

# Tilstandsrapport

📍 Apeltunlien 20, 5238 RÅDAL

📖 BERGEN kommune

# gnr. 87, bnr. 60, snr. 19

Areal (BRA): Leilighet i boligblokk 120 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.01.2024

Rapportdato: 26.01.2024

Oppdragsnr.: 20286-1478

Referansenummer: JC1476

Autorisert foretak: Takstopdrag AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstopppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømmer i 2001 og ble utdannet bygmester i 2004. Han jobbet i ulike tømmerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstopppdrag AS består i dag av en takstmann, to sektretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstopppdrag AS har utført ca 8600 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstopppdrag AS en stor kundeportefølje.



Rapportansvarlig

*Trond Bertelsen*

Trond Bertelsen

trond@takstopppdrag.no

926 67 005



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



# Beskrivelse av eiendommen

## Leilighet i boligblokk - Byggeår: 2004

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

#### Grunnmur:

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.  
Videre grunnforhold er ikke kjent.  
Grunnmur/fundamenter av betong.  
Gulv mot grunn i betong.

#### Veggkonstruksjon:

Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/etasjeskillere.

Ytterveggene er utført som bindingsverk.

Ytterkledning av liggende/stående trekledning og fasadeplater.

Deler av yttervegger er forblendet med teglstein.

Fasadene er sameiets felles ansvar.

#### Taktekking:

Flat takkonstruksjon. Tekket med takbelegg.  
Taket er ikke besiktiget.

Taktekking er sameiets felles ansvar.

#### Tilstandsgrad på fellesdeler:

Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og ev. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

#### Innvendige overflater:

Gulv: Tre-stavs eikeparkett.

Vegger: Malt platekledning, malt betong.

Himling: Malt platekledning, malt betong.

Overflatene er fra byggeår.

#### Oppgraderinger:

- Diverse malingsarbeid er utført over tid, senest i 2022/2023.

#### Annet:

- Garderobeskap med skyvedørsfronter på ett soverom i 1-etg. Fra 2020.

- Garderobeskap på soverom i 2-etg. Fra 2016.

- Garderobeskap på hovedsoverom i 1-etg. Fra 2020.

- Skyvedørsgarderobe i entre/gang/trapperom. Fronter/dører lakkert i 2019.

#### Ildsted:

Ildsted i stue med gasspeis. Produsent: Gazco.

Det er gassuttak v/altan. Gassbeholdere er plassert i gass skap v/altan. Gassservice ble utført i januar 2023 av Gass-Service AS.

#### Innvendig trapp:

Hvitmalt furutrapp med beisede furutrinn.

Trappen er fra byggeår. Det er håndlist på vegger og barnesikringslist mellom trinnene.

#### Innvendige dører:

Formpressete profilerte dørblad.

Innerdørene er fra byggeår, unntatt badedør.

Badedør/dørblad er skiftet i 2023.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Bad. Areal: 6,2 m<sup>2</sup>. Fra byggeår.  
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning i himling.  
Inneholder: Dobbel servant med møblement/speil og belysning, toalett, dusjvegg i glass, dusjgarnityr.  
Avtreksventil i himling.

Ny dusjvegg på bad i 2015. Ny baderomsinnredning m/dobbel servant og speil m/belysning i 2020.

Vaskerom. Areal: 6 m<sup>2</sup>. Fra byggeår.  
Keramiske fliser på gulv, malt platekledning på vegger/himling.  
Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, varmtvannstank, el.sikringsskap, rør i rør skap.  
Avtreksventil i himling.

Ny utslagsvask og kran i 2020.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Areal: 7,1 m<sup>2</sup>. Kjøkkeninnredning fra byggeår.  
Tre-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning/malt betong på vegger, malt betong i himling.  
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Takhøy innredning. Ett overskap med glassfronter.  
Granitt benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.  
Keramiske fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer (Bosch):  
- Stekeovn. Fra 2017.  
- Platetopp m/induksjon. Fra 2021.

Medfølgende hvitevarer (Bosch):  
- Oppvaskmaskin. Fra 2018.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er montert Aquastop på kjøkkenet. Fra 2018.  
Kjøkkenfronter ble lakkert og ny kjøkkenkran ble montert i 2019.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:  
Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system).  
Rør i rør skap på vaskerom. Stoppekran er plassert i rør i rør skap.  
Avløpsrør av plast/ma støpejern.  
Varmtvannstank på vaskerom. Volum: 200 liter.  
Fra 2019. Produsent: Høiax.

Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Ventilasjon:  
Mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad og vaskerom. Aggregat er plassert i himling på vaskerom. Type: Villavent Systemair KVKE 160 TN. Ventilatorrør på kjøkken går opp i ventilasjonskanal. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i åpningsvinduer og to ventiler i yttervegger. Innvendig rengjøring av ventilasjonsanlegg ble utført i 2018 i regi av sameiet. Arbeidet ble utført av Proventa Innemiljø AS.

El.anlegg:  
Sikringsskap på vaskerom. El.anlegg/sikringer fra byggeår.  
Inneholder: Automatsikringer, jordfeilbryter.  
Hovedbryter på 40 ampere.

Kurser.  
25 ampere. 1 stk.  
16 ampere. 8 stk.  
10 ampere. 3 stk.

Strømmåler m/fjernavlesning er plassert i felles målerskap i u-etg. Ny strømmåler i juli 2018.

Belysningsutstyr:  
Innfelte led spotlights i kasse v/himling i entre/gang/trapperom, kjøkken og stue. Nye spotlights i 2022. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:  
Varmekabler på bad.  
Tre vegghengte panelovner.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

### Oversikt over totalt bruksareal ( BRA m<sup>2</sup> )

Leilighet i boligblokk				
	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
U-etg	0	6	0	6
1-etg	57	0	0	57
2-etg	57	0	0	57
<b>Sum</b>	<b>114</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	
<b>Sum BRA</b>	<b>120</b>			

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

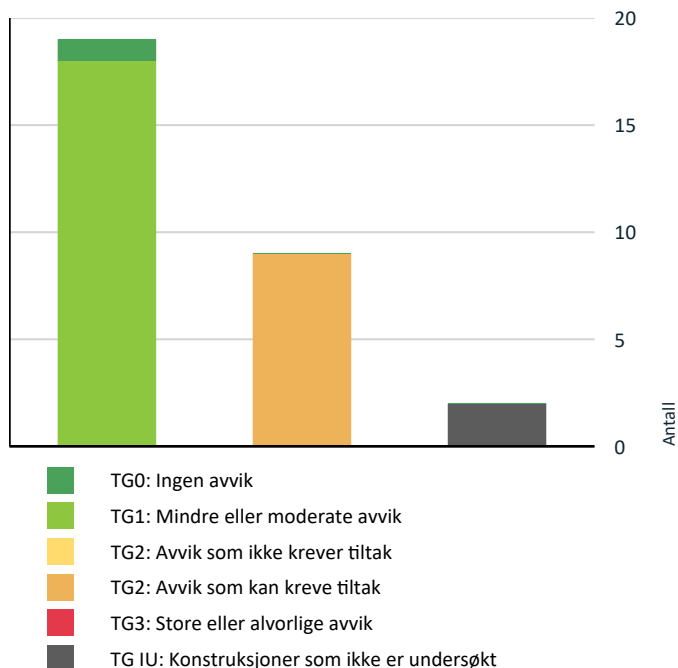
[Gå til side](#)

### Leilighet i boligblokk

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

### EGNE PREMISER:

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkelt punkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

### Vedrørende egenerklæringsskjema:

Egenerklæringsskjema blir utfyllt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

### REVIDERING/ENDRING AV TAKSTRAPPORT:

Denne rapporten er basert på befaring av eiendommen den 25.01.2023 og en enkel gjennomgang av eiendommen den 25.01.2024. De fleste observasjoner og opplysninger er fra opprinnelig befaring, supplert med opplysninger fra ny eier/oppdragsgiver. Det er ikke gitt opplysninger om endringer eller forhold som må korrigeres utover normal alder og slitasje.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet i boligblokk

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Våtrom > 1-etg > Vaskerom (6 m<sup>2</sup>) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Sørvendt terrasse med utgang fra soverom [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

---

! Våtrom > 1-etg > Bad (6,2 m<sup>2</sup>) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

---

! Våtrom > 1-etg > Bad (6,2 m<sup>2</sup>) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

---

! Våtrom > 1-etg > Bad (6,2 m<sup>2</sup>) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

---

! Våtrom > 1-etg > Vaskerom (6 m<sup>2</sup>) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

---

! Våtrom > 1-etg > Vaskerom (6 m<sup>2</sup>) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

---

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET I BOLIGBLOKK



**Byggeår**  
2004

**Kommentar**  
Oppgitt i Infoland

**Anvendelse**  
Bolig

### Standard

Takstobjektet:

4 roms eierleilighet over to plan (1-etg & 2-etg). Ssb-nr: H0105.

Sørvendt altan på 9,3 m<sup>2</sup> med utgang fra stue. Altanen er overbygd.

Sørvendt terrasse på 9 m<sup>2</sup> med utgang fra soverom. Terrassen er overbygd.

En garasje plass i felles garasjeanlegg med egen elbil ladestasjon (nr 19).

Leiligheten har tilhørende en bod i u-etg (inkludert i BRA-e).

For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

### Vedlikehold

Utvendig vedlikehold er sameiets felles ansvar.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Isolerglass i hvite trekarmner. Utv. beslag.

Vinduene er fra byggeår.

Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:

Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Mrk.

Ett stuevindu i front tar litt i karm og bør ev. justeres.

### TG 1 Dører

Ytterdør soverom: Hvit dørblad med smalt felt av cotswoldglass.  
Ytterdør: Hvit dørblad i EI-30 kvalitet. Kikkhull. Dørtelefon i stue.  
Terrassedør/altandør: Skyvedør i isolerglass, hvite trekarmner. Utv. beslag.

Dørene er fra byggeår. Nytt ringeanlegg i sameiet i 2022.  
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:

Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvendt altan på 9,3 m<sup>2</sup> med utgang fra stue. Altanen er overbygd.  
Altanen er oppført i betong og belagt med gulvfliser.  
Rekkverk i stålprofiler og glass.  
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,98 m - 1,00 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Altanen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Mrk.

Det er noe hulllyd i gulvfliser, skyldes sannsynligvis lyd fra underlaget.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

### TG 2 Sørvendt terrasse med utgang fra soverom

Sørvendt terrasse på 9 m<sup>2</sup> med utgang fra soverom. Terrassen er overbygd.

Trebjelkelag belagt med terrassebord.

Terrassen ligger tilnærmet på bakkenivå, så det er ikke krav til rekkverk.

Terrassen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Lokal råte ble observert noen steder i ytre del.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utvendig trevirke med lokal råte bør skiftes.

# Tilstandsrapport



Lokal råte i ytre del.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv: Tre-stavs eikeparkett.  
Vegger: Malt platekledning, malt betong.  
Himling: Malt platekledning, malt betong.

Overflatene er fra byggeår.

Oppgraderinger:  
- Diverse malingsarbeid er utført over tid, senest i 2022/2023.

Annet:  
- Garderobeskap med skyvedørsfronter på ett soverom i 1-etg. Fra 2020.  
- Garderobeskap på soverom i 2-etg. Fra 2016.  
- Garderobeskap på hovedsoverom i 1-etg. Fra 2020.  
- Skyvedørgarderobe i entre/gang/trapperom. Fronter/dører lakkert i 2019.

Generelt.  
Lyse og tidsriktige overflater.  
Normal bruksslitasje på overflater.  
Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

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

Spørsmål til eier/revkurent.  
Kjenner du til skader på overflater som store hakk eller fuktutsvelling i gulv, sprekker eller sår i fliser eller misfarging på vegger bak møbler?  
Svar fra eier/revkurent: Ingen skjulte skader bak møbler, eller under tepper.



Slitasje/stripe i parkettgulv i stue. Må anses å være normal slitasje.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Plasstøpt betong. Gulv mot grunn i betong.  
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt på alle typer etasjeskillere/gulv.  
Ca 05 mm - 13 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Kommentar:  
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

### TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Norge er et av de landene i verden som har høyest konsentrasjon av radongass i inneluften. Dette skyldes blant annet geologiske og klimatiske forhold. Radongassen kan verken sees, luktes eller smakes. Statens strålevern anbefaler alle å måle radon i hjemmet sitt. For boliger som leies ut, er det gitt grenser for radonnivået i strålevernforskriften.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG IU Pipe og ildsted

Ildsted i stue med gasspeis. Produsent: Gazco.

Det er gassuttak v/altan. Gassbeholdere er plassert i gass skap v/altan. Gassservice ble utført i januar 2023 av Gass-Service AS. Det henvises til rapport fra Gass-Service AS for tilstand.

Gassanlegg og gasspeis etc er utenfor kompetanseområde og er ikke tilstandsvurdert.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Innvendige trapper

Hvitmalt furutrapp med beisede furutrinn. Trappen er fra byggeår. Det er håndlist på vegger og barnesikringslist mellom trinnene.

Trappen fremstår med normal bruksslitasje.

### Kommentar:

Furu er et ganske mykt treslag som derfor er særlig utsatt for slitasje, striper og hakk enn feks. eik og ask som er hardere treslag. Det må derfor påregnes mer slitasje i trapper i furu.

### Vurdering av avvik:

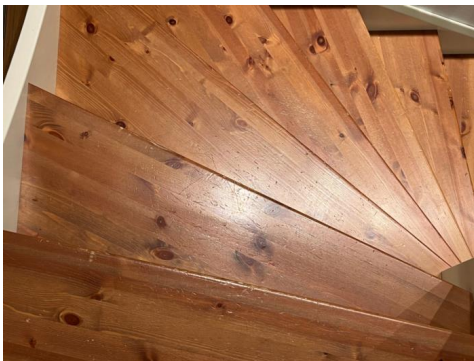
- Det er påvist andre avvik:

Furutrinn har en del slitasje/striper.

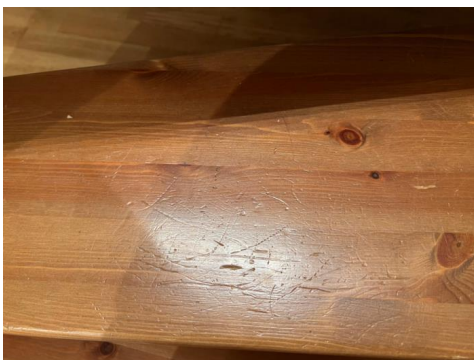
### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trappetrinnene bør slipes og behandles.



Slitasje/striper i trappetrinn.



Slitasje/striper i trappetrinn.

## TG 1 Innvendige dører

Formpressete profilerte dørblad.

Innerdørene er fra byggeår, unntatt badedør. Badedør/dørblad er skiftet i 2023 (TG 0).

Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

## VÅTROM

### 1-ETG > BAD (6,2 M<sup>2</sup>)

#### Generell

Bad. Areal: 6,2 m<sup>2</sup>. Fra byggeår.

Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning i himling.

Inneholder: Dobbel servant med møblement/speil og belysning, toalett, dusjvegg i glass, dusjgarnityr.

Avtrekkventil i himling.

Ny dusjvegg på bad i 2015. Ny baderomsinnredning m/dobbel servant og speil m/belysning i 2020.

### 1-ETG > BAD (6,2 M<sup>2</sup>)

## TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning i himling.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe slitasje/porer noen steder i fuger mellom veggfliser i dusjsoner. Det er noen hull i veggfliser etter tidligere vvs-utstyr. Hull er silikonert.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden.

### 1-ETG > BAD (6,2 M<sup>2</sup>)

## TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.

Lokalt fall til sluk. Dvs 2,7 cm fall fra gulv v/dør til sluk.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)

Bom registrert i noen gulvfliser. Ingen stor risiko forbundet med bom i gulvfliser.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

### 1-ETG > BAD (6,2 M<sup>2</sup>)

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, fra byggeår.

Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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



Plastsluk i dusjsone.

1-ETG > BAD (6,2 M<sup>2</sup>)

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Dobbel servant med møblement/speil og belysning, toalett, dusjvegg i glass, dusjgarnityr.

1-ETG > BAD (6,2 M<sup>2</sup>)

## TG 1 Ventilasjon

Avtreksventil i himling. Tilluft under dør.

1-ETG > BAD (6,2 M<sup>2</sup>)

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt på soverom, uten å påvise unormale forhold. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 36,5 % ved en temperatur på 18,7 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.  
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.  
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.  
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.  
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.



Måling av relativ luftfuktighet.

1-ETG > VASKEROM (6 M<sup>2</sup>)

## Generell

Vaskerom. Areal: 6 m<sup>2</sup>. Fra byggeår.  
Keramiske fliser på gulv, malt platekledning på vegger/himling.  
Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, varmtvannstank, el.sikringsskap, rør i rør skap.  
Avtreksventil i himling.

Ny utslagsvask og kran i 2020.

1-ETG > VASKEROM (6 M<sup>2</sup>)

## TG 1 Overflater vegger og himling

Malt platekledning på vegger/himling.

1-ETG > VASKEROM (6 M<sup>2</sup>)

## TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Lokalt fall til sluk. Dvs 1,9 cm fall fra gulv v/dør til sluk.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

1-ETG > VASKEROM (6 M<sup>2</sup>)

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, fra byggeår.

Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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



Plastsluk i gulv.

1-ETG > VASKEROM (6 M<sup>2</sup>)

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, varmtvannstank, el.sikringsskap, rør i rør skap.

1-ETG > VASKEROM (6 M<sup>2</sup>)

## TG 1 Ventilasjon

Avtreksventil i himling. Tilluft under dør.

1-ETG > VASKEROM (6 M<sup>2</sup>)

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegg v/vanninstallasjoner er en betongvegg som vender mot nabo.

## KJØKKEN

2-ETG > KJØKKEN (7,1 M<sup>2</sup>)

## TG 1 Overflater og innredning

Areal: 7,1 m<sup>2</sup>. Kjøkkeninnredning fra byggeår.  
Tre-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning/malt betong på vegger, malt betong i himling.  
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Takhøy innredning. Ett overskap med glassfronter.  
Granitt benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.  
Keramiske fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer (Bosch):

- Stekeovn. Fra 2017.
- Platetopp m/induksjon. Fra 2021.

Medfølgende hvitevarer (Bosch):

- Oppvaskmaskin. Fra 2018.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er montert Aquastop på kjøkkenet. Fra 2018. Kjøkkenfronter ble lakkert og ny kjøkkenkran ble montert i 2019.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.



Røropplegg og aquastop under vask.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.

2-ETG > KJØKKEN (7,1 M<sup>2</sup>)

## TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator. Produsent: Futurum. Ventilatorrør går opp i ventilasjonskanal.

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

# Tilstandsrapport



Kjøkkenventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør skap på vaskerom. Stoppekran er plassert i rør i rør skap.

Det ble montert pakning/muffe mellom to innvendige - utvendige rør i rør i kjøkkenskap i 2023. Arbeidet ble utført av Chr.Vestrheim.

Vannrørene er fra byggeår.  
Felles vannrør er sameiets felles ansvar.



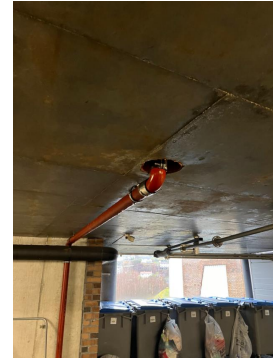
Ingen tegn til fukt/kondens i rør i rør skap.

### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/ma støpejern.

Avløpsrørene er fra byggeår.  
Felles avløpsrør er sameiets felles ansvar.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.



Ma støpejernsrør i garasjeanlegg.

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad og vaskerom. Aggregat er plassert i himling på vaskerom. Type: Villavent Systemair KVKE 160 TN. Ventilatorrør på kjøkken går opp i ventilasjonskanal. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i åpningsvinduer og to ventiler i yttervegger. Innvendig rengjøring av ventilasjonsanlegg ble utført i 2018 i regi av sameiet. Arbeidet ble utført av Proventa Innemiljø AS.

Pga ventilasjonsaggregatets alder kan det ikke utelukkes at det må gjøres vedlikehold/ev. utskiftninger v/behov.

Kommentar:  
Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i bygninger bygd etter tidligere byggeforskrifter vil ikke tilfredsstillere dagens forskrifter.



Ventilasjonsaggregat er plassert i himling på vaskerom.

# Tilstandsrapport



Bryter til ventilasjonsanlegg er plassert på vaskerom.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på vaskerom. Volum: 200 liter. Fra 2019. Produsent: Høiax.

Ny el.tilkobling til varmtvannstank i 2023. Arbeidet ble utført av Star Elektro AS.



Varmtvannstank på vaskerom.

## TG 1 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Sikringskap på vaskerom. El.anlegg/sikringer fra byggeår.  
Inneholder: Automatsikringer, jordfeilbryter.  
Hovedbryter på 40 ampere.

Kurser.  
25 ampere. 1 stk.  
16 ampere. 8 stk.  
10 ampere. 3 stk.

Strømmåler m/fjernavlesning er plassert i felles målerskap i u-etg. Ny strømmåler i juli 2018.

Belysningsutstyr:  
Innfelte led spotlights i kasse v/himling i entre/gang/trapperom, kjøkken og stue. Nye spotlights i 2022. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:  
Varmekabler på bad.  
Tre vegghengte panelovner.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)  
**Opplysninger fra eier: 2004.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Opplysninger fra eier: Ja, i min boperiode.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Opplysninger fra eier: 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 og 2023.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei Opplysninger fra eier.**
6. Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei Opplysninger fra eier.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei Opplysninger fra eier.**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

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



# Tilstandsrapport

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

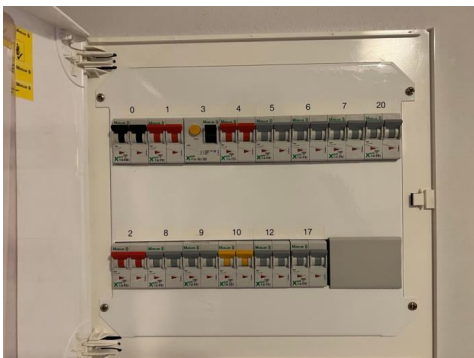
Ja

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

Nei

Det er nylig vært utført el.kontroll av Bergen Elektro Automasjon AS, kontrolldato: 23.02.2023. Det henvises til rapport for beskrivelse om tilstand. Det skal derfor ikke være nødvendig med utvidet el.kontroll.

Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befarings. Takstmann har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes utifra standard (NS 3600). På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/ending av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.



Sikringskap på vaskerom.



El bil ladestasjon v/ garasje plass.

## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Leiligheten har minst en røykvarsler pr etasje og pulverapparat. Nytt pulverapparat i 2023.

Kommentar:

Underskrevne takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men antar at bygget er oppført etter gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter vedr. branntekniske forhold som bygninger oppført etter tidligere forskrifter ikke vil tilfredsstille.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$ .

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



## Hva er måleverdig areal?

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

# Arealer

## Leilighet i boligblokk

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
U-etg		6		6		
1-etg	57			57	9	
2-etg	57			57	9	
<b>SUM</b>	<b>114</b>	<b>6</b>			<b>18</b>	
<b>SUM BRA</b>	<b>120</b>					

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg		Bod (6,2 m <sup>2</sup> )	
1-etg	Entré/gang/trapperom (15 m <sup>2</sup> ), Bad (6,2 m <sup>2</sup> ), Vaskerom (6 m <sup>2</sup> ), Soverom (16,6 m <sup>2</sup> ), Soverom 2 (11,3 m <sup>2</sup> )		
2-etg	Stue/trapperom (41,7 m <sup>2</sup> ), Soverom (7,4 m <sup>2</sup> ), Kjøkken (7,1 m <sup>2</sup> )		

### Kommentar

BRA-i og BRA-e primær er oppmålt på stedet med laser.

Mrk.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 2,3 m<sup>2</sup> av bruksarealet i 1-etg.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 1,1 m<sup>2</sup> av bruksarealet i 2-etg.

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

Takhøyde:

Takhøyden på bad er 2,15 m - 2,18 m og takhøyden på vaskerom er 2,09 m - 2,15 m.

Takhøyden i øvrige deler av leiligheten er 2,39 m - 2,43 m.

Ekstern bod.

Leiligheten har tilhørende en bod i u-etg på 6,2 m<sup>2</sup> (inkludert i BRA-e).

Boden er en gitterbod som ligger i et felles bodareal (innerste bod).

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

AREALOPPMÅLING FORBEHOLD: På grunn av byggets /leilighetens /etasjens utforming er det en viss usikkerhet i arealmålingen. Derfor kan det være noe avvik i arealoppmåling i dette tilfellet. Dvs. at arealavvik kan overstige kravet i den nye avhendingsloven, Forbehold tas vedr. dette.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Opplysninger fra eier:

2023

Gasspeis, Periodisk kontroll/vedlikehold. Gass-Service AS. Er også utført i Januar 2020 og Desember 2017.

Byttet dørblad bad, egen innsats.

Justert dør til kontor oppe. Egen innsats.

Muffe kjøkkenbenk ( Chr.Vestrheim 27/01-2023).

Varmtvannstank fast stikk med bryter - Byttet pendellampe over spisebord ( SpotOn ved Star Elektro 21/2-2023).

Fjernet rekkverk terrasse, egen innsats.

Nek405 elsjekk, Bergen elektro Automasjon 23/2-2023.

2022

LedSpotter, byttet ut alle gamle halogen spotter til Led i hele leiligheten. Stue, Kjøkken, trapp, gang. Utarbeidet av GK Elektro AS.

2021

Elektroarbeid i forbindelse med bytte av Platetopp. Bergen Elektro Automasjon AS

2020

-Bad, oppgradert med ny dobbelt servantskap og lys-speil. Chr M Vestrheim AS + Bravida Norge AS.

-Elektro. Dobbeltstikk bad ved speil, byttet dimmer soverom, dobbel lysbryter + dimmer kjøkken. Bergen Elektro Automasjon.

-Vaskerom, oppgradert med skyllekar og kran. Chr M Vestrheim AS.

2019

-Varmvannsbereider. Ny Høiax 200liter. Chr M Vestrheim AS.

-Elbilader ( smartlader Evlink Wallbox Plus ) montert på egen plass i fellesgarasje. Landro Elektro via sameiet som tok infrastrukturen.

-Fremlegg og stikkontakt på egen garasjeplass. Bergen elektro automasjon AS.

-Kjøkken og Garderobefornyning, lakkering. Toggen AS

-Ny Kjøkkenkran, Chr M Vestrheim AS

2018

-Waterguard installert i kjøkkenbenk, i forbindelse med installasjon av ny oppvaskmaskin, Kristoffersen VVS AS

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:* AVVIK TAKHØYDE:

Takhøyden på bad og vaskerom er under 2,20 m.

TEGNINGER/LOVLIGHET:

Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.

Rominndeling i 2-etg er ikke inntegnet i originale plantegninger.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:

Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser.

Dette innebærer at den bygnings sakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: [www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/](http://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/)

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Leilighet i boligblokk	114	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.1.2024	Trond Bertelsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	87	60	0	19	2893.1 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Apeltunlien 20

### Hjemmelshaver

Ana Rita Kvammen & Roger Kvammen

### Kommentar

Fellesutgifter.

Det betales kr 10425,- i fellesutgifter pr. kvartal.

Felles utgiftene dekker felles byggforsikring, strøm fellesarealer, kabel-tv/internett og div drift av sameiet.

### Boligselskap

Sameiet Apeltun Terrasse

### Forretningsfører

Internt i sameiet

### Organisasjonsnr

988561886

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Apeltun.

Fra leiligheten er det utsikt over nærområde/nabolaget, Krohnåsen, Nøttveit og omkringliggende fjell.

Området er hovedsaklig bebygd med blokkbebyggelse og rekkehus.

Kort vei til Lagunen Storsenter og Nesttun Sentrum med alle fasiliteter/servicetilbud, samt flere dagligvarebutikker i nærområde.

Flere idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Slåtthaug Idrettsanlegg, Fana Arena, Apeltunhallen og Nesttun Idrettspark i området, samt

skoler som Smørås Skole, Apeltun Skole, Steinerskolen, Midtun Skole, Slåtthaug Ungdomsskole og Slåtthaug Videregående Skole.

Gode bussforbindelser til Bergen Sentrum og øvrige bydeler. Det er gangvei mellom Apeltun og Krohnåsen slik at det

er gangavstand til Lagunen Storsenter og bybanestopp. Det er kunstgress fotballbane i nærområde.

### Adkomstvei

Adkomst eiendom via privat stikkvei fra kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (15170002). Formål: Bolig.  
Planid: 15170002.  
Saksnr: 200208255.  
Planens navn: FANA. GNR 87 BNR 61, APELTUN BOLIGOMRÅDE FELT B5-1 OG B5-2.  
Type plan: Mindre reguleringsendring.  
Planstatus: Gjeldende plan (Ikrafttrådt).  
Vedtak i kraft: 20.01.2003.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen

### Om tomten

Tomt:  
Tomten er felles for sameiet. Andel fellesareal: 128,6 m<sup>2</sup> i h.h.t sameiebrøk.  
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med interne veier, grøntarealer og div prydbusker/beplantning.

Parkering:  
En garasje plass i felles garasjeanlegg med egen elbil ladestasjon (nr 19).  
For øvrig er det gjesteparkering på oppmerkede plasser.

Ny ladestasjon i 2019. Type: Evlink Wallbox. Montert av Landro Elektro AS.

## Tinglyste/andre forhold

Kommentarer til grunnboksbladet (ev. sameiekontrakt):

Eiendomsbrøk.

For hver seksjon i et sameie er det fastsatt en sameiebrøk som angir seksjonseierens eierandel i sameiet. Denne brukes som grunnlag for fordeling av fellesutgifter og fellesinntekter.

Sameiebrøken er fordelt 114/2565.

Servitutter.

En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser grunneierens bruk av eiendommen. Servitutt kan være tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles også for en heftelse på den eiendom den hviler.

Servitutter i grunn:

29.10.2003 35483 KJØPEKONTRAKT.

Overført fra: 1201/87/60//

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

08.07.2004 23113 BEST. OM ADKOMSTRETT.

Rettighetshaver: 1201/87/61//

Overført fra: 1201/87/60//

GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

08.07.2004 23113 BEST. OM ADKOMSTRETT.

Overført fra: 1201/87/60//

Best. om felles vedl.hold av felles vei

GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

08.07.2004 23113 ERKLÆRING/AVTALE.

Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

Heftelser:

Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

## Informasjon om sameiet

Informasjon om sameiet:

Sameiet Apeltun Terrasse består av til sammen 31 leiligheter.

Adkomst leiligheter via heis/trappeoppgang.

Felles sykkelparkering i garasjeanlegg.

Styreleder i sameiet: Asbjørn Forsberg.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:

Organisasjonsnummer: 988 561 886.

Navn/foretaksnavn: Sameiet Apeltun Terrasse.

Organisasjonsform: Eierseksjonssameie.

Registrert i Enhetsregisteret: 11.10.2005.

Stiftelsesdato: 08.07.2005.

Forsikring:

Sameietes bygningsmasse er forsikret i If Forsikring med polisnr SP 2093442.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Div kvitteringer/fakturaer			Fremvist	0	Nei
El.kontroll rapport		Lagret	Innhentet	0	Nei
El.spørsmål eier		Lagret	Innhentet	0	Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet	0	Nei
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Innhentet	0	Nei
Boliginfo fra forretningsfører		Innhentet via megler/lagret	Innhentet	0	Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet	0	Nei
Tidligere salgsprospekt			Fremvist	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet	0	Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet	0	Nei
Tegninger/kommunal info		Innhentet via megler/lagret	Innhentet	0	Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JC1476>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Elektronisk signatur

Signert av

**Kvammen, Ana Rita**



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

30.01.2024 12:59:42

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

**Kvammen, Roger**



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

30.01.2024 13:47:39

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

# Egenerklæring

Apeltunlien 20, 5238 Rådal

23 Feb 2023

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Apeltunlien 20	Apeltunlien 20	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

 Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

April 2016

Har du selv bodd i boligen?

 Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden April 2016 til dags dato.

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

## Informasjon om selger

Hovedselger

Kvammen, Roger

Medselger

Kvammen, Ana Rita

## Forbehold

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

### 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.1.2 Årstall

2020

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

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

Bad oppgradert med nytt baderomsmøbel og lys-speil.

#### 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Chr M Vestrheim AS+ Bravida

#### 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

#### 2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.2.2 Årstall

2020

#### 2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

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

Vaskerom, montert skyllekar og kran.

#### 2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Chr M Vestrheim AS

#### 2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

#### 2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.3.2 Årstall

2019

#### 2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Monterte ny Varmvannsbereider 200l.



2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Chr M Vestrheim AS

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Det ble utbedret en vannskade fra fasade til underetasje i nr.20 i regi sameiet i 2017. Abora Prosjekt AS utbedret lekkasjen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja  Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**



Faglært     Ufaglært

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

Byttet Spotter fra Halogen til Led i hele leiligheten.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

GK Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2021

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

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

Ny Platetopp, teknisk kontakt flyttet og ekstra stikk montert.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bergen Elektro Automasjon AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2020

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

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

Dobbel stikkontakt montert ved speil bad. Byttet dimmer soverom 2, dobbel lysbryter + dimmer kjøkken.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bergen Elektro Automasjon

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**

2019

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

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

Elbil-lader og stikkontakt montert

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Landro Elektro AS, Bergen Elektro Automasjon

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**



Ja  Nei

10.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.5.2 **Årstall**

2018

10.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Byttet termostat og dimmer Bad.

10.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bergen Elektro Automasjon

10.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

10.6.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.6.2 **Årstall**

2023

10.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Varmtvannsbereder koblet til fast stikk med bryter. Byttet taklampe over stuebord.

10.6.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

SpotOn - StarElektro

10.6.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Rør

---

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2023

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**





Faglært     Ufaglært

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

Byttet Muffe i rør kjøkkenbenk.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Chr Vestrheim

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2018

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

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

I regi sameiet ble det i 2018 utført innvendig rengjøring av ventilasjonskanaler i alle leiligheter.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Proventa Innemiljø AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2023

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

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

Periodisk kontroll Gasspeis

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gass-Service AS

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**



Ja  Nei

16.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.3.2 **Årstall**

2023

16.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Ventilasjonsservice/rens , i regi sameiet.

16.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Proventa Innemiljø AS

16.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Skjevheter og sprekker

---

17 **Er det tegn på setningskader eller sprekk i fliser?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Noe råte i et bord/planke terrasse bakkeplan mot vest.

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Det ble utbedret en vannskade med påfølgende sopp og råte et annet sted på sameiet i 2017. Abora Prosjekt AS



## Planer og godkjenninger

---

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**  
 Ja  Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**  
 Ja  Nei
- 26 **Er utleiedelen godkjent av kommunen?**  
Ikke relevant for denne boligen.
- 27 **Er det utført radonmåling?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 92130872**



# Egenerklærings skjema

Name  
Kvammen, Ana Rita

Date  
2023-02-24

Name  
Kvammen, Roger

Date  
2023-02-23

Identification  
 Kvammen, Ana Rita

Identification  
 Kvammen, Roger



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

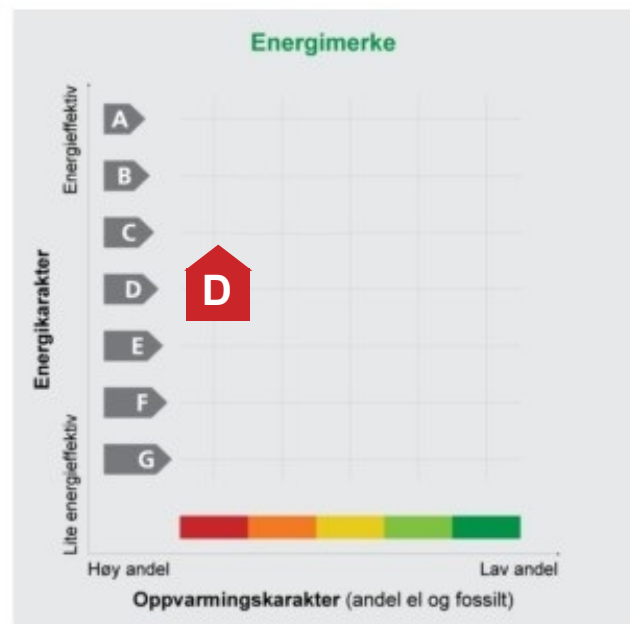
Kvammen, Ana Rita  
Kvammen, Roger

24/02-2023  
09:30:51  
23/02-2023  
21:39:25

BANKID  
BANKID

## ENERGIATTEST

Adresse	Apeltunlien 20
Postnr	5238
Sted	RÅDAL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	87
Bnr.	60
Seksjonsnr.	19
Festenr.	0
Bygn. nr.	20790423
Bolignr.	H0105
Merkenr.	2dcb20ec-fe28-4e36-81ca-6f36f2662715
Dato.	11.01.2023



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

### Målt energibruk 13,346 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

13,346 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Luft kort og effektivt**

- **Montere urbryter på motorvarmer**

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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

- **Slå el.apparater helt av**

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



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

**Registrering:** Attest utstedt med enkel registrering.

**Bygningskategori:** Boligblokker  
**Bygningstype:** Leilighet  
**Byggeår:** 2004  
**Bygningsmateriale:** Betong  
**BRA:** 120  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 3  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Gass  
Elektrisk  
**Ventilasjon:** Periodisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

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

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Apeltunlien 20  
Postnr/Sted: 5238 RÅDAL  
Bolignr: H0105  
Dato: 11.01.2023 21:17:12  
Energimerkenr: 2dcb20ec-fe28-4e36-81ca-6f36f2662715

Gårdsnr: 87  
Bruksnr: 60  
Seksjonsnr: 19  
Festenr: 0  
Bygningsnr: 20790423

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

### **Tiltak 9: Vask med fulle maskiner**

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

### **Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg**

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

### **Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### **Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

# **Vedtekter**

for

## **Sameiet Apeltun Terrasse**

Sameiets navn er SAMEIET APELTUN TERRASSE  
Organisasjonsnr. 988561886  
Eiendommen ligger i Bergen, gnr. 87 bnr. 60.

Vedtektene er vedtatt av sameiermøte og erstatter vedtekter fastsatt av konstituerende sameiermøte den 22.06.05 og husregler vedtatt på generalforsamling 2006.

Vedtektene er i medhold av lov om eierseksjoner 16. Juni 2017 nr. 65

Vedtektene er sammenfallende med Lov om eierseksjoner LOV-2017-06-16-65 fra og med § 24 til og med § 65 med tillegg til de paragrafer som er nevnt nedenfor, samt husregler og internkontrollhåndbok for sameiet.

***§ 25. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og' fellesarealer***

***§ 29. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter***

***§ 32 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten***

***§ 33 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.***

***§ 54 Plikt til å ha et styre***

***§ 55 Valg av styre , tjenestetid og vederlag***

### **Tillegg til § 25.**

Seksjonseiere som ønsker lade punkt for el bil på sin garasjeplass fra og med januar 2019 må forplikte seg til å koble seg til og bruke framtidig felles ladeanlegg med lastfordeling. Tilknytting til fellesanlegg blir for seksjonseiers regning.

### **Tillegg til § 29**

Kostnader som ikke skal fordeles etter sameiebrøken er:

Kabel TV, Internett- standardpakken.

Brøyting/strøing

Forretningsfører

Styrehonorar

Revisjonshonorar

Vedlikehold utenomhus/gartnerarbeid

Infrastruktur el-bil lading

### **Tillegg til § 32:**

Seksjonseiere som har gjort godkjente endringer utvendig på sin seksjon har selv ansvar for vedlikehold av dette, som for eksempel leegger og fliser på terrasser.

2. ledd bokstav i) :

Utgifter til utbedring av skader på vinduer hvor skaden kan utbedres ved kun å skifte vindusglass skal dekkes av seksjonseier.

Utgifter til utbedring av skader på åpne, lukke og låsemekanismer på vinduer, ytterdører og terrassedør hvor dører og vinduer kan tilbakeføres til sin opprinnelige tekniske funksjon uten å måtte skifte dør eller vindu med ramme, skal dekkes av seksjonseier.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

### **Tillegg til § 33**

Den enkelte seksjonseier kan ikke gjøre utvendige endringer på sin seksjon eller andre deler av fellesområdene uten å søke styret om godkjenning.

Dette gjelder blant annet solskjerming, levegger, fliser på terrasser, endring av utvendig farge, installasjon av varmepumpe, el.installasjoner etc.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

### **Tillegg til § 54**

Styret skal ha tre medlemmer hvorav en leder.

### **Tillegg til § 55**

Styremedlemmene tjenestegjør i to år.

Apettun, 26/3-19

# Hus- og ordensregler

## Generelle ordensregler

Den enkelte beboer skal ta nødvendige hensyn i.f.t. ro og fred for sine naboer. Støynivå skal holdes på et slikt nivå at naboer ikke mister nattesøvnen. Det skal generelt være ro i bygget etter kl. 23.00 alle dager.

Bygningsmessige aktiviteter som kan medføre nabogenerende støy, som f.eks boring i betong skal foregå mellom kl.0700 og kl. 1800 på hverdager, mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager, ikke på søn- og helligdager.

## Individuelle festarrangementer

Beboere som skal arrangere privatfest, anmodes om å informere sine naboer i god tid på forhånd. Støynivå skal være slik at det ikke sjenerer naboer.

## Garasje

Garasje skal ikke bruke stil generell oppbevaring av løsøre, møbler, ved, tomme plast kanner etc.

Vinter/sommerhjul til den enkelte bil kan oppbevares såfremt dette ikke går ut over framkommeligheten for andre biler i garasjen.

Det påhviler alle å holde god orden i garasjen.

Vask av bil inne i garasjen er ikke tillatt. Vask av bil ute skal begrenses til spyling uten bruk av kjemikalier

## Husdyr

Det er tillatt å holde husdyr såfremt dette ikke er til ulempe for andre beboere i sameiet, så som for eksempel ekskrementer inne eller ute, støy, lukt og allergiske reaksjoner på dyrene fra andre beboere.

## Tilkomst til byggene

Alle dører inn til fellesareal i leilighetsbyggene fra friluft eller fra garasje skal til enhver tid være låst. Dette gjelder også fra friluft til garasje.

## Utearealer

Det påhviler alle å holde god orden på de utearealene som naturlig sokner til den enkelte leilighet.

## Grilling

Det er forbudt å grille med kull på terrasser og balkonger. Dette gjelder også engangs grill. Det er kun tillatt å bruke gassgrill eller elektrisk grill. Gassbeholder skal ikke oppbevares innendørs.

**For øvrig henvises det til " Internkontroll håndbok for Sameiet Apeltun Terrasse"**

Apeltun, 26/3-19



**Arsregnskap for 2022**

**SAMEIET APELTUN TERRASSE  
5238 RÅDAL**

Innhold

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Årsberetning

Revisjonsberetning

## Resultatregnskap for 2022

### SAMEIET APELTUN TERRASSE

	Note	2022	2021
Salgsinntekt	1	1 066 550	970 061
Annen driftsinntekt		0	29 062
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 066 550</b>	<b>999 123</b>
Lønnskostnad	2, 3	(62 951)	(63 169)
Annen driftskostnad	4	(830 540)	(660 097)
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>(893 491)</b>	<b>(723 266)</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>173 059</b>	<b>275 857</b>
Annen renteinntekt		4 692	501
Annen finansinntekt		1 214	632
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 906</b>	<b>1 133</b>
Annen finanskostnad		0	(477)
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>(477)</b>
<b>Netto finans</b>		<b>5 906</b>	<b>656</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>178 965</b>	<b>276 513</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>178 965</b>	<b>276 513</b>
<b>Overføringer</b>			
Annen egenkapital		178 965	276 513
<b>Sum</b>	5	<b>178 965</b>	<b>276 513</b>

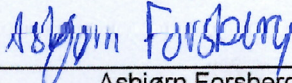
**Balanse pr. 31. desember 2022**  
**SAMEIET APELTUN TERRASSE**

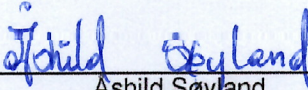
	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		13 982	8 453
Andre fordringer		75 986	97 162
<b>Sum fordringer</b>		<u>89 968</u>	<u>105 615</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		842 356	648 538
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<u>842 356</u>	<u>648 538</u>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>932 324</u>	<u>754 152</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>932 324</u>	<u>754 152</u>

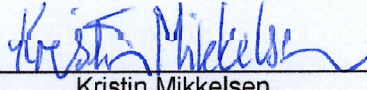
**Balanse pr. 31. desember 2022**  
**SAMEIET APELTUN TERRASSE**

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	866 369	687 403
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	5	<b>866 369</b>	<b>687 403</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>866 369</b>	<b>687 403</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
I leverandørgjeld		0	294
Skyldige offentlige avgifter		7 755	7 755
Annen kortsiktig gjeld		58 200	58 700
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>65 955</b>	<b>66 749</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>65 955</b>	<b>66 749</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>932 324</b>	<b>754 152</b>

Bergen den, 25 / 1 - 2023

  
Asbjørn Forsberg  
Styrets leder

  
Ashild Søyland  
Styremedlem

  
Kristin Mikkelsen  
Styremedlem

## **Noter 2022**

### **SAMEIET APELTUN TERRASSE**

#### **Regnskapsprinsipper**

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

#### **Salgsinntekter**

Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

#### **Klassifisering og vurdering av balanseposter**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### **Fordringer**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

### Note 1 - Inntekter

Innbetaling av felleskostnader utgjør kr 1 066 550.

### Note 2 - Antall årsverk

Sameiet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

### Note 3 - Lønnskostnader etc

	2022	2021
Lønn	55 196	55 414
Arbeidsgiveravgift	7 755	7 755
<b>Sum</b>	<b>62 951</b>	<b>63 169</b>

### Note 4 - Andre driftskostnader

Andre driftskostnader	2022	2021
Renovasjon	4 420	15 459
Lys, varme	58 199	54 979
Strøm til el.bil ladere	39 216	16 222
Renhold	61 961	59 866
Brøyting/strøing	30 375	26 620
Container leie	3 955	3 375
Hels	8 355	62 715
Nøkkeloppbevaring	4 494	3 553
Reparasjoner og vedlikehold bygning	277 575	22 140
Skadedyrkontroll	8 956	8 695
Dugnad	4 000	8 263
Vedlikehold utenomhus / gartnerarbeid	26 271	29 909
Revisjonshonorar	13 750	7 500
Honorar forretningsfører	18 750	18 750
Konsulent honorarer	0	60 450
Kontorrekvisita	209	-
Møteutgifter/blomster	246	-
Kabel-TV	178 787	180 461
Telefon	1 460	3 450
Porto	0	225
Kontingenter	1 890	1 490
Gaver, fradr. ber.	792	917
Forsikring	86 455	74 314
Bankomkostninger	440	745
<b>Sum</b>	<b>830 540</b>	<b>660 097</b>

### Note 5 - Egenkapital

	Vedlikeholdsfond	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2021	687 403	0	687 403
Årets resultat	127 521	51 444	178 965
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>814 924</b>	<b>51 444</b>	<b>866 369</b>

### Note 6 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Sameiet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

## Sameiet Apeltun Terrasse Årsberetning 2022

### Virksomhetens art og hvor den drives

Sameiet Apeltun Terrasse er registrert i foretaksregisteret med org.nr. 988 561 886, i Bergen kommune.

Sameiet, som består av 31 seksjoner, står for drift og vedlikehold av fellesarealer og ytre bygningsmasse.

### Stilling og resultat

Sameiet ble etablert våre 2005. Ordinær drift har vært fra 2006.

Resultatet for 2022 viser et overskudd på kr. 178 965,-.

Saldo vedlikeholdsfond pr. 31.12.2022 er kr. 866 368,-.

### Fortsatt drift

Styret mener at årsregnskapet viser et korrekt bilde av sameiets eiendeler og gjeld og av sameiets finansielle stilling og resultat.

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herav at forutsetningene for fortsatt drift er til stede.

### Styret

Styreleder (velges for 1 år).

Asbjørn Forsberg (tar gjenvalg som styreleder)

Styremedlemmer (velges for 2 år)

Åshild Søyland (tar gjenvalg)

Kristin Mikkelsen (tar gjenvalg)

Varamedlemmer (velges for 2 år)

Lars Inge Kalvenes (tar gjenvalg)

Einar Myklebust (tar gjenvalg)

### Regnskapsførsel

Regnskap og forretningsførsel er ivaretatt av Knut W. Opheim.

### Styrearbeid

Generalforsamlingen ble avholdt 14. mars 2022.

Styret har etter dette avholdt 4 ordinære styremøter i 2021.

### Saker som styret har arbeidet med i 2022

#### Ringeapparat

Monteringen av det nye ringeapparat i nr. 20 ble gjennomført av Landro Elektro i veke 24. Der de installerte et tilsvarende anlegg som i nr. 26. Total prisen vart kr. 71 538,- inkl mva.

#### Utbedring av verandaer

I takt med å følge vedlikeholdsplanen som er sett opp, kontaktet styret Abora for å få i gang utredningen av verandaene. Arbeid startet opp i veke 34, de oppdaget noe fuktskade på kledningene i

første etasje som en følge av vatnet var ledet bak kledningen fra verandaene i 3. etasje. Total prisen vart kr. 101 904,- inkl mva.

Utbedring av verandaene i nr. 20 har blitt utsatt til våren 2023 når været blir litt bedre. Styret hadde en befaring med Abora i nr. 20 i november, og forventer at det blir litt billigere enn på nr.26.

#### **Utbedring av stålsøyler**

Det har blitt mye utslettelse av dette arbeidet på grunn av sykdom i det første firmaet styret var i kontakt. Dermed har arbeid blitt utsett til 2023 og skal gjennomføres av Dahle Mek.

#### **Fjerning av sykkelparkering på fellesområde**

Etter en klage om problematikk for de innerste bilene med å parkere på parkeringsplassen pga. redusert plass til å klare å rygge inn, vedtok styre å fjerne sykkelparkering.

#### **Dugnad**

Dato for årets dugnad var 3. oktober.

Arbeidet som ble gjennomført var klipping av alle hekker, ugressluking, maling, luking i bed, spyling av glassvegger i fellesarealer.

Rengjøring av taket i nr. 26 og oppgradering av blomster i bed er eksempler på oppgaver som utføres etter behov av eiere som tar tak og på eget initiativ og viser en raus dugnadsånd gjennom hele året.

#### **HMS-runde**

Styret gjennomførte HMS-runde 2. desember iht Internkontrollhåndbokens skjema 1.3 *Sameiet Apeltun Terrasse. Registrering av HMS avvik.* 6 avvik funnet. Styre arbeider med tiltak.

Påminning om internkontroll i egen leilighet ble som vanlig gjort på Røykvarslersens dag 1. desember. Ferdig utfylt skjema skal arkiveres i egen Internkontrollmappe.

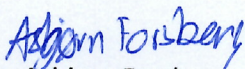
#### **Arbeidsmiljø**

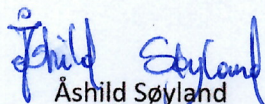
Styret arbeider for å skape et godt miljø for seksjonseierne.

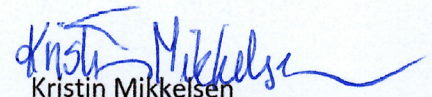
#### **Ytre miljø**

Styret har ingen kjennskap til at sameiet forurensar ytre miljø.

Rådal, 25. januar 2023

  
Asbjørn Forsberg  
Styreleder

  
Åshild Søyland  
Styremedlem

  
Kristin Mikkelsen  
Styremedlem





BERGEN  
KOMMUNE

# PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 87/60  
Utlistet 26.01.2023

## Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

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/bрукssameie), 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
259728027	Grunneiendom	0	Ja	2893,1 m <sup>2</sup>	Sikker	-	Ja

## Dekningsgrad

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
<a href="#">15170002</a>	31	FANA. GNR 87 BNR 61, APELTUN BOLIGOMRÅDE FELT B5-1 OG B5-2	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.01.2003	<a href="#">200208255</a>	100,0 %
<a href="#">15170000</a>	30	FANA. DEL AV GNR 84 APELTUN OG GNR 120 SMØRÅS, APELTUN BOLIGOMRÅDE	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.09.1999	<a href="#">199614807</a>	< 0,1 % (0,0 m <sup>2</sup> )

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
<a href="#">15170002</a>	110 - Boliger	98,6 %
<a href="#">15170002</a>	710 - Felles avkjørsel	1,4 %
<a href="#">15170000</a>	399 - Annet trafikkområde	< 0,1 % (0,0 m <sup>2</sup> )
<a href="#">15170000</a>	459 - Annet friområde	< 0,1 % (0,0 m <sup>2</sup> )

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

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

## Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

## Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre forettingssone	Y	99,7 %
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,3 %

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

### Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Type	Plannavn	Saksnr
<a href="#">71210000</a>	35	FANA. GNR 121 BNR 889 MFL., KROHNÅSVEGEN	<a href="#">202224351</a>
<a href="#">15170070</a>	31	FANA. GNR 87 BNR 1, APELTUN BOLIGOMRÅDE, FELT B10-3, PLAN FOR UTBYGGING	<a href="#">200404697</a>
<a href="#">15170070</a>	31	FANA. GNR 87 BNR 1, APELTUN BOLIGOMRÅDE, FELT B10-3, PLAN FOR UTBYGGING	<a href="#">200404697</a>
<a href="#">15170069</a>	31	FANA. GNR 87 BNR 65, APELTUN BOLIGOMRÅDE, FELT B5-4, PLAN FOR UTBYGGING	<a href="#">200311748</a>
<a href="#">15170065</a>	31	FANA. GNR 87 BNR 57, APELTUN, FELT B6-1	<a href="#">200303455</a>
<a href="#">15170061</a>	31	FANA. GNR 87 BNR 54, APELTUN, PLAN FOR UTBYGGING FELT B4-2	<a href="#">200210633</a>
<a href="#">15170061</a>	31	FANA. GNR 87 BNR 54, APELTUN, PLAN FOR UTBYGGING FELT B4-2	<a href="#">200210633</a>

### Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
<b>87/73</b>	23582554-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	17.12.2019	<a href="#">201919611</a>
<b>87/93</b>	23565676-1	Tilbygg	Rekkehus	Meldingssak registrer tiltak	18.09.2009	<a href="#">200913694</a>

### Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av BKK's konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.



## 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 har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

### Plannivåene

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

### **Kommuneplan**

Kommuneplanens arealdel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

### **Kommunedelplan**

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

### **Reguleringsplan**

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

# Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.



BERGEN  
KOMMUNE



# Reguleringsplan på grunnen - oversikt



BERGEN  
KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 26.01.2023

Gnr/Bnr/Fnr: 87/60/0/0

Adresse: Apeltunlien 20 m.fl.

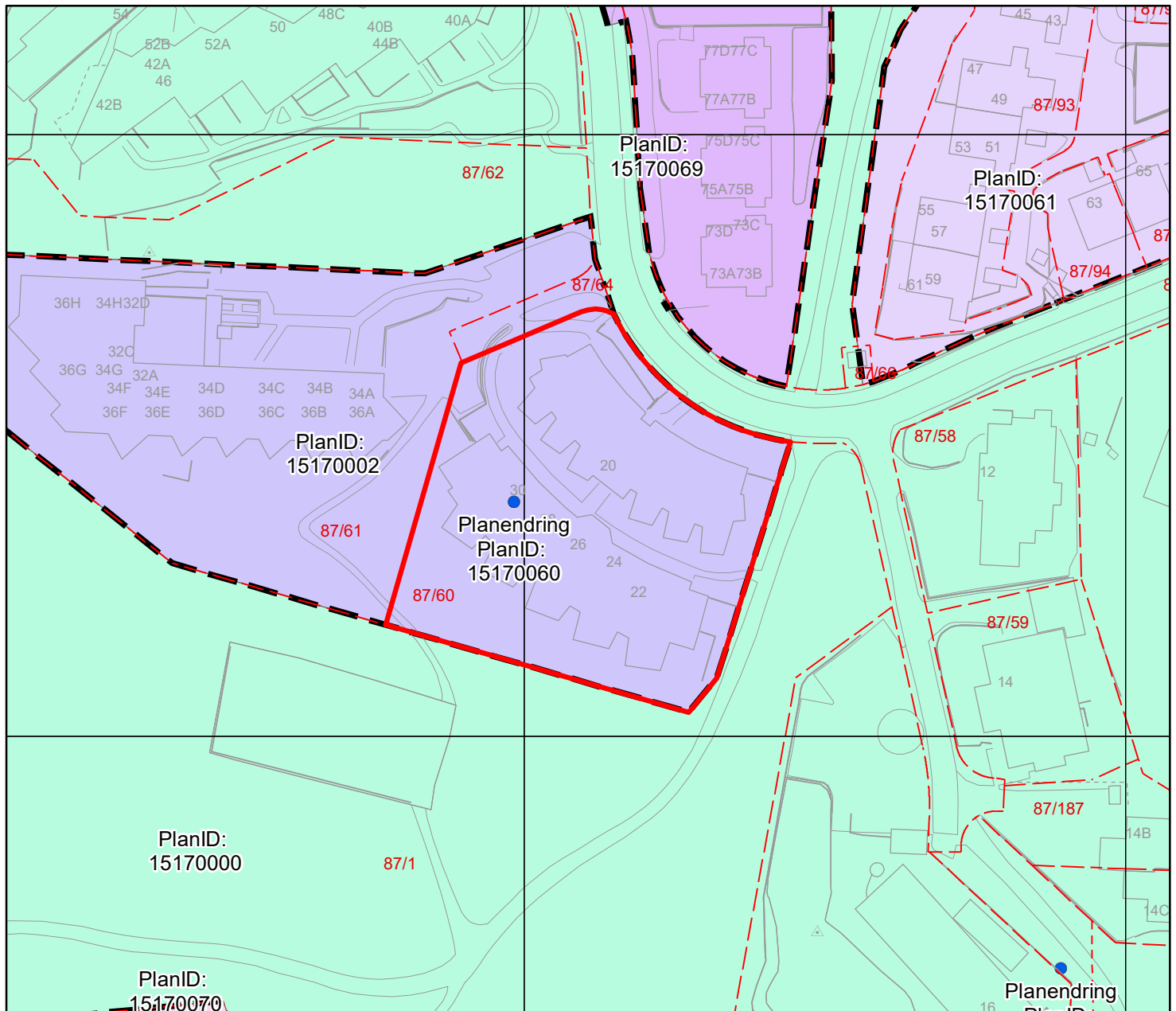
Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

15170000, 15170002

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

Eiendomsmarkering





# Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 26.01.2023

Gnr/Bnr/Fnr: 87/60/0/0

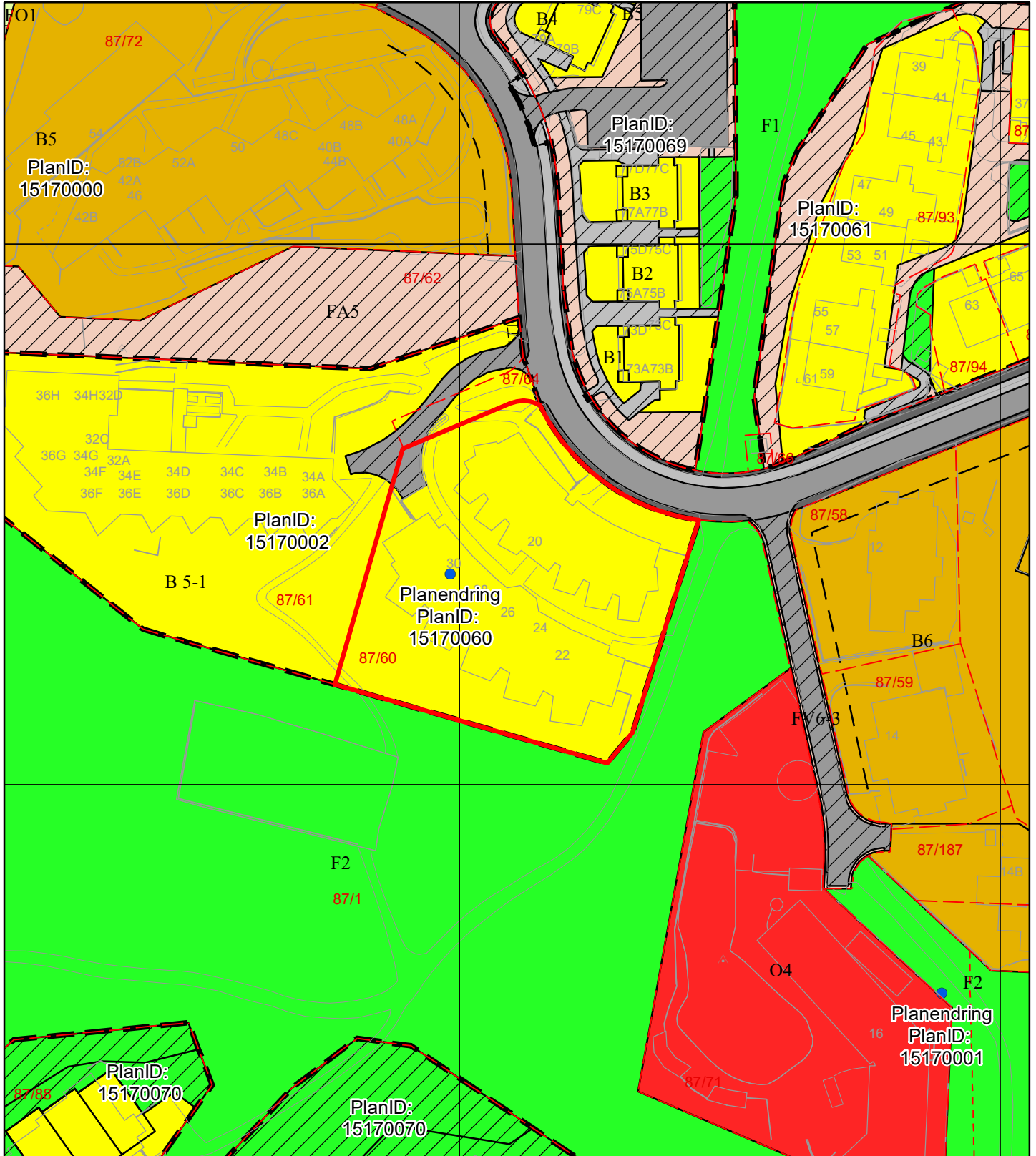
Adresse: Apeltunlien 20 m.fl.

BERGEN  
KOMMUNE

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

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

 Eiendomsmarkering



# Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

- Planendring

## Juridisklinje

- ∕ ∖ ∕ 1211 - Byggegrense
- ∕ ∖ ∕ 1213 - Planlagt bebyggelse
- ∕ ∖ ∕ 1214 - Bebyggelse som inngår i planen

## Begrensningsgrense gammel lov

- ∕ ∖ ∕ Reguleringsplan restriksjonsgrense

## Begrensningsområde gammel lov

- ≡≡≡ 640 - Frisiktzone

## Plangrense

- ∕ ∖ ∕ Reguleringsplanomriss

## Formålsgrense

- ∕ ∖ ∕ Reguleringsplan formålsgrense

## Reguleringsformål §25 eldre PBL

- BYGGEOMRÅDER
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Annet trafikkområde
- Annet friområde
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer





BERGEN  
KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 26.01.2023


Arealplan-ID: 65270000

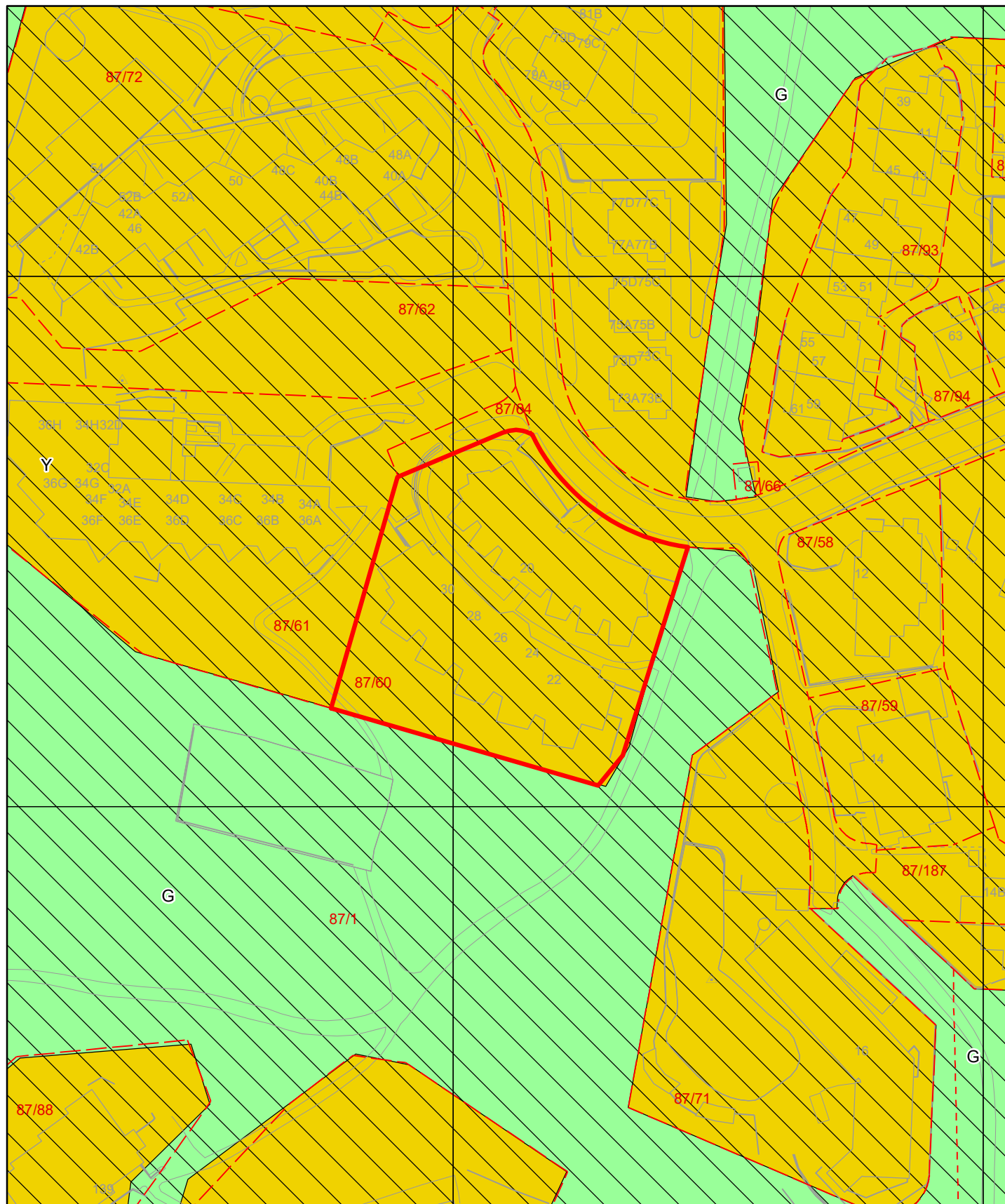
Gnr/Bnr/Fnr: 87/60/0/0

Adresse: Apeltunlien 20 m.fl.

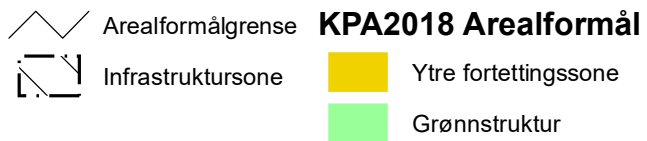


For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

 Eiendomsmerking (1)



## Tegnforklaring for kommuneplan





# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

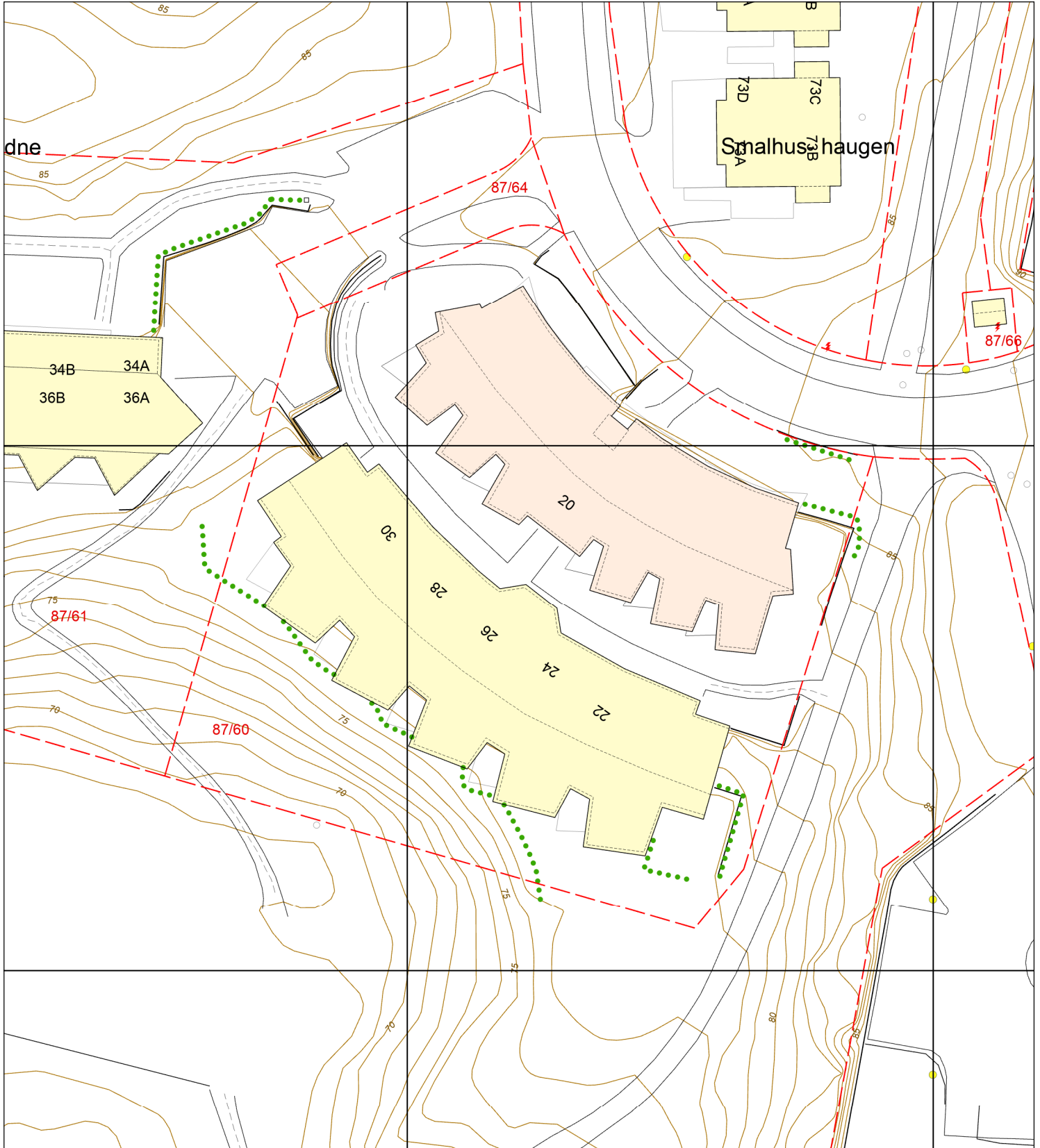
Dato: 25.01.2023

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 87/60/0/19

Adresse: Apeltunlien 20, 5238 RÅDAL



BERGEN  
KOMMUNE



— 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