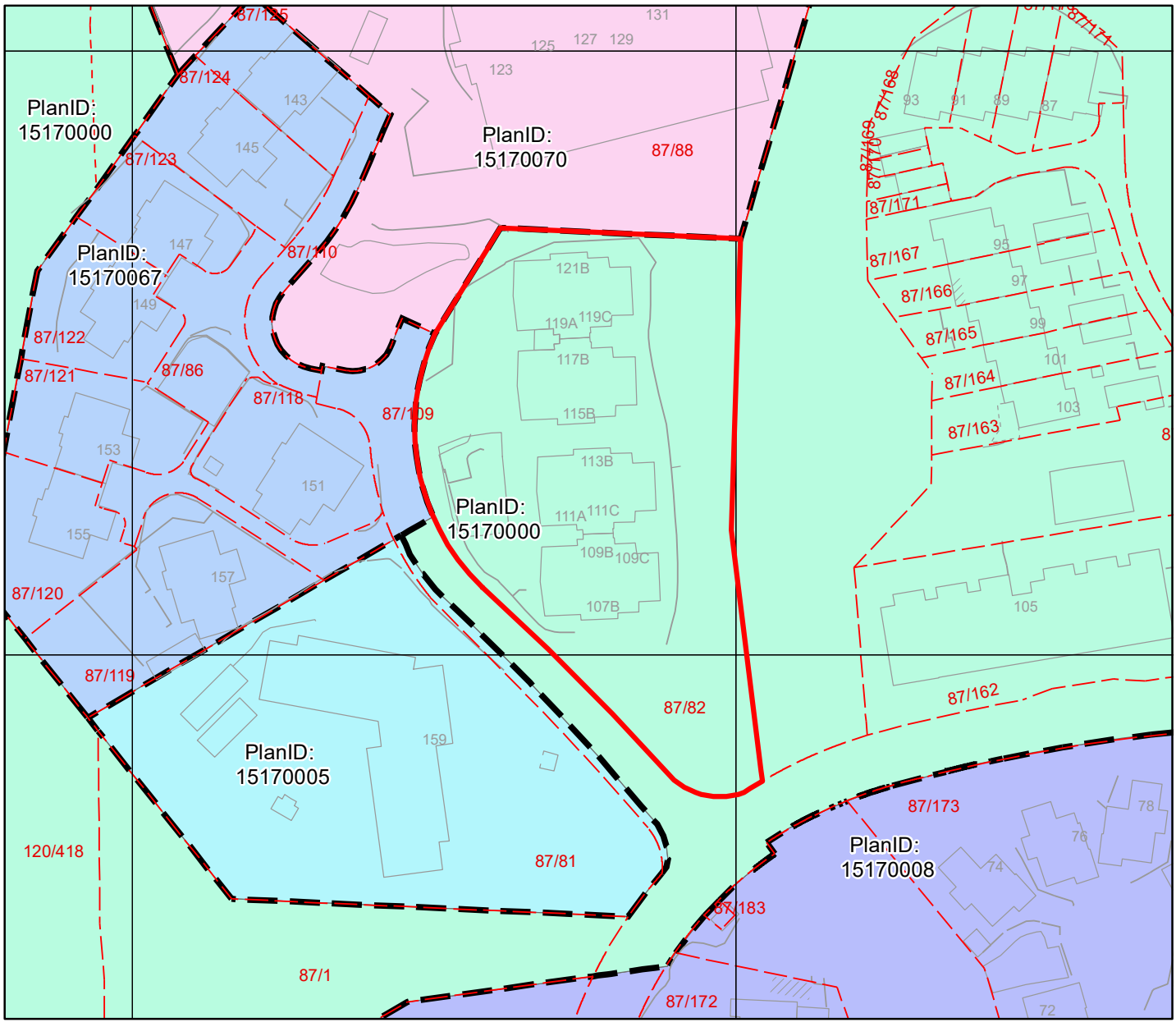
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
15170000, 15170067, 15170070

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

Eiendomsmarkering



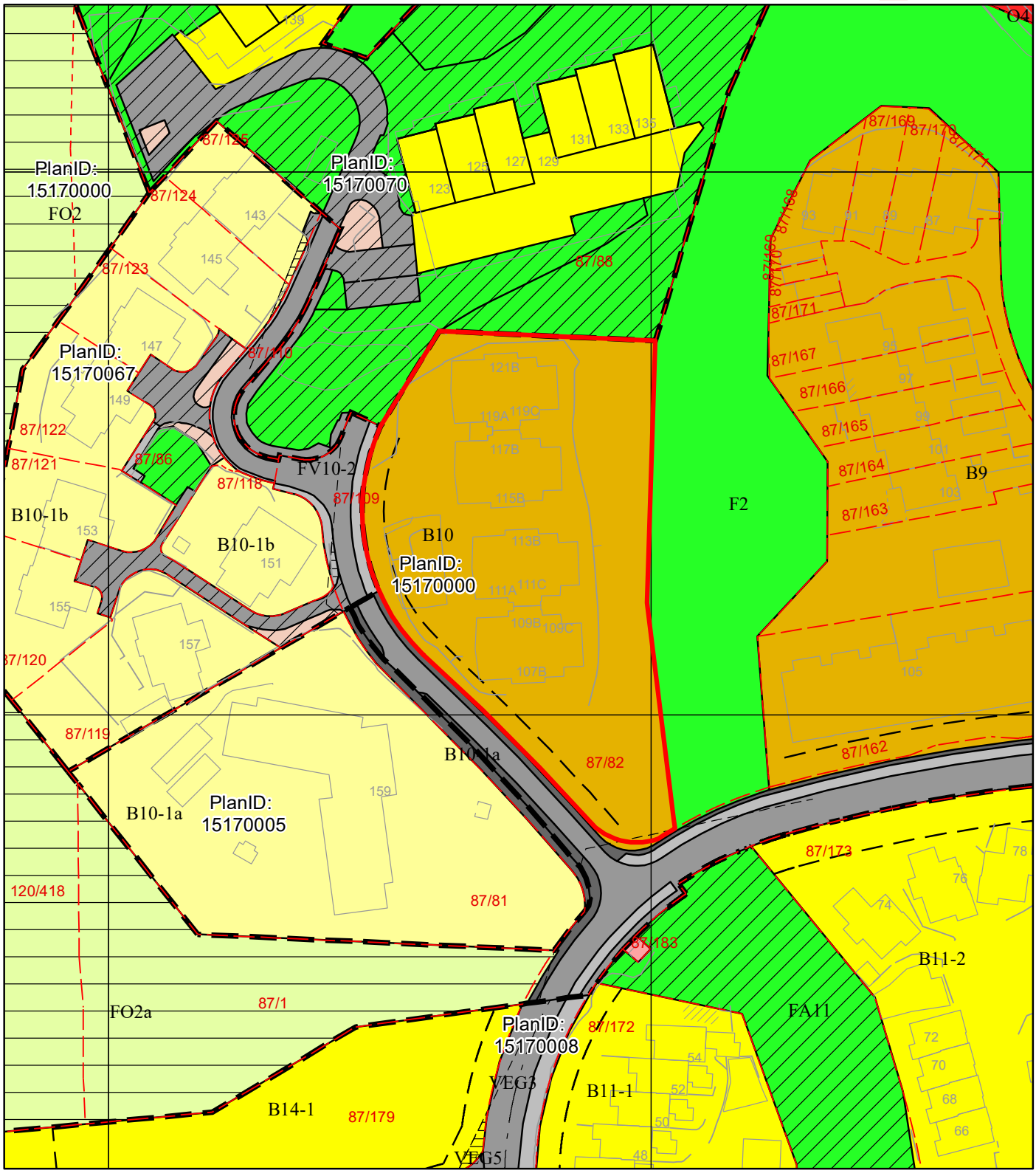
Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 87/82/0/0
Dato: 08.07.2025 Adresse: Apeltunhaugene 113A m.fl.

N

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1221 - Regulert senterlinje

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

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse

Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)

Kjørevei

Gate med fortau

Gang- / sykkelveg

Gangveg

Annet trafikkområde

Annet friområde

Friluftsområde (på land)

Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Felles grøntareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 08.07.2025

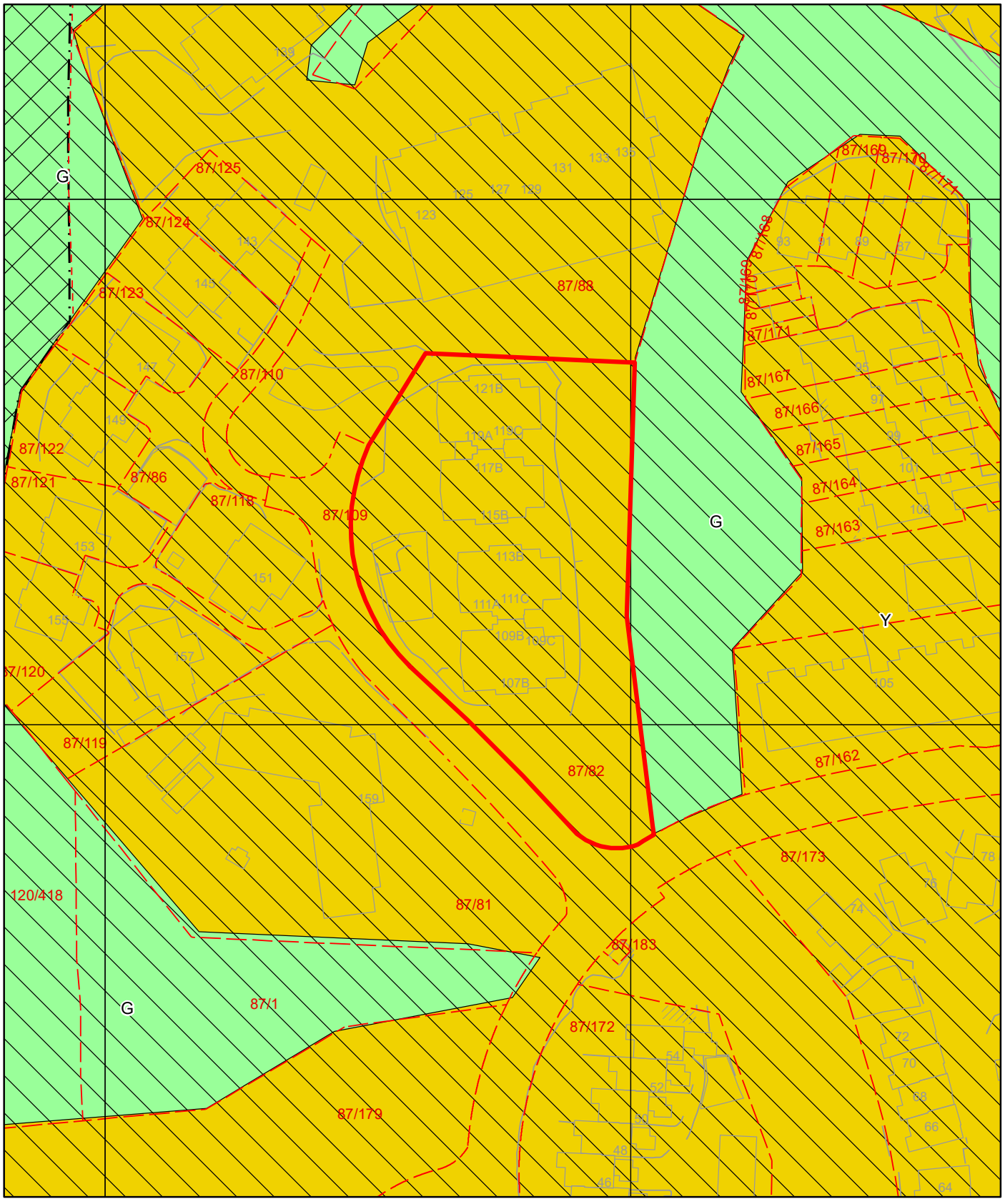
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 87/82/0/0
Adresse: Apeltunhaugene 113A m.fl.

BERGEN KOMMUNE

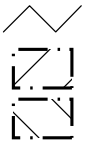
N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn friluftsliv

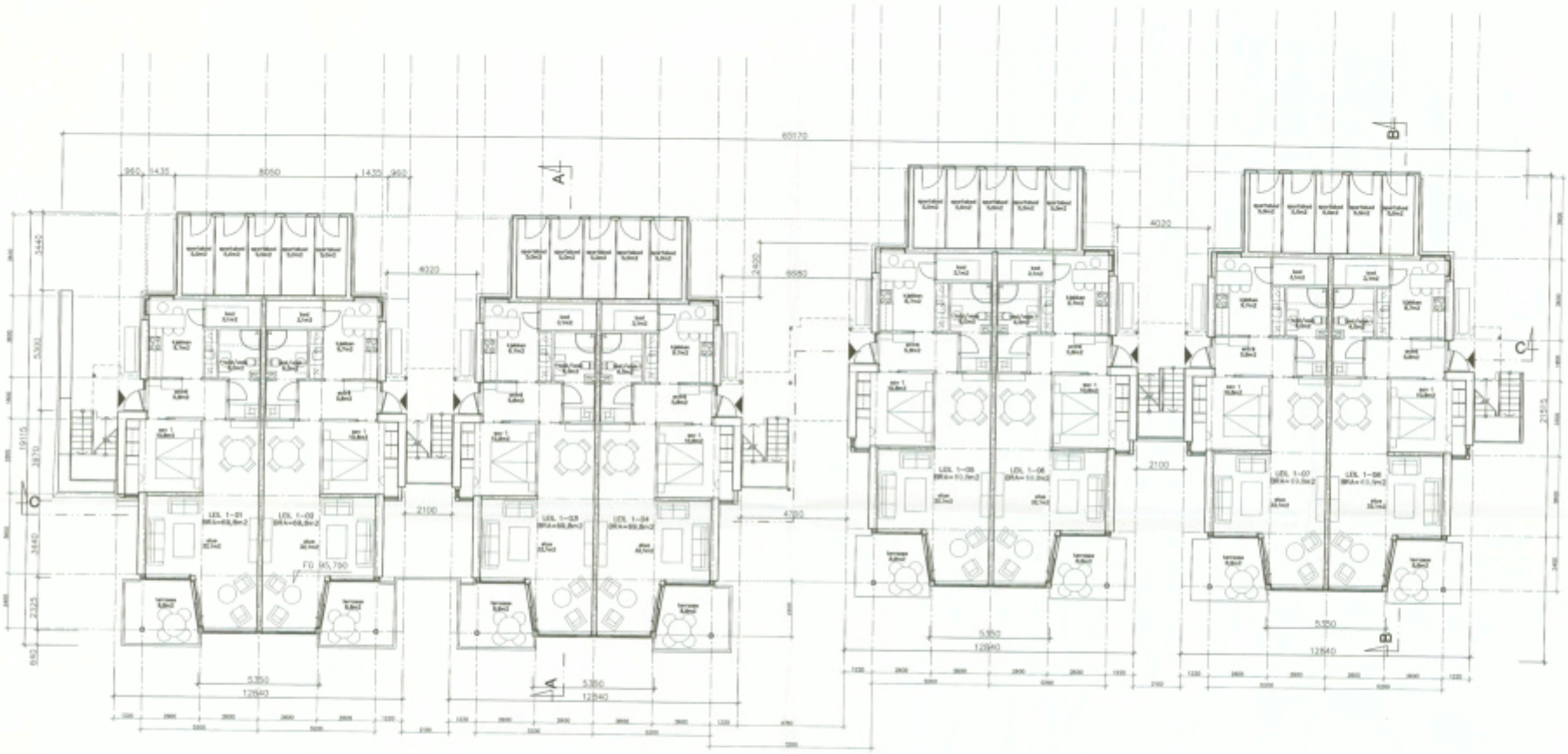
Infrastruktursone

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

BYGNINGSTEGNINGER



PLAN 1

RAMMETILLATELSE

VEDLEGG E4

J.H.NÆVDAL PROSJEKT AS

SELJEHAUGEN - APELTUN B10-2 G.B.nr. 87/82

PLAN 1

	1:100		
	RV / GR		
		1538	3001
	16.01.2004		
	3001.dwg		

FORUM ARKITEKTER

21 JAN 08 *00401566

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Apeltunhaugene 113A
Gnr. 87 Bnr. 82 Snr. 7 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
74-25-0416

Meglerforetak: Vikebø & Jørgensen AS

Saksbehandler: Eirik Runningen

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 90 63 72 70

E-post: eirik.runningen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

Notater