



Apeltunlien 6



Aksel Reinholdtsen Innvær

Avdelingsleder | Eiendomsmegler | Jurist

40 23 38 23
ari@kapa.no

Eiendomsmegler 1 Bergen Sør

Nesttunvegen 94
5221 Nesttun

Nøkkelforo

Prisantydning
3 590 000,-

Omkostninger
103 090,-

Totalpris
3 741 769,-

Felleskostnader
4 340,- / mnd

Andel fellesgjeld
48 679,-

Komm. avg.
14 117,80 / år

Boligtype/eierform
Leilighet/eierseksjon

Antall soverom
2

P-rom / BRA
69 m² / 76 m²

Byggeår
2006



Apeltunlien 6 5238 RÅDAL

Flott 3-roms selveier med solrik og luftig beliggenhet på Apeltun | Garasje plass | Turmuligheter | Gange til bybane

Velkommen

Flott 3-roms selveier leilighet med flott og solrik beliggenhet i byggets 3. etasje. Her kan du flytte inn og nyte en ny og rolig hverdag i naturskjønne omgivelser. Selv med den tilbaketrukne beliggenheten er det ca. 15 min gange til Lagunen Storsenter med alle sine butikker og servicetilbud.

Fast garasjeplass.









Verbena/
Citrongras/
Oliveolja

BOSCH

FOREVER



















Plantegninger





Ditt nye nabolag



W F O T O . N O

Bebyggelsen

Området er hovedsakelig bebygget med tilsvarende bebyggelse og eneboliger.

Beliggenhet

Leiligheten ligger idyllisk til med fjell og fantastisk natur i den tetteste nærhet. Her kan du nyte tilgangen til den friske luften og vakre turstier kun et steinkast fra døren. Mest nærliggende er Stendafjellet og Smøråsfjellet, med et slikt naturskjønt miljø vil det føles som langt unna byens mas og kjas, selv med alle fasiliteter innenfor rekkevidde. Ta en tur lengre tur på Jubileumstiden – Bergen på langs, eller en kortere tur på fine turstier som vil passe for både store og små.

Området er optimalisert for store og små fra jobb, skole og ned til barnehage. Nærliggende skoler er Apeltun Skole, Rådalslien, og Nordahl Grieg Videregående som gir muligheter for å fullføre hele skoleløpet i nærområdet. Til dem som er kommet lengre i livet, tar det bare 15 minutter i bil til sentrums arbeidsplasser eller andre nærliggende arbeidsplasser.

En av de viktigste grunnene til at dette området er så ettertraktet, er den fantastiske beliggenheten i et attraktivt miljø, med kort vei til både dagligvarebutikk og busstopp. Busstoppet ligger bare en 100 meter unna. I tillegg er Lagunen Storsenter lett tilgjengelig, bare en 15 minutters gåtur eller få minutter i bilen. Her finner man alt man måtte trenge fra a til å. Bybanestoppet ved Lagunen gir også enkel tilgang til Bergen sentrum, og alle de øvrige bydelene.

Adkomst

Se kart.

Det vil ellers bli godt skiltet med Eiendomsmegler 1 visningsskilt på felles visningsdager.



Nabolagsprofil

Nabolagsprofil: Apeltunlien 6

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Apeltunhaugane Linje 76	1 min	0.1 km
Skjold Linje 1	21 min	1.5 km
Bergen Flesland	14 min	
Bergen Linje F4, L4, R40	18 min	12.1 km

Ladepunkt for el-bil

Laguneparken P3	17 min
Recharge Shell Laguneparken	20 min

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



Sitat fra en lokalkjent

Skoler

Apeltun skole (1-7 kl.) 299 elever, 17 klasser	7 min	0.6 km
Smørås skole (1-7 kl.) 239 elever, 14 klasser	18 min	1.3 km
Skjold skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	22 min	1.6 km
Rådalslien skole (8-10 kl.) 438 elever, 30 klasser	24 min	1.7 km
Rå skole (8-10 kl.) 406 elever, 28 klasser	28 min	1.9 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	27 min	1.8 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	6 min	2.4 km

Barnehager

Apeltun barnehage (1-5 år) 73 barn	4 min	0.3 km
Skjoldtun barnehage (1-5 år) 54 barn	22 min	1.6 km
Eventus Eventyrdalen barnehage (0-... 28 barn	27 min	2 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 91/100



Opplevd trygghet

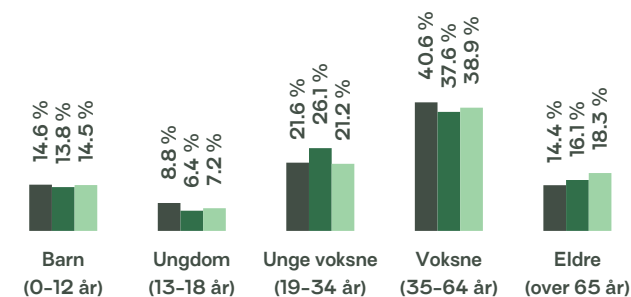
Veldig trygt 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



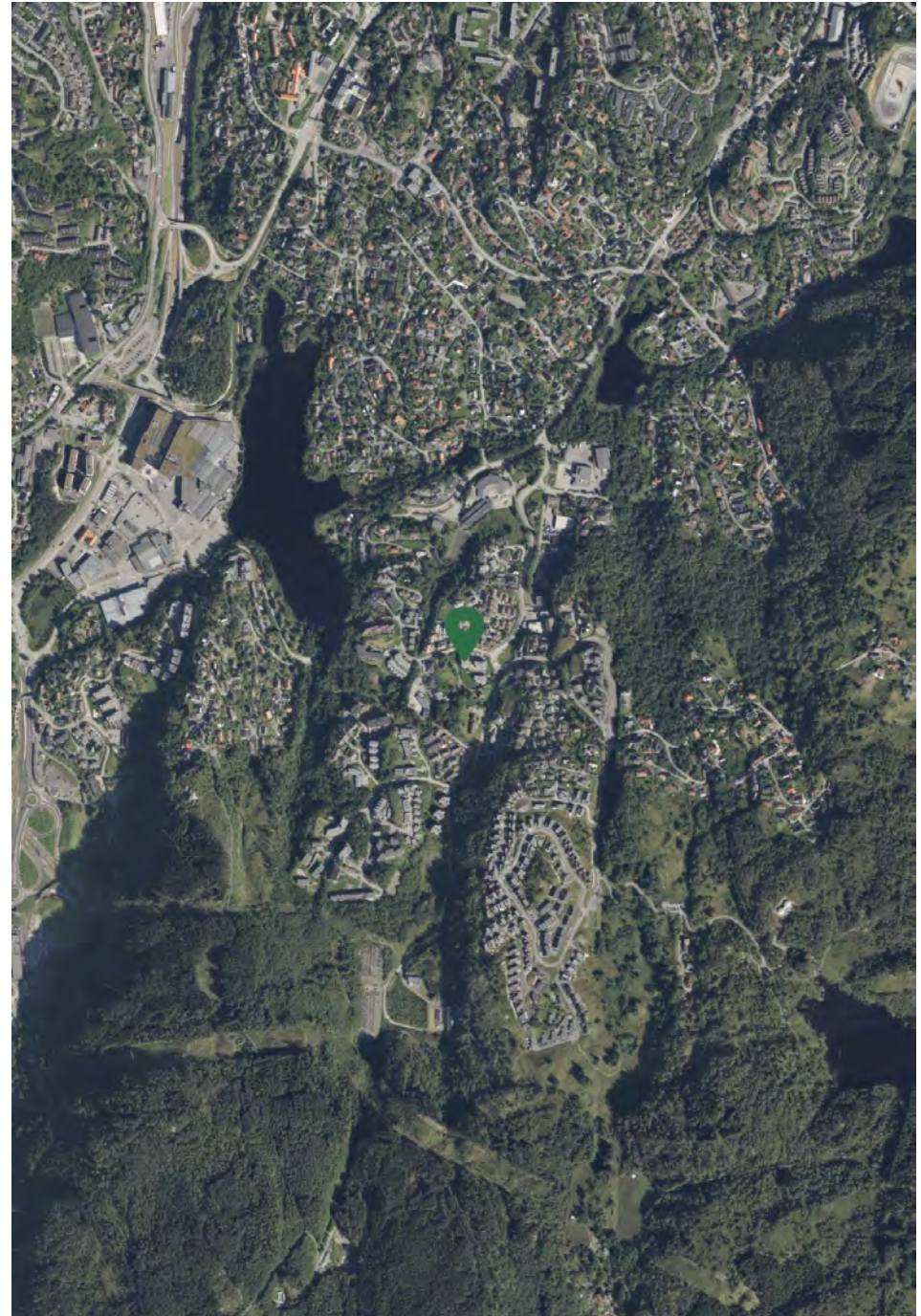
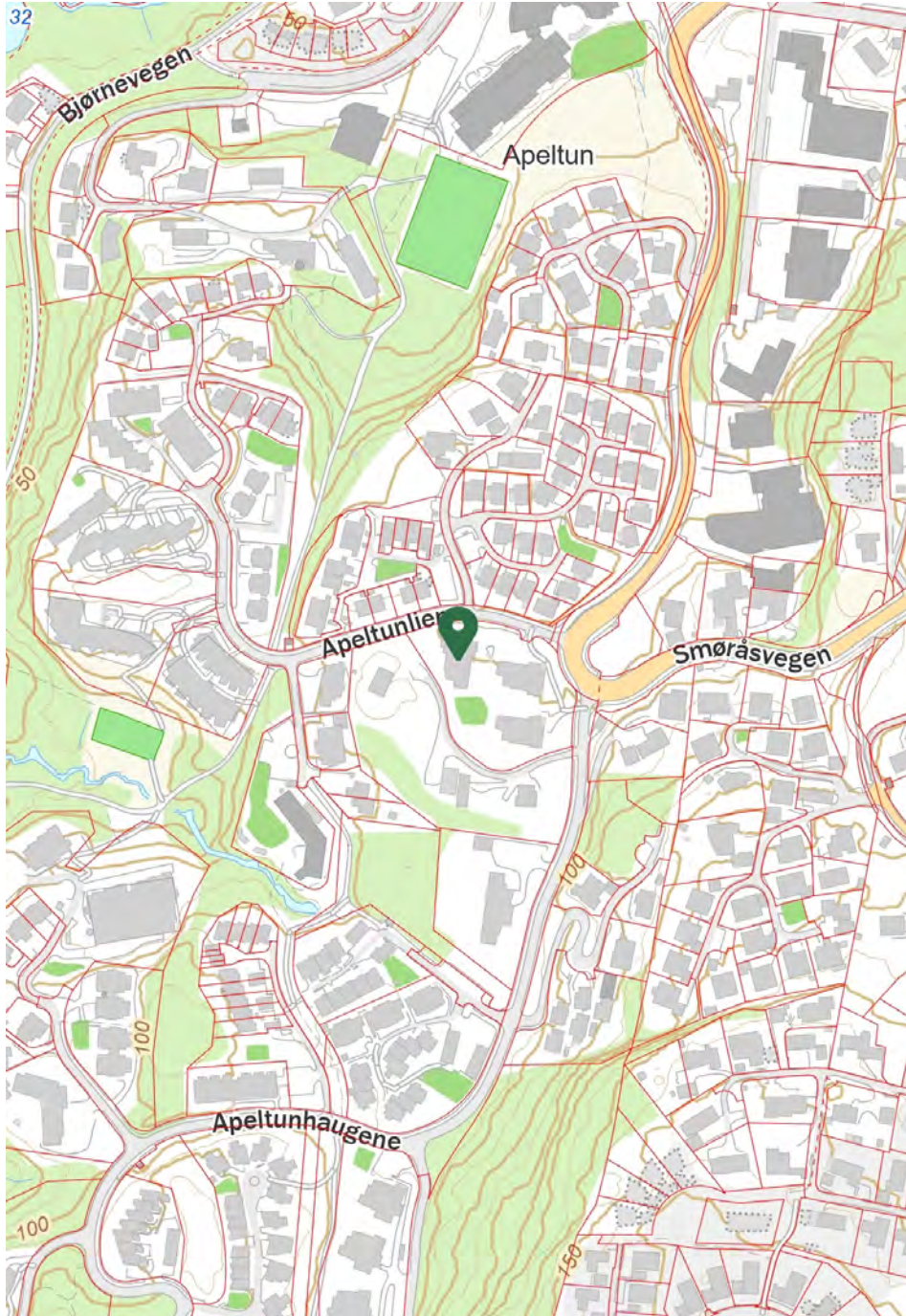
Område	Personer	Husholdninger
Apeltun/Krohnåsen	2 254	1 053
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Dagligvare

Coop Extra Apeltun	8 min
Post i butikk, PostNord	0.6 km
Meny Lagunen	19 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





Informasjon om boligen

Oppdrag

7-24-0096

Eiendom

Apeltunlien 6
5238 RÅDAL

Eiendomsbetegnelse

Gnr. 87 Bnr. 57 Snr. 10 i Bergen kommune

Sameiebrøk: 73/2794

Eier

Berit Stavland

Prisantydning

Kr 3 590 000,-

Andel fellesgjeld

Kr 48 679,- pr. 01.10.24 09:16 .

Total kjøpesum

Kr 3 590 000,- (Prisantydning)

48 679,- (Andel av fellesgjeld)

3 638 679,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

240,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

90 950,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 638 679,-))

10 900,- (Boligkjøperforsikring Gar-Bo (valgfritt))

103 090,- (Omkostninger totalt)

3 741 769,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning

Felleskostnader

Kr 4 340,- Mnd

Fellesutgiftene dekker driftskostander, avdrag lån/renter, dugnad, kabel-tv, byggforsikring.

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.340,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader 3.779,-

Dugnad 88,-

Kabel-tv 473,-

Informasjon fra forretningsfører:

Ekstra innkreving: styret har vedtatt ekstra innkreving som skal kreves inn juni og november 2024 og juni og november 2025.

Beløpet for ekstra innkreving er kr 95 000 hver gang, som fordeles etter sameiebrøk. Totalt kr 380 000 i løpet av 2024 og 2025.

Kreves inn sammen med felleskostnader i disse månedene.

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene for denne seksjonen kr. 6.822,- for henholdsvis juni og november 2025.

Legalpant

Sameiet har legalpanterett for sine krav på dekning av felleskostnader og andre krav som følger av sameieforholdet begrenset oppad til 2 G.

Boligtype

Leilighet

Eierform

Eierseksjon

Standard

Eiendomsmegler 1 ved Aksel R. Innvær har stor glede av å presentere Apeltunlien 6. En lys og innbydende selveier leilighet med særdeles solrik beliggenhet i byggets 3. etasje.

Her kan du nyte hverdagen i et tilbaketrukket, men likevel sentralt område med nærhet til alt man måtte trenge. Det er flotte og varierte turmuligheter like utenfor døren, samt kort gange til både buss, butikk, barnehage, skole m.m.

Det første som møter deg er en romslig gang med gode muligheter for å henge fra seg yttertøy i garderobeskap. Parketten her, og i resten av leiligheten er pusset og mattlakkert i 2024.

Stue med kjøkken har en praktisk utforming som sikrer deg gode møbleringsmuligheter for både sitte- og spisegruppe. Fra stuen er det også utgang til den flotte balkongen som fungerer som en naturlig forlengelse av rommet gjennom sommermånedene. Her er det god plass til sittegruppe og grill om ønskelig. Kjøkkenet er lyst med slette fronter i kombinasjon mot flott heltre benkeplate. Av integrerte hvitevarer finner du induksjonsplatetopp, stekeovn, mikro, kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenet er godt utstyrt med både skap- og benkeplass.

Baderommet har adkomst fra gangen og fremstår som lyst og moderne, helfliset i tidløse fargetoner. Badet er utstyrt med dusjhjørne med foldedører, vegghengt toalett, servant med skuffeseksjon, speil med belysning og opplegg for vaskemaskin.

Videre finner man to gode soverom, begge med god plass til dobbeltseng om ønskelig. Det største soverommet er utstyrt med en romslig skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Av lagringsplass finner du innvendig bod med adkomst fra gangen, og fra balkongen er en ekstra bod på 4 kvm.

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Vinduene og altandøren i stuen ble skiftet i 2024.
- To av ytterveggene i stuen er skiftet i 2024.
- Parkettgulvet i stue/kjøkken ble lagt i 2024.
- Rekkverket på balkongen ble skiftet i 2024.

Oppsummert en flott og innbydende leilighet med attraktiv beliggenhet på flotte Apeltun. Her kan du flytte rett inn!

Innhold

Leiligheten befinner seg i byggets 3. etasje med følgende inndeling:

Gang, bad/vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken og bod.
Fra balkongen er det adkomst til utvendig bod.

Arealer og fordeling per etasje

Totalt BRA '76 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 72 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 4 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal) 11 kvm

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger: Tredje etasje:

- BRA: 76 m²
- BRA-i: 72 m² (Gang, bad/vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken og bod)
- BRA-4: 4 m² (ibod med adkomst fra balkongen)

[Tekst om eventuelle gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH)]

[Tekst om eventuelle spesielle rettigheter til fellesareal som ikke inngår i boligens BRA, eks. takterrasse, bod, treningsrom mm.]

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023." og takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Arealet er ikke kontrollmålt av megler.

Det er den faktiske bruken av rommene ved salget, som har avgjort om rommene er definert som rom til varig opphold eller ikke. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken selv om det er beskrevet som BRA-i.

Primærrom(P-rom)

69 m²

Bruksareal:

76 m²

Byggeår

2006

Antall soverom

2

Etasje

3

Parkering

Fast plass i felles garasjeanlegg.

Oppvarming

Varmekabler på badet, balansert ventilasjonsanlegg. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

Grunnarealer

3.etasje:
Gang(8,3m²), bad/vaskerom(5,5m²), soverom(13,1m²), soverom(8,1m²), stue og kjøkken(31,1m²), bod(3,1m²).

Tomteareal

5617 m²

Eierform tomt

Eiet tomt

Energimerking

Selger er ansvarlig for at boligen har en energiattest. Se vedlagte attest. Boligen er energimerket . Ytterligere opplysninger om energimerking finner du på www.energimerking.no. Ved salg av boliger og bygninger skal det legges frem en energiattest med et energimerke, jf. energimerkeforskriften.

Megler har informert selger om selgers plikt til å energimerke boligen, men det foreligger per dato ingen energiattest.

Fastmonterte varmekilder som var tilstede under visning medfølger.

Overtagelse

Overtagelse av boligen etter nærmere avtale mellom partene. Vennligst spesifiser ønsket overtagelse i budskjema.

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner.

Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong.

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i tre- og betongkonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater og trekledning.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmmer.

Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp/folie eller tilsvarende. Taket er ikke besikket.

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har parkettgulv.
Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.
Tak: Malte flater.

For nærmere informasjon se vedlagt tilstandsrapport for teknisk beskrivelse og vurdering av eiendommen.

Beskaffenhet

Tomten er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, biloppstillingsplasser, plen og diverse beplantning.

Formuesverdi

Kr 873 679,- som primærbolig og kr 3 494 714,- som sekundærbolig per 31.12.22. Formuesverdien utgjør ca. 25 % av markedsverdi for primærbolig (der eier er folkeregistrert per 1. januar), og ca. 100 % for sekundærbolig. Ved første gangs verdisetting fastsettes formuesverdien av en fritidseiendom til maksimalt 30 % av byggekostnadene, inkludert tomt for et nybygg. Ved senere år skal formuesverdien videreføres, men med en eventuell fastsatt oppjustering. Tallene er innhentet hos Skatteetaten.

Kommunale avgifter

Kr 14 117,80 per år for 2024, oppgitt av Bergen kommune.

Eiendomskatt

Kr 4385,- for 2024, beløpet er inkludert i de kommunale avgiftene.

Faste løpende kostnader

For aktuell leilighet vil dette blant annet være strøm etter forbruk, kabel-TV og bredbånd utover grunnpakke, kommunale avgifter/eiendomsskatt, innboforsikring m.m. Listen er ikke uttømmende.

Selger opplyser:

Strømforbruk forrige år: Kr/kWt kr 18494/ 15 074 kw

Tilbehør

Dersom annet ikke fremgår av salgsoppgaven medfølger kun integrerte hvitevarer.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann\avløp via private stikkledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg bolig, datert 24.10.2006. Denne kan besiktes hos megler.

Offentlige planer/konsesjonsplikt

Eiendommen er regulert til annet fellesareal og konsentrert småhusbebyggelse.
Eiendommen ligger i ytre fortettingssone i kommuneplan.

For eiendommen gjelder følgende planer:

- KOMMUNEPLAN: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018.
PlanID: 65270000, dekningsgrad 100 %.

REGULERINGSPLAN PÅ GRUNN: FANA. GNR 87 BNR 57, APELTUN, FELT B6-1
PlanID: 15170065, dekningsgrad 99,3 %.

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner:

- GUL STØY I KOMMUNEPLAN. H220_3 - vei støy
Dekningsgrad 25,8 %

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg. Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige

myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Det vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak. Konesjon og odel: Det er ikke knyttet odel eller konsesjonsplikt til eiendommen.

Tinglyste forhold & rettigheter/servitutter

2006/508501-1/200 Seksjonering
23.10.2006 opprettet seksjoner:
snr: 10
formål: Bolig
tilleggsdel: Bygning
sameiebrøk: 73/2794

2005/15705-3/106 Vilkår i kjøpekontrakt
18.05.2005 Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: 4601-87/57
Gjelder denne registerenheten med flere

2006/231154-1/200 Erklæring/avtale
12.05.2006 rettighetshaver:Knr:4601 Gnr:87 Bnr:37 Bestemmelse
om vann og kloakkledning
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: 4601-87/57
Gjelder denne registerenheten med flere

2017/1417884-1/200 Bestemmelse om vannledning

18.12.2017 21:00 Rettighetshaver: BERGEN KOMMUNE
Org.nr: 964338531
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

Utleieadgang

Boligen kan helt eller delvis fritt leies ut etter søknad til styret. Korttidsutleie er tillatt for inntil 90 døgn i året, og maks 30 døgn sammenhengende. Sameiets årsmøte kan fatte vedtak hvor grensen for korttidsutleie reduseres til 60 dager i året, eller økes til 120 dager i året. Eiendommen har kun en boenhet og ingen utleiedel.

Informasjon om sameiet

Boligselskap: 6278, Sameiet Apeltunlien 2, 4 Og 6
Organisasjonsnr: 990.525.560
Sameiet består av 38 boligseksjoner på eiendommen gnr.87, bnr.57, 1201 i Bergen kommune.

Ekstra innkreving: styret har vedtatt ekstra innkreving som skal kreves inn juni og november 2024 og juni og november 2025. Beløpet for ekstra innkreving er kr 95 000 hver gang, som fordeles etter sameiebrøk. Totalt kr 380 000 i løpet av 2024 og 2025. Kreves inn sammen med felleskostnader i disse månedene. Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene for denne leiligheten kr. 6.822,- pr. mnd.

"Styrets arbeid i 2023

- Styret har i 2023 fått gjort ferdig maling av blokkene og tømmerarbeid på de sidene som måtte males.
- Det er blitt skiftet noen vinduer og dører i perioden og det vil fortsette å gjøres.
- Styret har også hatt en stor sak med å kartlegge hvem som har byttet varmtvannstank og har aquastopp så vi kan få et kollektivt tilbud på dette fra rørleggere. Det har vært krevende, for mange svarer ikke på mail og de er ikke hjemme når vi kommer på døren, men det er ferdig iallefall.
- Styret har også tatt tak i alt rot i sykkelbodene som ikke skal være

der og alle har fått god tid til å flytte det nå med flere varsler sendt ut. Det som nå står igjen vil bli kastet under en dugnad.

- Styret har også fått sjekket opp i flere avtaler om det var mulig å reforhandle dem.
- Styret har hatt det normale arbeidet med dugnader og oppfølging av beboersaker."

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven §23. Dersom erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted til tross for manglende overskjøting.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjenning

Ervervet krever godkjenning av borettslagets styre. Dersom styret i borettslaget ikke godkjenner kjøper som ny eier, må boligen videreselges for kjøpers regning og risiko.

Forretningsfører

OBOS

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men den enkelte huseiers dyrehold skal være med hensyn til øvrige beboere.

Lånevilkår fellesgjeld

Lånenr * OBOS05-98208042300

Type A

Restsaldo 1.863.136,-

Restløpetid 8 år 3 md.

Term pr. år 12

Avdr.frihet til og med

Type Rente Flyt

Rente (23.10.24) 7,85%

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at det megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feievesen på eiendommen. Brann/feievesen leveres av ekstern leverandør.

Eiendomsmegleren er underlagt lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim ved mistenkelige transaksjoner.

Benevnelser på rom i salgsoppgaven samt selgers bruk av rom kan være i strid med byggeforskrifter selv om de er målverdige. Det er den faktiske bruken av rommene ved salget, som har avgjort om rommene er definert som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken selv om det er medtatt som P-ROM. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Info vedrørende bud- /salgs-/kjøpsvilkår

Mangler

Tilstandsgrader:

I denne rapport er det i hovedsak satt tilstandsgrad 1 og 2 på alle bygningsdeler som er vurdert.

TG:2: Det oppfordres til å sette seg ekstra godt inn i disse punktene.

TG:2 er satt på:

Våtrom Overflate vegger og himling:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Det ble observert hull/skruehull på veggflatene. Det er usikkert hvorvidt skruehullene har skadet membranen på baksiden, det bør det tas høyde for at membranen kan være skadet. Det er mindre riss i veggfugene, vedlikehold må utføres.

Våtrom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Det er riss i fugene rundt slukristen, vedlikehold må utføres. Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

WC og innvendige vann- og avløpsrør

På vegghengttoalett var det ingen synlig dreksåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget dreosløsning, bør det etableres dreksåpning. I fordelerskapet er det rustdannelse, eier opplyser at det tidligere har vært lekkasje i skapet som er utbedret. Det er irring på stammene i fordelerskapet, forholdet må holdes under oppsyn.

Varmtvannsbereder

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.

Se selgers egenerklæring som ligger vedlagt og vedlagt tilstandsrapport utført av takstmann Mats Hansen. Dokumentene gir en utdypet beskrivelse av boligen.

Fra selgers egenerklæringsskjema:

- "Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom" - Ja
Lekkasje/drypp ved blandebatteri i dusj, utbetra ved Svalland feb. 2021. Vannlekkasje i fordelingssskap/røyr 17.12.21 befaring 21.12.21lf forsikring. Rapport Svalland VVS rørlegger 12.11.24 konklusjon: røyrskapet er i orden.

- "I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?" - Ja
Nytt arbeid 2024, av faglært. OCAB har renoveret skade etter brann, to yttervegger i tilknytting til altan/terrasse med nye dører og vindauge, nytt golv i stove og kjøkken pluss vegg i tilknytting til utebod og nye glasrekkverk på altan.

- "Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?" - Ja
Fukt trekker i garasjevegger og trappegang under bakkenivå.

- "Har det vært feil på det elektriske anlegget?" - Ja
Porttelefon i blokka er øydelagt. Det er bestilt nytt anlegg med videokamera med fyrste prioritet til blokk 6.

- "Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?" - Ja
Nytt arbeid 2015, av faglært. Installert kontakt for EI-bil lader (1.generasjon) i garasje. Utført av BGO elektro AS.

- "Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?" - Ja
Vegger i Garasjeanlegg

- "Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?" - Ja
Svarte soppflekket på garasjevegg.

- "Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?" - Ja
Rest innbetaling kr 5000 (oprinneleg 10.000)fordelt på to avdrag i 2025 til Sameige Apeltunlien 2-4-6 dom kapital til løypande utgifter.

- "Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?" - Ja
Det er instalert ny tank for varmtvatn med aquastop pluss aquastopventil i kjøkkenbenk

Oppdragsgiver betaler megler følgende vederlag

Det er gitt full salgsgaranti på utlegg og vederlag på dette oppdraget. Det betyr at man som oppdragsgiver hos Kaland & Partners betaler kr 0,- til megler dersom boligen ikke blir solgt og/eller oppdraget trekkes. Det er for øvrig avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av

salgsoppdraget. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 54 000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke kr 14 900,- for tilrettelegging, kr 15 900,- for markedspakke, kr 2 500,- per visning, kr 6 900,- for oppgjørskostnad, kr 7 900,- for opplysningspakke og kr 700,- for e-signering.

Tilstandsrapport utført av

Mats Hansen

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er vedlagt i salgsoppgaven. Kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom § 3-10.

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker advokatbistand, nødvendige skadetakster og utgifter til rettsapparatet (forsikringen har egenandel). Forsikringen må tegnes senest under kontraktsmøtet. Pris for denne boligen: Kr 9900,-. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Vedlegg

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger, meglers egne undersøkelser og er ufullstendig uten alle vedlegg (tilstandsrapport og selgers egenerklæring er vedlagt i salgsoppgave).

Interessenter oppfordres til å gjøre en grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med sakkyndig.

Ansvarlig Megler

Avdelingsleder | Eiendomsmegler | Jurist Aksel Reinholdtsen
Innvær
Mobil 40 23 38 23
E-post ari@kapa.no

Kaland & Partners
Fana Eiendomsmegling AS
Nesttunvegen 94, 5221 Nesttun
Org.nr: 922154619
www.kapa.no

Viktig informasjon om salgs og betalingsvilkår mv., samt forbrukerinformasjon om budgivning se side ved budskjema.

Sist oppdatert: 07.12.2024

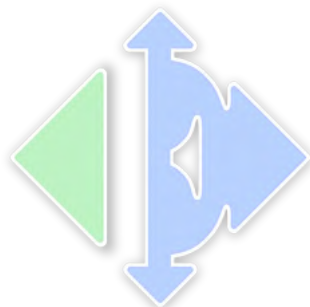






Vedlegg og dokumenter

Leilighet
Apeltunlien 6
5238 Rådal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 03/12/2024

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjestående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/brukslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:87, Bnr: 57
Hjemmelshaver:	Berit Stavland
Seksjonsnummer:	10
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2006
Tomt:	5 617 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Berit Stavland
Befaringsdato:	29.11.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Tomten er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, biloppstillingsplasser, plen og diverse beplantning.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i tre- og betongkonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater og trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp/folie eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.
Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.
Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.
Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.
Forventet levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Avvik som er funnet på befaringdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:

Informasjon om sameiet:
Styretsleder: Jan-Erik Vennestrøm
Kontaktperson: Jan-Erik Vennestrøm

Beliggenhet:

Eiendommen har en attraktiv og rolig beliggenhet på Apeltun i et etablert boligområdet. Gangavstand til både buss, butikk, barnehage, skole og fotballbane. Det er også kort avstand til Laguneparken med de fleste servicetilbud, samt bussterminal og bybane. Kort kjøretur til store arbeidsplasser på Sandsli og Kokstad, samt Bergen Lufthavn Flesland. Ca. 17 minutter til Bergen sentrum. Av turmuligheter har man blant annet Osbanetraseen, Smøråsfjellet og Stendafjellet like i nærheten.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 990 525 560
Navn/foretaksnavn: SAMEIET APELTUNLIEN 2, 4 OG 6
Organisasjonsform: Eierseksjoner
Registrert i Enhetsregisteret: 16.01.2007
Stiftelsesdato: 23.10.2006

Takstobjektet:

3-Roms selveierleilighet.
Fra stuen er det utgang til balkong på 11,3m².
På balkongen er det bod på 4,1m².
Fast plass i felles garasjeanlegg.

Oppvarming: Varmekabler på badet, balansert ventilasjonsanlegg. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringskapet er montert i boden og inneholder automatsikringer. Sikringskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har parkettgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

EIERSKIFTERAPPORT™

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Vinduene og altandøren i stuen ble skiftet i 2024.
- To av ytterveggene i stuen er skiftet i 2024.
- Parkettgulvet i stue/kjøkken ble lagt i 2024.
- Rekkverket på balkongen ble skiftet i 2024.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innlasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
3. Etasje	72	4	0	11	69	7
SUM BYGNING	72	4	0	11	69	7
SUM BRA	76					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang(8,3m²), bad/vaskerom(5,5m²), soverom(13,1m²), soverom(8,1m²), stue og kjøkken(31,1m²), bod(3,1m²).

BRA-e:

Bod med adkomst fra balkongen(4,1m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innlasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
3. Etasje	72	4	0	11	69	7
SUM BYGNING	72	4	0	11	69	7
SUM BRA	76					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang(8,3m²), bad/vaskerom(5,5m²), soverom(13,1m²), soverom(8,1m²), stue og kjøkken(31,1m²), bod(3,1m²).

BRA-e:

Bod med adkomst fra balkongen(4,1m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

03/12/2024



Mats Hansen

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Våtrom

1.1 Våtrom

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad.

Det ble observert hull/skruehull på veggflatene. Det er usikkert hvorvidt skruhellene har skadet membranen på baksiden, det bør det tas høyde for at membranen kan være skadet.

Det er mindre riss i veggfugene, vedlikehold må utføres.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad.

Det er riss i fugene rundt slukristen, vedlikehold må utføres.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

Hulltaking:

Det ble gjennomført hulltaking fra soverommet. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin, fordelerskap til rørsystemet.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, heltre benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integret induksjonsplatetopp
- Integret stekeovn
- Integret mikrobølgeovn
- Integret kjøleskap
- Integret oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse 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 diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Parkettgulvet i garderobeskapet på ett av soverommene har slitasje/skade, bordene gliper i skjøter. Uviss årsak, det ble ikke registrert fukt i området.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører****TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra byggeår med unntak av stuevinduer som er skiftet i 2024.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2024.

Dørene er fra byggeår.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass eller andre avvik under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknader:**5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Fra stuen er det utgang til flislagt balkong på 11,3m².

Tilfeller av bom kan forekomme eller oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknader:**6. VVS****TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget susterne.

Det er ikke spalte på innebygget susterne for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:

På vegghengtoalett var det ingen synlig drengåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages.

Dersom toalettet ikke har innebygget drengåpning, bør det etableres drengåpning.

I fordelerskapet er det rustdannelse, eier opplyser at det tidligere har vært lekkasje i skapet som er utbedret.

Det er irring på stammene i fordelerskapet, forholdet må holdes under oppsyn.

Merknader:**TG 2** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2023

Det er ikke påvist avdripp og fukt skjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert i boden og er av typen OSO 194 liter.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Normalt vedlikehold/service og rens av ventilasjonsanlegget må utføres ved behov.

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

EIERSKIFTERAPPORT™

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i boden og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarslere i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekkere er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgraden, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellessområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad.

Det ble observert hull/skruehull på veggflatene. Det er usikkert hvorvidt skruehullene har skadet membranen på baksiden, det bør det tas høyde for at membranen kan være skadet.

Det er mindre riss i veggfugene, vedlikehold må utføres.

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad.

Det er riss i fugene rundt slukristen, vedlikehold må utføres.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

1.1.3 Våtrom Membran, tettesjikt og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

På vegghengtoilet var det ingen synlig drengåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget drengåpning, bør det etableres drengåpning.

I fordelerskapet er det rustdannelse, eier opplyser at det tidligere har vært lekkasje i skapet som er utbedret. Det er irring på stammene i fordelerskapet, forholdet må holdes under oppsyn.

6.2 Varmtvannsbereider

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er i dag innført krav om at varmtvannsbereidere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF



Egenerklæring

Apeltunlien 6, 5238 RÅDAL

18 Nov 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Apeltunlien 6	Apeltunlien 6	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Des.2015

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.

Min pendlerbustad frå des. 2015- juni 2020. Dotter mi budd/ lånt bustaden frå sommaren 2020 - april 2024 (brann 6.april)

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Hovedselger

Stavland, Berit

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

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje/drypp ved blandedbatteri i dusj, utbeta ved Svalland feb. 2021. Vannlekasje i fordelingsskap/røyr 17.12.21 befaring 21.12.21If forsikring. Rapport vSvalland vvsrørlegger 12.11.24 konklusjon: røyrskapet er i orden.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

OCAB har renovert skade etter brann, to yttervegger i tilknytning til altan/terrasse med nye dører og vindauge, nytt golv i stove og kjøkken pluss vegg i tilknytning til utebod og nye glasrekkverk på altan

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

??

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Fukt trekker i i garasjevegger og trappegang under bakkenivå.

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei



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

Beskriv feilen og omfanget

Porttelefon i blokk er øydelagt. Det er bestilt nytt anlegg med videokamera med høyeste prioritet til blokk 6

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

2015

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installert kontakt for El-bil lader (1.generasjon) i garasje

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

BGO elektro As

10.1.6 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

Ventilasjon og oppvarming



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

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

Vegger i Garasjeanlegg

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Svarte soppflekket på garasjevegg

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nrområdet?

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

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Rest innbetaling kr 5000 (oprinneleg 10.000)fordelt på to avdrag i 2025 til Sameige Apeltunlien 2-4-6 dom kapital til løypande utgifter

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det er instalert ny tank for varmtvann med aquastop pluss aquastopventil i kjøkkenbenk

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 94189763

Egenerklæringskjema

Name

Stavland, Berit

Date

2024-11-18

Identification

 Stavland, Berit

Egenerklæringskjema

Signed by:

Stavland, Berit

18/11-2024
22:27:36

BANKID



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

V E D T E K T E R

for

Sameiet Apeltunlien 2, 4 og 6, org. nr. 990525560

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet 11.01.2007.
(Endret på årsmøte 07.03.2018)
(Sist endret på årsmøtet 05.03.2020)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Apeltunlien 2, 4 og 6. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 10.10.2006.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 38 boligseksjoner på eiendommen gnr.87, bnr.57, 1201 i Bergen kommune.

(2) De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en tilleggsdel. Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdel til hver eierseksjon omfatter boder, parkeringsplasser, utearealer samt ev. Balkonger og verandaer. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver brukshenhet basert på den enkelte hoveddels areal.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

(5) Sameierne har ikke forkjøpsrett- eller innløsningsrett.

(6) Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

(7) Sameiet har ikke oppløsningsrett.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin brukshenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmpumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Som ordensregler for eiendommen gjelder Norges Huseierforbunds (NHFS) ordensreglement med eventuelle endringer, med mindre andre ordensregler blir fastsatt av årsmøtet.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.

(1) Det finnes pr. i dag ingen sameiere med nedsatt funksjonsevne, men dersom dette blir en problemstilling som styret må ta opp til behandling vil dette bli sett på i sammenheng med, og om mulig bli tilpasset det som fremkommer under dette punktet 4-2 i vedtektene.

(2) Når det gjelder bytte av parkeringsplass, så vil ikke dette bli noe tema i sameiet Apeltlnlien 2, 4 og 6 da hver enkelt sameier har kjøpt og betalt sin egen parkeringsplass og således eier disse suverent.

(3) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(4) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(5) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker. Vaske og oppvaskmaskin
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat. Ringeklokke, ventiler og ventilasjonssystem.
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring. Vannskap og fjernkontroll til garasjeportåpner.
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdspunkt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdspunkt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdspunkt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdspunkt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdspunkt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til 4 andre medlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas

med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én

seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektenes. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller

utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Sameiet har i dag Eiendomsforsikring, rettshjelpsforsikring, kriminalitetsforsikring, styre og ledelse ansvarsforsikring og kollektiv ulykkesforsikring.

(3) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Konferer § 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar. Egenandelen er fortiden pålydende kr. 10.000,-

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebyggd eller planlagt bebyggd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle

ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

oo0oo



Revisjonsdato 25.03.2010

HUSREGLER

Det er i hver enkelt eiers interesse at husreglene blir fulgt og at leiligheten og fellesområdene ikke brukes slik at andre beboere sjeneres. Husreglene er laget for at vi alle skal kunne trives og samtidig ha en boform som tar vare på våre verdier.

Husreglene er formulert og gitt en positiv drakt for å invitere til ansvar og fellesfølelse. Vår boform krever at vi tar hensyn til hverandre, samtidig som at vi skal kunne leve og trives i våre leiligheter.

Ro

Bråk og støy fra leilighetene skal unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene og våre felles gårdstun mellom kl. 22.00 og kl. 07.00. Selskapelighet og festlige markeringer bør gjennomføres med tanke på hensyn til naboer innenfor normalt akseptable rammer. Sørg for en god dialog med tilstøtende naboer.

Barn og lek

Barn er en viktig del av hverdagen vår. Derfor har vi tilrettelagt for lek på egne deler av fellesområdene. Lek og ballspill skal henvises til de områder som er avsatt og regulert til dette. Det er ikke intensjonen at trappeganger, inngangspartier eller garasjelegget benyttes som lekeplasser. Dette kan være svært forstyrrende for øvrige beboere (ballspill, skateboard etc) Det er også en sikkerhetsrisiko for barn ved lek i arealer som ikke er avsatt til dette.

Garasjelegget og utvendige parkeringsarealer

Dører til garasje, kjeller og inngangsdører skal alltid være låst. Barn skal ikke oppholde seg i garasje / kjeller uten i følge med voksen. Det er mange sikkerhetsproblemer ved at barn er alene i garasjelegget.

Lettere bilvask og tilsvarende vedlikehold er tillatt, men avfetting og bruk av lite miljøvennlige produkter må ikke foretas.

Hensetting av biler og hengere på gjesteparkering over lang tid er ikke tillatt. Det er også viktig at hensyn til brann, øvrige beboeres sikkerhet og generell orden legges til grunn for våre disponeringer av garasjelegget.

Husdyr

Den enkelte huseiers dyrehold skal være med hensyn til øvrige beboere. I denne sammenheng tenkes det spesielt på bruk av bånd, støy, etterlatenskaper og generelt renhold.

Husholdningsavfall

Husholdningsavfall skal legges i sammenknyttete plastposer før de kastes i bosskonteiner. Papir og papp skal kastes i papirkonteiner. Plast skal kastes i egne plastsekker som er lagret i låst rom i rom i enden av bossrommet. Forøvrig vises til oppslag i avfallsrommet om kortsiktige endringer og lignende.



Renhold, strøing og snøbrøyting

Disse oppgavene settes bort til firma som påtar seg slikt arbeid, og andelseierne betaler markedspris for slike tjenester gjennom avtaler inngått av styret. På den annen side er det ønskelig at vi alle prøver å strø eller måke snø når dette er nødvendig for sikker atferd på fellesområdene.

Ansvar for bomiljøet

Andelseieren skal behandle fellesrom og eiendommen forøvrig med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter de regler som sameiet fastsetter i henhold til slike saker. Andelseieren må erstatte all skade på ute områder og på fellesrom som forårsakes av vedkommende, dennes husstand, framleietakere eller andre som er gitt adgang til boligen. Det påpekes at låsing av fellesrom, garasjer og lignende er den enkeltes ansvar ved bruk av disse.

Altaner

Ved risting av tepper og måking av snø fra overliggende altaner skal det tas hensyn til andre beboere.

Utvendige antenner

Sameiet benytter kabel TV. Utvendige antenner skal således ikke monteres.

Inn- og utflytting

Flytting skal foregå med hensyntagen til øvrige beboere. Emballasje, gjenstander som skal kastes og annet materiell skal fjernes fra fellesarealer.

Grilling

Beboere som ønsker å grille må vise tilstrekkelig hensyn og ikke sjenerer naboene unødige. Dersom det viser seg at grillingen medfører ulempe i form av sjenerende lukt og røyk kan styret senere vedta at all grilling skal reguleres strengere.

Styret og fullmakter

Ved avvik fra ovenstående husregler plikter den enkelte beboer å påpeke dette til styret slik at våre felles interesser kan ivaretas. I enkelte situasjoner kan det imidlertid være naturlig å ta opp saken direkte mellom to beboere. Da plikter alle å føre en positiv dialog, samt innrette seg på en slik måte at intensjonene med disse husreglene etterleves til alles beste.

Styret har fullmakter til å gjennomføre tiltak, sanksjoner eller pålegge beboere endret atferd i perioden frem til neste årsmøte. Dersom det er naturlig, eller ønskelig fra noen av partene, vil årsmøtet behandle saken videre.

Revisjoner av husreglene

Disse husregler er laget som en prøve og vil kunne bli endret dersom behovet for mer konkrete bestemmelser fremkommer. Årsmøtet i sameiet er godkjennende instans for endringer av husreglene og sameiets øverste beslutningsorgan.



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6278

Sameiet Apeltunlien 2, 4 og 6

Velkommen til årsmøte i Sameiet Apeltunlien 2, 4 og 6

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

12. mars 2024 kl. 18:00, Apeltun Skole, Kantinen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til orientering for årsmøte:

1. Styrets arbeid fremover

Styret har noen planer fremover.

Skifting av vinduer som er igjen, sett på om det går ann å gjøre noe med fellesområdene og sykkelbodene.

2. Nytt tv-tilbud

Styret har gått inn i en ny avtale med Telenor når det kommer til tv og bredbånd. Det kommer ikke til å ha en ekstra kostnad for beboere. Det vil bli sendt ut mer informasjon om dette når det nærmer seg at avtalen trer i kraft.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Kollektivt tilbud på butte varmtvannstanker og installere aquastopper
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Apeltunlien 2, 4 og 6

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Adrian Lindgren er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammetoliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Gerd Jenny Karlsen foreslått. Protokollvitner spør vi noen fra årsmøte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg
1. Årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 6

Kollektivt tilbud på butte varmtvannstanker og installere aquastopper

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsmøte i fjord ble det sagt at styret skulle få et kollektivt tilbud for beboere så vi kan få forsikringspremien ned.

Styrets innstilling
Legger frem status

Forslag til vedtak
Styret godkjenner tilbud som beboere kan bruke.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 99 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 99 000

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det er styreleder og et styremedlem som er på valg for 2 år om gangen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Adrian Lindgren
Nå sittende Styreleder og tar gjenvalg.
- Jan-Erik Vennestrøm

Foreslår meg selv som kandidat til styret. Kan også stille som styreleder hvis det er ønskelig. Har erfaring fra verv som styreleder fra borettslag og barnehagestyre. Har god juridisk og mellom menneskelig innsikt fra jobb som klinisk Sosionom. Har forestått forhandlinger om tvangssalg som følge av brudd på ordensregler etc. God teknisk innsikt. God forhandlingsevne.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan-Erik Vennestrøm

Foreslår meg selv som kandidat til styret. Kan også stille som styreleder hvis det er ønskelig. Har erfaring fra verv som styreleder fra borettslag og barnehagestyre. Har god juridisk og mellom menneskelig innsikt fra jobb som klinisk Sosionom. Har forestått forhandlinger om tvangssalg som følge av brudd på ordensregler etc. God teknisk innsikt. God forhandlingsevne.

- Odrun Totland
Nå sittende styremedlem og tar gjenvalg
 - Trond Grindheim
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Adrian Lindgren	Apeltunlien 6
Styremedlem	Gerd Jenny Karlsen	Apeltunlien 4
Styremedlem	Odrun Totland	Apeltunlien 6
Styremedlem	Svein Værholm	Apeltunlien 2

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Generelle opplysninger om Sameiet Apeltunlien 2, 4 og 6

Sameiet består av 38 seksjoner.
Sameiet Apeltunlien 2, 4 og 6 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990525560, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

87 57

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Apeltunlien 2, 4 og 6 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Styrets arbeid i 2023

- Styret har i 2023 fått gjort ferdig maling av blokkene og tømmerarbeid på de sidene som måtte males.
- Det er blitt skiftet noen vinduer og dører i perioden og det vil fortsette å gjøres.
- Styret har også hatt en stor sak med å kartlegge hvem som har byttet varmtvannstank og har aquastopp så vi kan få et kollektivt tilbud på dette fra rørleggere. Det har vært krevende, for mange svarer ikke på mail og de er ikke hjemme når vi kommer på døren, men det er ferdig iallefall.
- Styret har også tatt tak i alt rot i sykkelbodene som ikke skal være der og alle har fått god tid til å flytte det nå med flere varsler sendt ut. Det som nå står igjen vil bli kastet under en dugnad.
- Styret har også fått sjekket opp i flere avtaler om det var mulig å reforhandle dem.
- Styret har hatt det normale arbeidet med dugnader og oppfølging av beboersaker.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre driftskostnader enn budsjettert til kostnader som snørydding, gressklipping og leie av lift.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 151 479.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 473 000 til vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge noe lavere enn kostnadsnivået var i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Apeltunlien 2, 4 og 6.

Lån

Sameiet Apeltunlien 2, 4 og 6 har lån i OBOS-Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er budsjettet til kr 64 000.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 20% økning av felleskostnadene og en økning av kabel-tv til kr 473 for hver seksjon fra januar 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Sameiet Apeltunlien 2,4 og 6

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Apeltunlien 2,4 og 6 som viser et overskudd på kr 30 930. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsrapport og budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nestegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bergen, den 28. februar 2024
Revisorgruppen Hordaland AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

SAMEIET APELTUNLIEN 2, 4 OG 6
ORG.NR. 990 525 560, KUNDENR. 6278

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	1	1 597 132	1 375 860	1 589 000	1 991 000
Andre inntekter	2	18	450 006	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 597 150	1 825 866	1 589 000	1 991 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 495	-28 221	-14 495	-15 000
Styre honorar	4	-99 000	-99 000	-99 000	-99 000
Revisjonshonorar	5	-5 728	-5 475	-5 750	-6 500
Andre honorarer		-3 800	0	-3 500	-3 800
Forretningsfører honorar		-59 965	-57 660	-60 500	-64 000
Konsulent honorar	6	-27 813	-12 021	-12 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-409 668	-1 272 208	-400 000	-473 000
Forsikringer		-240 049	-171 462	-240 047	-290 000
Energi/fyring		-37 098	-39 882	-45 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-212 966	-185 475	-195 000	-235 000
Andre driftskostnader	8	-313 506	-225 970	-254 000	-273 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 424 087	-2 097 375	-1 329 292	-1 519 800
DRIFTSRESULTAT		173 063	-271 509	259 708	471 200
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	2 288	898	0	0
Finanskostnader	10	-144 422	-92 255	-143 600	-159 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-142 134	-91 357	-143 600	-159 000
ÅRSRESULTAT		30 930	-362 866	116 108	312 200
Overføringer:					
Udekket tap		0	-362 866		
Reduksjon udekket tap		30 930	0		

SAMEIET APELTUNLIEN 2, 4 OG 6
ORG.NR. 990 525 560, KUNDENR. 6278

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 871	0
Kundefordringer		-2 000	5 980
Forskuddsbetalte kostnader		125 226	50 047
Driftskonto OBOS-banken		196 406	316 504
Sparekonto OBOS-banken		164	159
SUM OMLØPSMIDLER		325 667	372 690
SUM EIEDELER		325 667	372 690
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	-1 848 446	-1 879 375
SUM EGENKAPITAL		-1 848 446	-1 879 375
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	1 999 925	2 161 060
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 999 925	2 161 060
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 665	2 607
Leverandørgjeld		133 870	87 682
Påløpte renter		13 583	716
Påløpte avdrag		13 070	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		174 188	91 005
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		325 667	372 690

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 26.02.2024
 Styret i Sameiet Apeltunlien 2, 4 Og 6

Adrian Lindgren /S/ Gerd Jenny Karlsen /S/ Odrun Totland /S/
 Svein Værholm /S/

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIEDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKS KONTTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 1

INNREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 337 755
Kabel-TV	192 303
Dugnad	40 128
Felleskost.	26 946
SUM INNREVDE FELLESKOSTNADER	1 597 132

NOTE: 2

ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	18
SUM ANDRE INNTEKTER	18

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 495
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 495

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 99 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 728.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 813
Byggmester Borgar Bernhardsen AS	-12 000
SUM KONSULENTHONORAR	-27 813

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-280 809
Drift/vedlikehold elektro	-27 556
Drift/vedlikehold heisanlegg	-64 562
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 114
Egenandel forsikring	-19 793
Kostnader dugnader	-11 835
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-409 668

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 600
Diverse leiekostnader/leasing	-35 675
Lyspærer og sikringer	-8 969
Renhold ved firmaer	-94 968
Snørydding	-99 345
Gressklipping	-69 038
Andre fremmede tjenester	-560
Andre kontorkostnader	-274
Porto	-120
Bank- og kortgebyr	-2 958
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-313 506

NOTE: 9**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 267
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	464
Andre renteinntekter	552
SUM FINANSINNEKTER	2 288

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-144 422
SUM FINANSKOSTNADER	-144 422

NOTE: 11**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

NOTE: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,70 %. Løpetiden er 10 år.	
Opprinnelig 2022	-2 202 132
Nedbetalt tidligere	41 072
Nedbetalt i år	161 135
	-1 999 925
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 999 925

Annens informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 880600. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2016 - 2017	Nye heiser	Alle heiser i sameiet skiftet, da man ikke kunne skaffe deler til de gamle.
-------------	------------	---

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 12.03.24

Selskapsnummer: 6278 Selskapsnavn: Sameiet Apeltunlien 2, 4 og 6

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 87/57/0/0
Utlistet 30. august 2024

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 forekomsten av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
259727261	Grunneiendom	0	Ja	5 615,7 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
15170065	31	FANA. GNR 87 BNR 57, APELTUN, FELT B6-1	3 - Endelig vedtatt arealplan	28.11.2003	200303455	99,3 %
15170000	30	FANA. DEL AV GNR 84 APELTUN OG GNR 120 SMØRÅS, APELTUN BOLIGOMRÅDE	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.09.1999	199614807	0,7 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15170065	790 - Annet fellesareal	37,6 %
15170065	112 - Konsentrert småhusbebyggelse	27,5 %
15170065	720 - Felles gangareal	12,8 %
15170065	750 - Felles lekeareal	11,5 %
15170065	730 - Felles parkeringsplass	9,9 %
15170000	710 - Felles avkjørsel	0,6 %
15170000	100 - Byggeområde	0,1 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
15170001	31	FANA. DEL AV GNR 87 OG GNR 120, APELTUN BOLIGOMRÅDE	200201495	16.09.2002

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	25,8 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	0,7 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
15170062	31	FANA. GNR 87 BNR 2, APELTUN BOFELLESKAP, B8-1, PLAN FOR UTBYGGING	3	200213000
15170068	31	FANA. GNR 87 BNR 53, APELTUN FELT B4-1, ENDRET PLAN FOR UTBYGGING	3	200311809
15170002	31	FANA. GNR 87 BNR 61, APELTUN BOLIGOMRÅDE FELT B5-1 OG B5-2	3	200208255
15170069	31	FANA. GNR 87 BNR 65, APELTUN BOLIGOMRÅDE, FELT B5-4, PLAN FOR UTBYGGING	3	200311748
15170061	31	FANA. GNR 87 BNR 54, APELTUN, PLAN FOR UTBYGGING FELT B4-2	3	200210633
15170007	31	FANA. GNR 87 BNR 2, APELTUN	3	200409004
5880000	30	FANA. GNR 88 BNR 1 MFL, NØTTVEIT	3	190000859
17630000	30	FANA. GNR 87 OG GNR 88, FV 181 SMØRÅSVEGEN ØVRE DEL	3	200300094

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Byggningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
87/93	23565676-1	Tilbygg	Rekkehus	Meldingssak registrer tiltak	18.09.2009	200913694
87/90	23565617-1	Påbygg	Rekkehus	Igangsettinstillatelse	20.05.2016	201606237

Andre opplysninger

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

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 30. august 2024

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

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

Kommuneplanens areadel 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.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

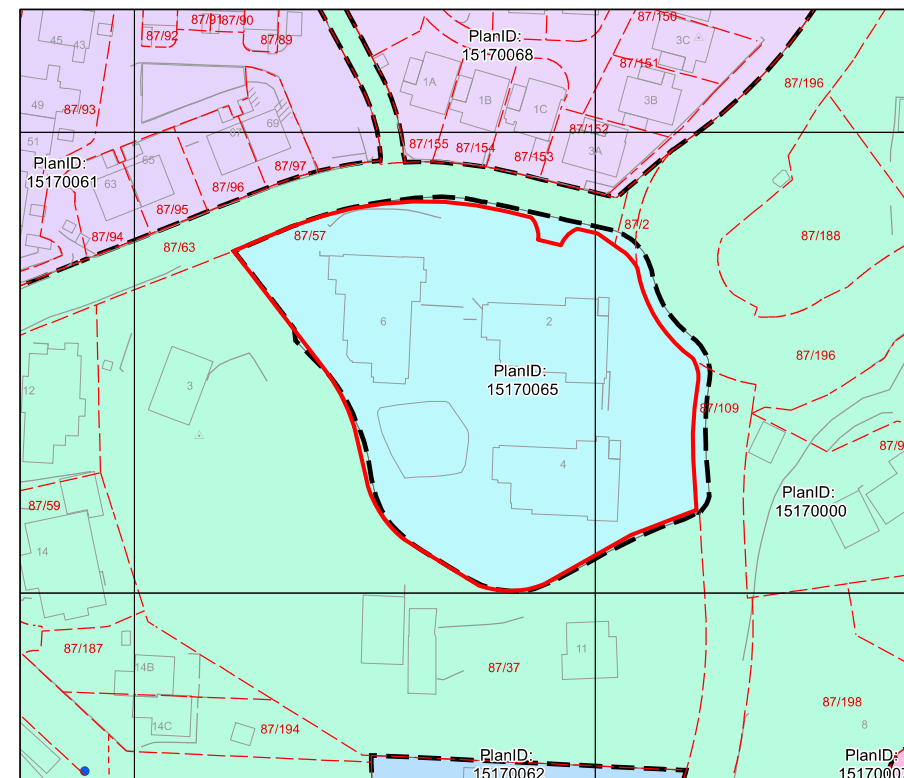
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 87/57/0/0
Dato: 30.08.2024 Adresse: Apeltunlien 6 m.fl.



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 planstatus søk på eiendommen i vårt planregister <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
15170000, 15170065

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



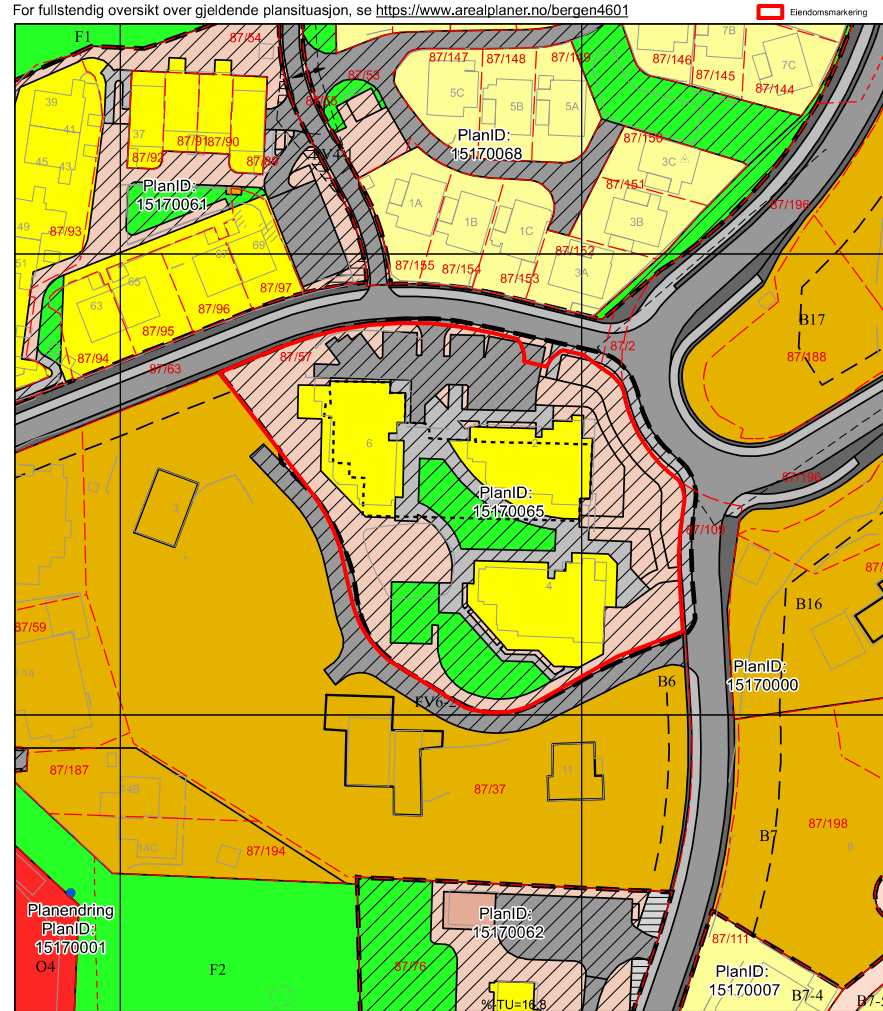


Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningssetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 87/57/0/0
Dato: 30.08.2024 Adresse: Apeltunlien 6 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>



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

- Planendring
- Punktmarkeringer**
 - ➔ 1242 - Avkjørsel
- Juridisklinje**
 - ↘ ↗ 1211 - Byggegrense
 - ↘ ↗ 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
 - ↘ ↗ 1221 - Regulert senterlinje
 - ↘ ↗ 1222 - Frisiktlinje
 - ⋯ 1254 - Tunnel
- Begrensningsgrense gammel lov**
 - ↘ ↗ Reguleringplan restriksjonsgrense
- Begrensningsområde gammel lov**
 - ≡ 640 - Frisiktsone
- Plangrense**
 - ↘ ↗ Reguleringplanomriss
- Formålsgrense**
 - ↘ ↗ Reguleringplan formålsgrense
- Reguleringsformål §25 eldre PBL**
 - BYGGEOMRÅDER
 - Frittliggende småhusbebyggelse
 - Konsentrert småhusbebyggelse
 - Blokkbebyggelse
 - Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
 - Annet byggeområde
 - Kjørvei
 - Annen veggrunn
 - Gang- / sykkelveg
 - Bussholdeplass
 - Annet trafikkområde
 - Annet friområde
 - Felles avkjørsel
 - Felles gangareal
 - Felles parkeringsplass
 - Felles lekeareal for barn
 - Felles grøntareal
 - Annet fellesareal for flere eiendommer
 - Unyansert formål



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

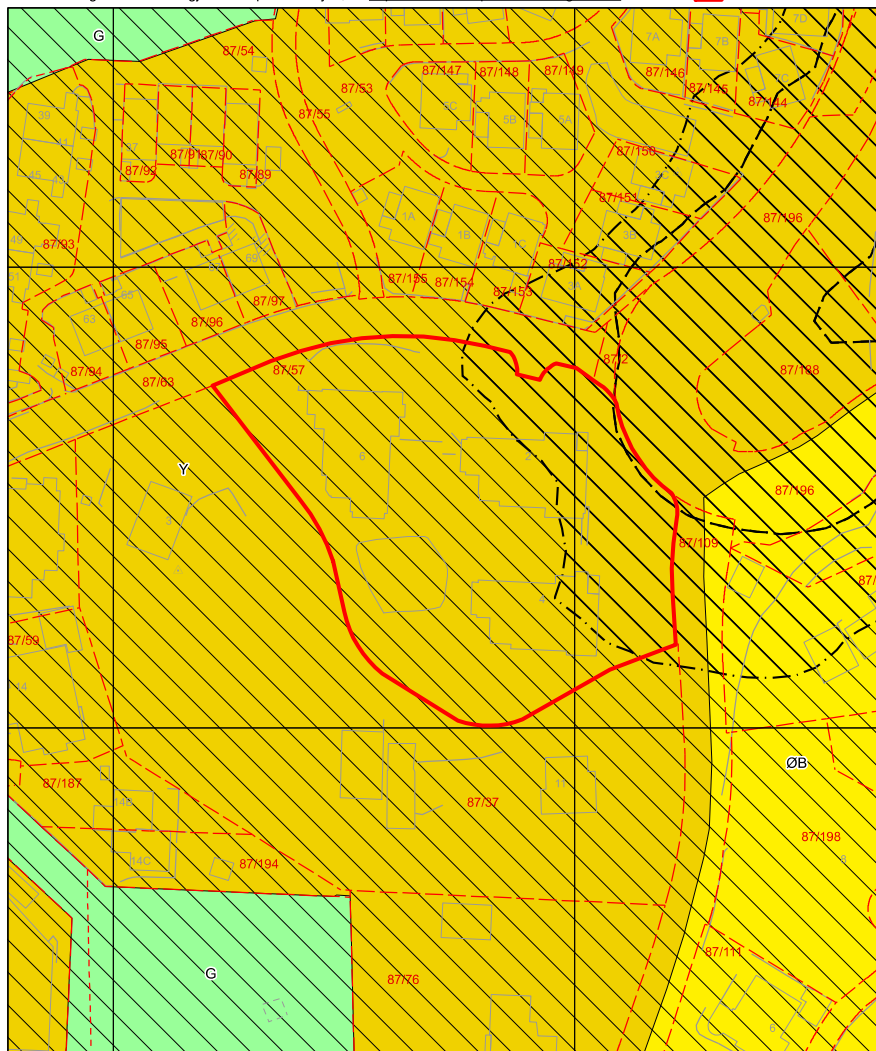
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 30.08.2024

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 87/57/0/0
Adresse: Apeltunlien 6 m.fl.



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

Eiendomsmerking (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Infrastruktursone	Ytre forfettingssone
	Støysone gul	Øvrig byggesone
	Støysone rød	Grønnstruktur



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

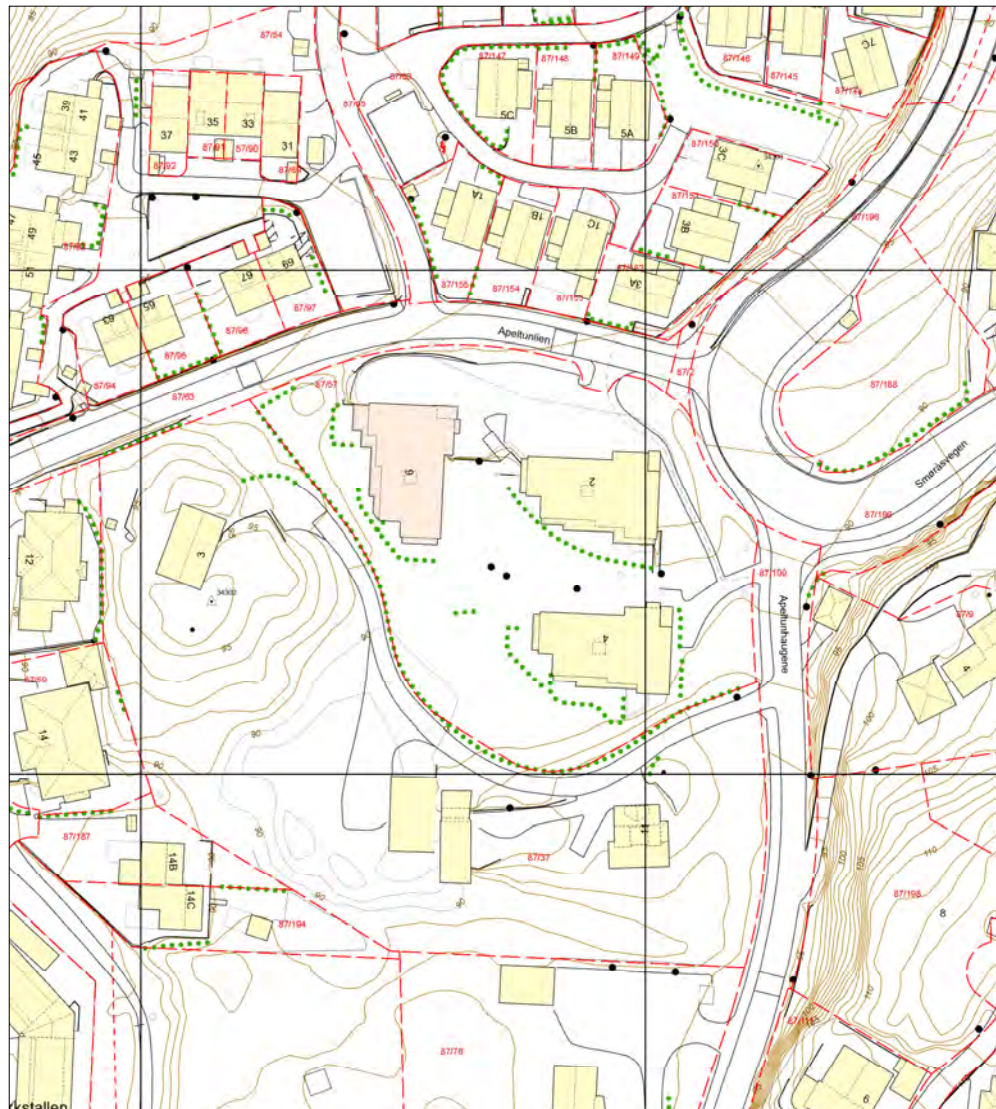
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:1000

Dato: 30.08.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 87/57/0/10

Adresse: Apeltunlien 6, 5238 RÅDAL



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



Söderberg
& Partners

Eiendom

Til deg som
kjøper bolig

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:

Kr 9 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig:

Kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt:

Kr 17 500

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

**Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.*

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no/eiendom



Budskjema for

Adresse:	Oppdragsnr.:
Gnr.:	Kommune:
Bnr.:	
Snr./Anr./Aksjentr.:	Org.nr.:



Ta bilde og send pr. e-post til megler etter nærmere avtale.

Jeg/vi legger herved inn bud på kr

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld

og lar det gjelde til dato og klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Eventuelle forhold

Jeg/vi bekrefter å ha lest "Forbrukerinformasjon om budgivning" samt hele prospektet og godtar betingelsene.

Budgiver 1
Personnr.
Telefon på dagtid
Adresse
Epost

Budgiver 2
Personnr.
Telefon på dagtid
Adresse
Epost

Underskrift og dato

Underskrift og dato

Finansiering

Følgende låneinstitusjon kan gi opplysninger om min/vår finansiering

Kontaktperson og tlf nr

Følgende låneinstitusjon kan gi opplysninger om min/vår finansiering

Kontaktperson og tlf nr

Jeg/vi anslår at vår evgenkapital er på kr

Jeg/vi ønsker tilbud om lån, og tillater at skjemaet oversendes finansieringsinstitusjon

Plasser legitimasjon her for Budgiver 1.

- Budskjema kan ikke oversendes til megler uten at gyldig legitimasjon er vedlagt.
- Benytt bankkortets bakside som legitimasjon og plassér dette i det/de markerte feltet/ene.
- Alternativt kan megler på visning ta bilde/scanne budskjema med gyldig legitimasjon.

Plasser evt. legitimasjon her for Budgiver 2.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Denne informasjonen er sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2024, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeplings-forskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeplingsgruppen, EiendomNorge (tidligere Eiendoms-meglerforetakenes Forening) og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmepling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarelig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal meglere ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen en budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgiver og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgiver. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at meglere kan avvikle budrunden på en forsvarelig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uopprett gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Fremgangsmåte ved budgivning:

1. Benytt "Gi bud"-knappen for å logge inn med BankID. Din elektroniske identitet og signatur blir kontrollert som en del av innloggingen.
2. Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og finansieringsplan.
3. Bekreft at innholdet i ditt bud er korrekt ved å signere budet elektronisk.
4. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekræftelse) når ditt bud er registrert.
5. Registrer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID.
6. Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyelser. Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekræftelse per SMS.

Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand.

Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrenerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Full oversikt over økonomien
- Komplette forsikringstjenester

Ta kontakt med oss i dag!



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 000



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

SpareBank **1**
SØR-NORGE



Velkommen til landets største
leverandør av eiendomsmeglertjenester

eiendomsmegler1.no