



Apeltunhaugene 106

Velkommen til
din nye bolig





Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
Kr 4 900 000,-	Eierseksjon	5767.8 m² (eiet)
OMKOSTNINGER	EIEFORM	
136 350,-	Eierseksjon	
TOTALPRIS	ANTALL SOVEROM	
5 036 350,-	3	
FELLESKOSTNADER	ETASJE	
3 205,- pr. mnd	2	
FELLESFORMUE	BYGGEÅR	
25 146,-	2013	
BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING	
87/92 kvm	C - Rød	

Din megler



Stian Sletten
Eiendomsmegler MNEF | Partner

stian.sletten@emera.no
+47 981 51 182

Stian har solgt over 750 eiendommer siden 2010. Han kombinerer bred kompetanse med respekt for kundens behov og benytter markedets beste verktøy for å sikre en smidig og optimal salgsprosess.

Romslig og moderne 4-roms selveier med nydelig sol- og utsiktsforhold | Parkering i garasje | Balkong på 18 kvm

Emera Eiendomsmegling v/ Stian Sletten har gleden av å presentere Apeltunhaugene 106! En moderne 4-roms leilighet med tre soverom, åpen stue-/kjøkkenløsning og solrik balkong på 18 m².

Høydepunkter:

- Store vindusflater
- 1 bad og 1 toalettrom
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Gjennomgående god standard med parkett i hele leiligheten foruten bad og toalett
- Rør-i-rør system
- Fast plass i felles garasjeanlegg
- Både innvendig og ekstern bod
- Ingen gjennomgangstrafikk
- 15-20 min gange til Lagunen storsenter
- Underkant av 10 min gange til nærmeste busstopp
- Flotte turområder i området

Velkommen til visning, husk påmelding!



Nydelig utsikt ut over Apeltunvannet,
Løvtakken, Bergensdalen og Ulriken



Gulvet i gangen og stue/kjøkken var nytt i 2022





Kjøkkenet er levert av Designa og kjøkkenøyen er fra IKEA



Integrerte hvitevarer hvor stekeovn og platetopp fra AEG, oppvaskmaskin fra Boch og kjøleskap fra IKEA



Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning





Fra leiligheten er det ca. 15-20 min gange ned til Lagunen for et bredt spekter av servicetilbud og kollektivt. Ellers er nærmeste busstopp i underkant av 10 min fra leiligheten ved Apeltunhaugane







Soverom 2 måler 7 m²



Soverom 3 måler 6,9 m²



Badet er fliselagt både på vegger og gulv med gulvvarme



Badet er på romslige 6,2 m² og har opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel



Soverommet inneholder også en romslig skyvedørsgarderobe





Soverom 2 måler 7 m²



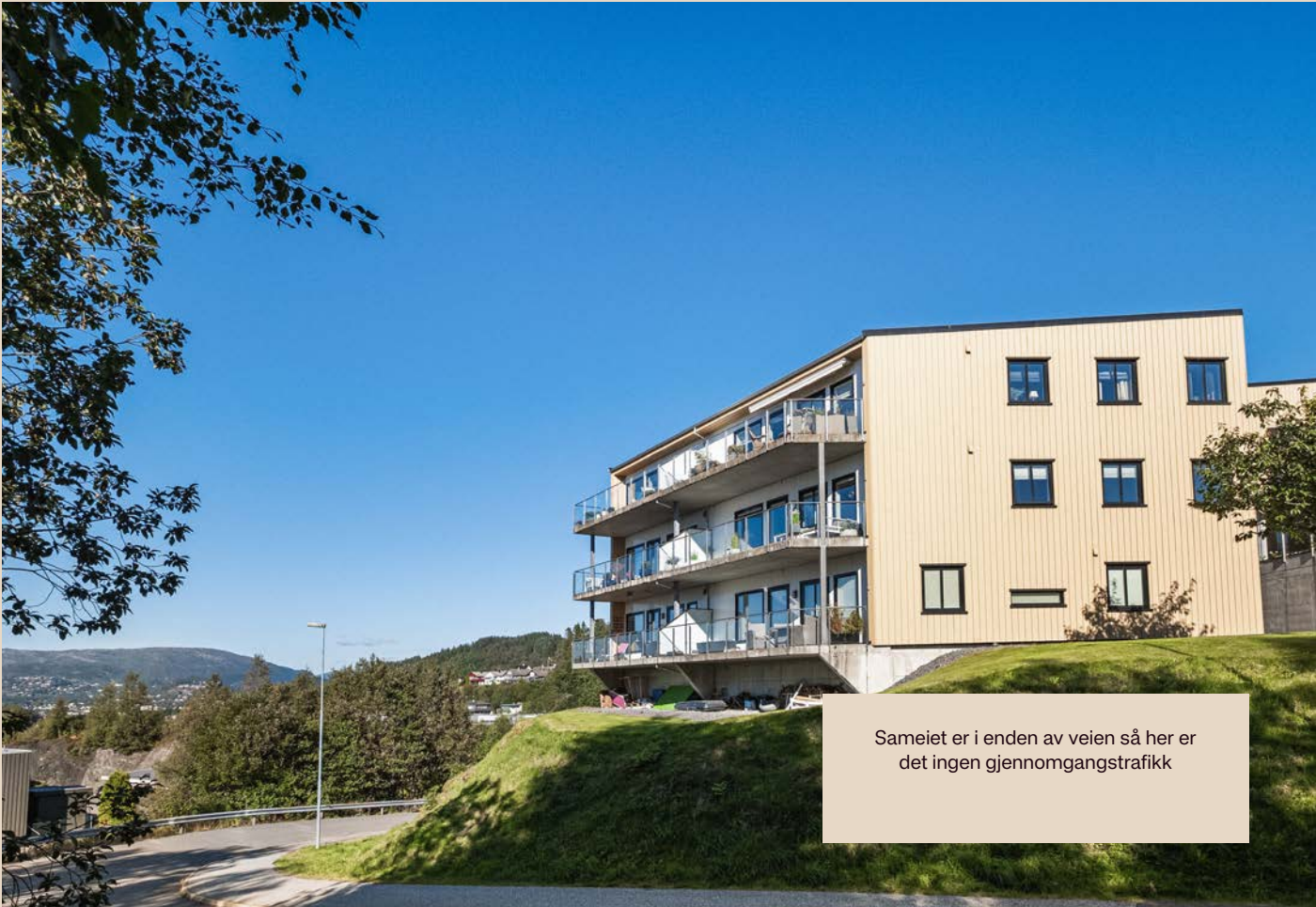
Soverom 3 måler 6,9 m²



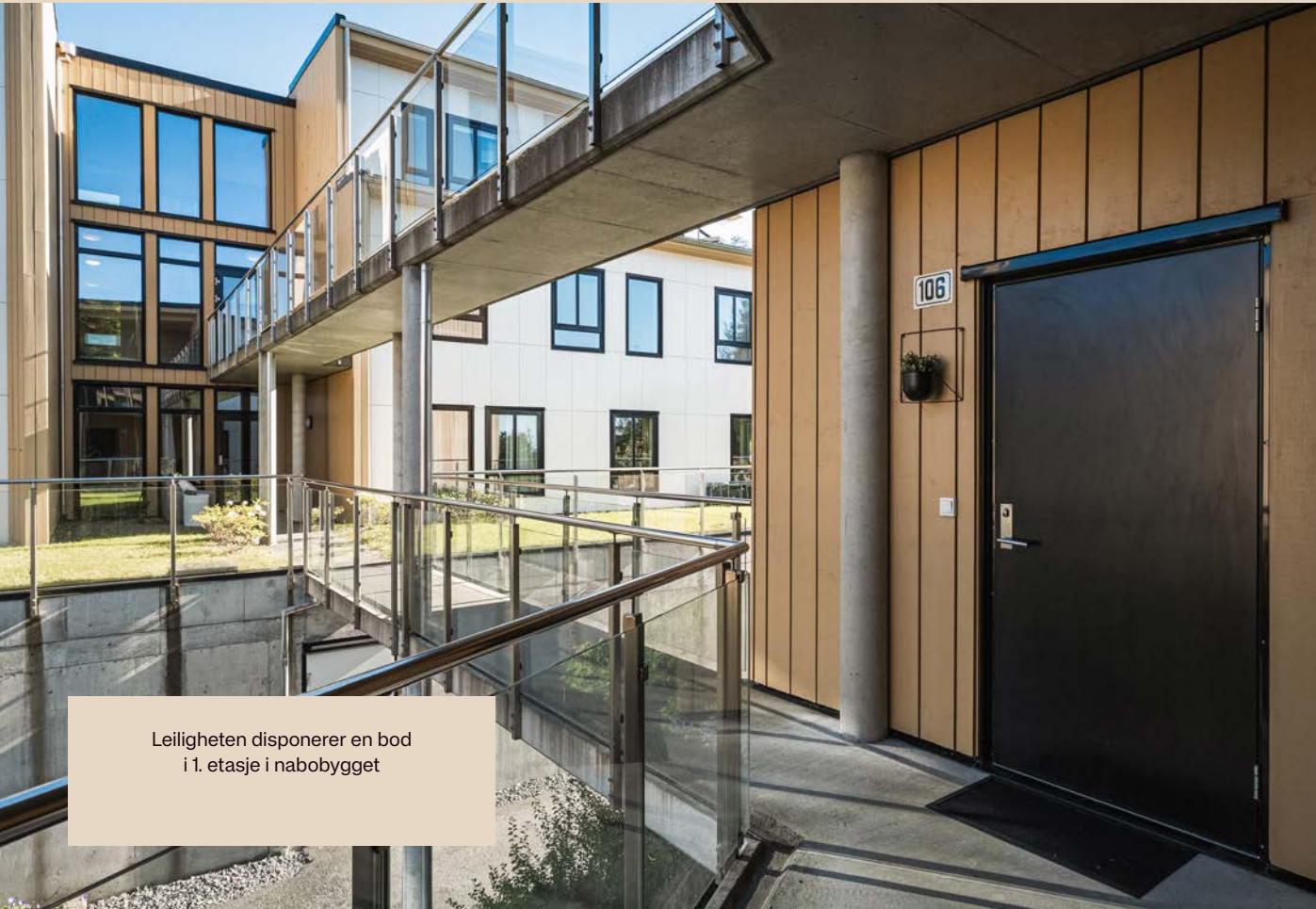
Badet er fliselagt både på vegger og gulv med gulvvarme



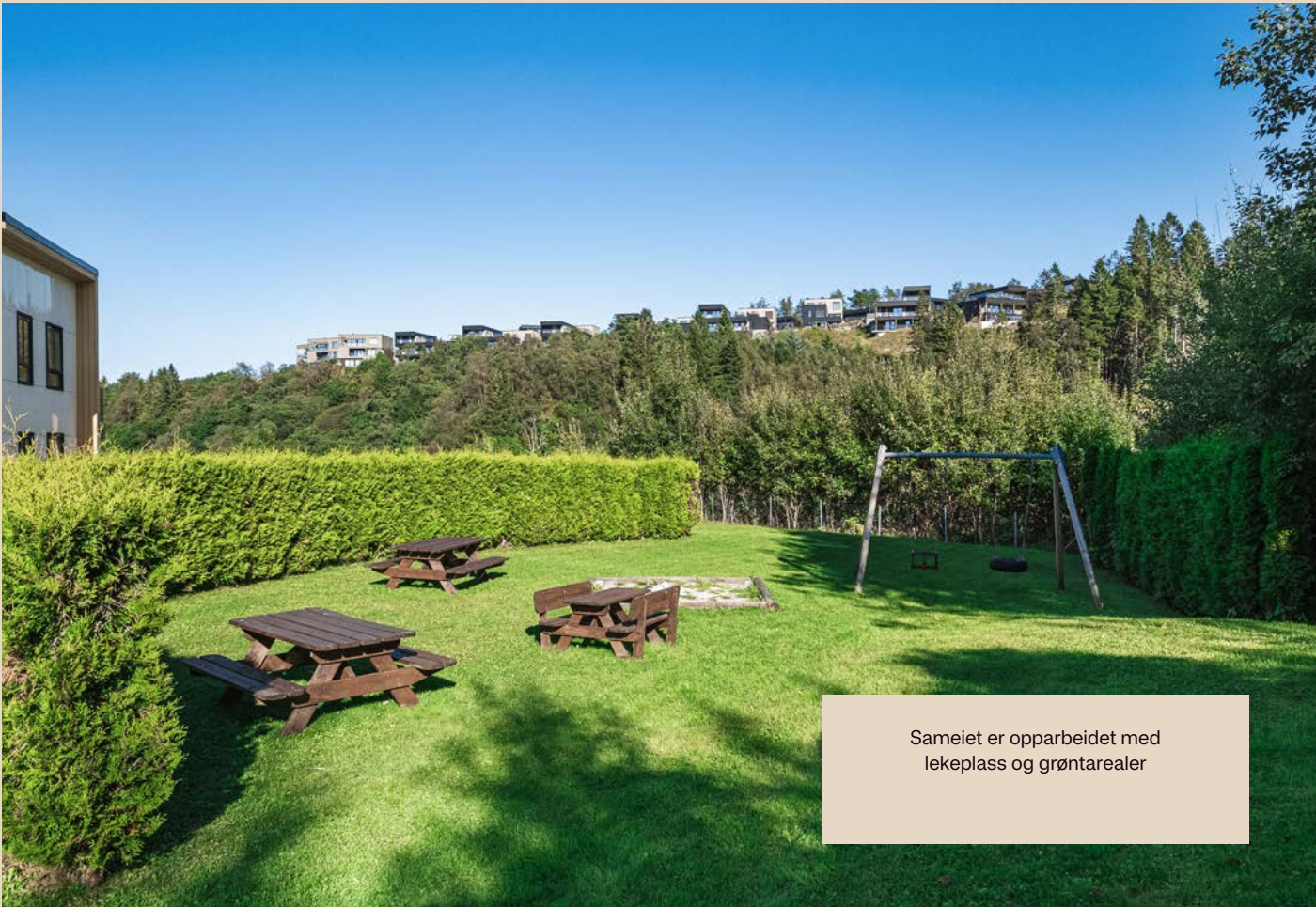
Det medfølger fast
parkeringsplass i garasjeanlegget



Sameiet er i enden av veien så her er
det ingen gjennomgangstrafikk

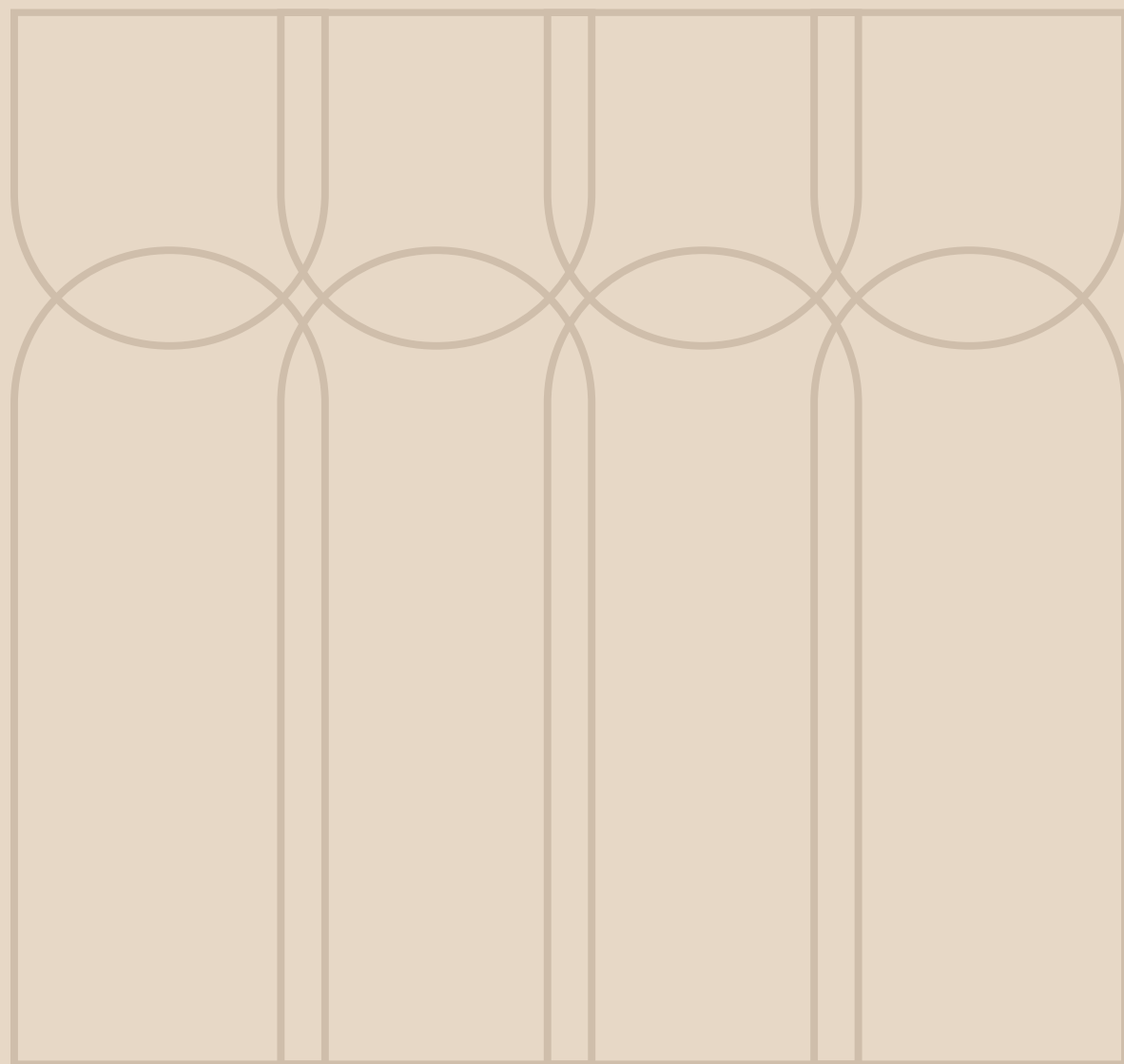


Leiligheten disponerer en bod
i 1. etasje i nabobygget



Sameiet er opparbeidet med
lekeplass og grøntarealer

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

HERR
FOTO
GRAF

APELTUNHAUGENE 106

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 4 900 000

Omkostninger kjøpers beløp

4 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

12 500,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

260,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

122 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 900 000,00))

136 350,- (Omkostninger totalt)

5 036 350,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Eierskiftegebyr

Kr 4928

Estimert totalpris ink. omk

Kr 5 036 350

Felleskostnader

Felleskostnader kr 3 205,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles på følgende måte:

- Sameieavgift: 2 505,-

- TV og bredbånd: 700,-

Sameieavgiften inkluderer: Vedlikehold, felles bygningsforsikring, fondsavsetning, strøm til fellesareal, brøyting, gressklipping, salting, vask av fellesareal, forretningsførsel, lønn og honorarkostnader.

På grunn av prisstigning og renteøkning kan felleskostnadene øke etter at denne salgsoppgaven er utarbeidet. De ble sist økt 01.01.2025.

Eiendomsskatt

Kr 5 528,- (2025)

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistede til kommunen.

Kommunale avgifter

Kr 14 693(2025)

Informasjon: Kommunale avgifter inkluderer:

Eiendomsskatt, vann, avløp og renovasjon.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året. Det fakturerte beløpet kan avvike fra estimatet. Fakturering skjer kvartalsvis.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Kollektiv kabel-tv og bredbånd med tilknytning til Telenor.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 25 146 pr. 31.12.2024

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 027 329(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 4 109 314(2023)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten ligger på et høydedrag i naturskjønne omgivelser sentralt i Fana. Her får du en sjelden kombinasjon av rolig beliggenhet uten gjennomgangstrafikk, praktisk nærhet til servicetilbud og en utsikt som strekker seg over Bergensdalen, Løvestakken, Ulriken og nærområdet. Fra morgen til kveld kan du nyte sol og skiftende himmel over by og fjell.

Boligen har kort vei til dagligvare, barnehager og skoler. Apeltun barneskole ligger i gangavstand, og for ungdom finnes både Rådalslien og Slåtthaug skole i nærområdet. Nordahl Grieg videregående skole ligger også kun en kort busstur unna. Om du jobber på Kokstad eller Sandsli, er bilveien enkel og effektiv, mens Bergen sentrum nås på ca. 20 minutter.

Nærmeste bussholdeplass ved Apeltunhaugane ligger i underkant av 10 min gange fra boligen. Fra Lagunen terminal – ca. 15–20 minutters gange – har du både bybane og et bredt utvalg busslinjer med direkte forbindelse til store arbeidsplasser, sentrum og Flesland.

Lagunen Storsenter byr på et rikt utvalg av butikker, spisesteder, kino og treningssenter. For den treningsglade ligger både Sats Lagunen og Sats Nesttun i nærheten.

Området er perfekt for deg som setter pris på friluftsliv. Smøråsfjellet, Stendafjellet og Osbanetraséen byr på alt fra barnevennlige stier til mer krevende turterreng. Sameiet har også egne felles grøntområder med sittegrupper og lekeplass, ideelt for barnefamilier og sosiale stunder.

Barnehage/Skole

Barnehage/Skole/Fritid: Barnehager:

- Apeltun barnehage (1-5 år), 6 min å gå / 0.6 km
- Espira Rå barnehage (0-5 år), 24 min å gå / 2 km
- Skjoldtun barnehage (1-5 år), 6 min å kjøre / 2.5 km

Skoler:

- Apeltun skole (1-7 kl.), 13 min å gå / 1.1 km
- Smørås skole (1-7 kl.), 5 min å kjøre / 2.1 km
- Rådalslien skole (8-10 kl.), 21 min å gå / 1.9 km
- Rå skole (8-10 kl.), 24 min å gå / 2 km
- Slåtthaug skole (8-10 kl.), 7 min å kjøre / 3.1 km
- Slåtthaug videregående skole, 7 min å kjøre / 3.1 km
- Stend vidaregåande skule, 13 min å kjøre / 6.1 km

Parkering

Fast parkeringsplass i fellesgarasje. I tillegg er det egne parkeringsplass for gjester.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 5767.8 m²

Tomten er felles for sameiet. Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med interne veier, lekeplass, grøntarealer, murer/bed og div prydbusker/beplantning.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for Nybygg blokk/bygård/terrassehus, datert 26.09.2013. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 26.09.2013.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje med adkomst via heis/trappeoppgang med utvendige svalganger og inneholder følgende:

Entre, gang, bad, toalett, 3 soverom, stue/kjøkken og bod/teknisk rom.
Det er adkomst til balkongen via stue/kjøkken.

Leiligheten disponerer i tillegg en bod i 1. etasje i nabobygget like over gangbroen.

Areal

BRA - i: 87 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 92 m²

TBA: 18 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 87 m² Entré (6,9 m²), Gang (5,9 m²), Bad (6,2 m²), Toalettrom (1,9 m²), Soverom (11,3 m²), Soverom 2 (7 m²), Soverom 3 (6,9 m²), Stue/kjøkken (36,1 m²), Bod/teknisk rom (3 m²)

TBA fordelt på etasje

2. etasje

18 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme

måte som BRA, men man ser bort fra krav til

himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses

om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har

gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for

eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis

som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Standard

Hvitevarer: Integreerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Lampe på hovedsoverom

- Frittstående hvitevarer

Selger har kjøpt inn ny servant, benkeplate og rørløsninger for å bytte på gjestebad. Dette kan medfølge om ønskelig.

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

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Trond Bertelsen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

- Byttet vannmålere til varmtvann i hele sameiet

- Sameiet har informert om at felleskostnadene skal økes

med noen hundrelapper i mnd.

- Det er gitt nabovarsel om tiltenkt bygging på

naboeiendom i bakkant av sameiet

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningssdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygningen er oppført i 2013 og er fundamentert på betonggrunnmur. Oppført med plasstøpte bærevegger og etasjeskillere, samt yttervegger i bindingsverk med trekledning og fasadeplater fra. Pulttak tekket med takbelegg.

Bygningssdeler vurdert med TG2:

- Radon: Ikke foretatt radonmålinger

- Badedør/toalettromdør: Badedør har noe svelling i nedre del og toalettromdør har sår/mindre skade på innside.

- Elektrisk anlegg: Forenklet vurdering

- Bad: Bom i flis og baderomsinnredning har

fuktutsvelling i nedre del

- Kjøkken: Ikke påvist tegn på at det er montert

lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum

Ingen TG3 er registrert.

Bygningssdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Varmtvannsnak

- Branntekniske forhold

- Tilliggende konstruksjoner til bad: Hulltaking ikke foretatt

Øvrig informasjon

Adresse

Apeltunhaugene 106, 5238 RÅDAL

Gnr. 87, bnr. 174, snr. 3, ideell andel 1/1

Gnr. 87, bnr. 184, ideell andel 1/280, sameietype:

realsameie

i Bergen kommune.

Selger

Benedikte Wik Kallekleiv og Tor-Aanen Kallekleiv

Sameie

Sameiet Trapez

Organisasjonsnummer: 912184633

Leiligheten tilhører Sameiet Trapez, med Vestbo som

forretningsfører.

Sameiet består av 28 leiligheter fordelt på tre lavblokk.

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Det arrangeres dugnad to ganger i året.

Sameiet har en egen sykkebod.

Varmt tappevann registreres på en egen måler. Forbruket er alle beboere forpliktet til å lese av 2 ganger pr år, 1. april og 1. oktober.

Forretningsfører: Vestbo Bbl

Sameiets forsikringsselskaplf Skadeforsikring NUF

Polisenummer fellesforsikring: SP0002630183

Energimerke

Energikarakter: C

Energifarge: Rød

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmekabler på bad

- Vegghengte panelovner

- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger har hatt et årlig strømforbruk på 10.000-13.000 kwh.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse etter reguleringsplan Fana. Gnr 87 bnr 120, Apeltun boligområde datert 05.102005.

Det er gitt rammetillatelse til å sette opp 4 tomannsboliger og 1 tremannsbolig i bakkant av eiendommen med gnr. 87 og bnr. 176. Konferer med megler for ytterligere informasjon.

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

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

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

4601/87/174/3:
22.08.2006 - Dokumentnr: 393516 - Bestemmelse iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:87 Bnr:174
Gjelder denne registerenheten med flere

22.08.2006 - Dokumentnr: 393516 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Bergen Tomteselskap AS
Org.nr: 928 655 547
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:87 Bnr:174
Gjelder denne registerenheten med flere

22.08.2006 - Dokumentnr: 393516 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Rettighetshaver: Bergen Tomteselskap AS
Org.nr: 928 655 547
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Rett til å plassere hydranter og sluk
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:87 Bnr:174
Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.2013 - Dokumentnr: 38622 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 87/2543

22.08.2006 - Dokumentnr: 393516 - Bestemmelse iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:87 Bnr:174
Gjelder denne registerenheten med flere

22.08.2006 - Dokumentnr: 393516 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Bergen Tomteselskap AS
Org.nr: 928 655 547
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:87 Bnr:174
Gjelder denne registerenheten med flere

22.08.2006 - Dokumentnr: 393516 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Rettighetshaver: Bergen Tomteselskap AS
Org.nr: 928 655 547
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Rett til å plassere hydranter og sluk
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:87 Bnr:174
Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.2013 - Dokumentnr: 38622 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 87/2543

4601/87/184:
22.08.2006 - Dokumentnr: 393516 - Bestemmelse iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:87 Bnr:174
Gjelder denne registerenheten med flere

22.08.2006 - Dokumentnr: 393516 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Bergen Tomteselskap AS
Org.nr: 928 655 547
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:87 Bnr:174
Gjelder denne registerenheten med flere

22.08.2006 - Dokumentnr: 393516 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Rettighetshaver: Bergen Tomteselskap AS
Org.nr: 928 655 547
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Rett til å plassere hydranter og sluk
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:87 Bnr:174
Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.2013 - Dokumentnr: 38622 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 87/2543

22.08.2006 - Dokumentnr: 393516 - Bestemmelse iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:87 Bnr:174
Gjelder denne registerenheten med flere

22.08.2006 - Dokumentnr: 393516 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Bergen Tomteselskap AS
Org.nr: 928 655 547
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:87 Bnr:174
Gjelder denne registerenheten med flere

22.08.2006 - Dokumentnr: 393516 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Rettighetshaver: Bergen Tomteselskap AS
Org.nr: 928 655 547
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Rett til å plassere hydranter og sluk
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:87 Bnr:174
Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.2013 - Dokumentnr: 38622 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 87/2543

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via kommunal vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må være satt mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90. Med korttidsutleie menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30 døgn.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lånSamme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte
God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank
Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemøte

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglervederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 68 600,00

Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Grunnpakke bolig Info: kr 9.900

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 12 395,00, og omfatter vanligvis innhentning av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 130 195,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak:

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Oppdragsansvarlig

Stian Sletten

Eiendomsmegler MNEF | Partner

stian.sletten@emera.no

Tlf: 981 51 182

Ansvarlig megler

Stian Sletten

Eiendomsmegler MNEF | Partner

stian.sletten@emera.no

Tlf: 981 51 182

Meglerforetaket

Fjell og Fjord eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 935740274

Vestre Strømkaien 7,

Tlf: 450 54 488

Salgsoppgavedato

02.09.2025

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

APELTUNHAUGENE 106

VEDLEGG



Tilstandsrapport

Leilighet i boligblokk
Apeltunhaugene 106, 5238 RÅDAL
BERGEN kommune
gnr. 87, bnr. 174, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 07.07.2025 Rapportdato: 09.07.2025 Oppdragsnr.: 20286-2353 Referansenummer: AT6209

Autorisert foretak: Takstopppdrag AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Takstopppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstopppdrag AS består i dag av en takstmann, to sekretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstopppdrag AS har utført ca 9400 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstopppdrag AS en stor kundeportefølje.

Hos Takstopppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstopppdrag.no
926 67 005



Apeltunhaugene 106, 5238 RÅDAL
Gnr 87 - Bnr 174
4601 BERGEN

Takstopppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

Grunnmur:

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

Veggkonstruksjon:

Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/etasjeskillere. Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av stående trekledning og fasadeplater (fra byggeår). Ytterkledning på utvendig fasade ble malt i 2019. Fasadene er sameiets felles ansvar.

Taktekking:

Pulttak. Tekket med takbelegg (fra byggeår). Taket er ikke besiktiget. Taktekking er sameiets felles ansvar.

Tilstandsgrad på fellesdeler:

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

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulv: En-stavs parkett, tre-stavs parkett.
Vegger: Malt platekledning, malt betong.
Himling: Malt platekledning, malt betong.

Oppgraderinger:

- Nytt parkettgulv i gang og stue/kjøkken i 2022 (forsikrings sak).
- Nytt parkettgulv i entre i 2025.
- Diverse malingsarbeid er utført over tid, senest i 2023.

Annet:

- Skyvedørsgarderobe på hovedsoverom.
- Skyvedørsgarderobe i entre. Fra 2021.
- Garderobeskap på to soverom.

Innvendige dører:

Formpressete profilerte dørblad. En skyvedør.
Dørblad med glassfelt mellom gang - stue/kjøkken.

Innerdørene er fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. Areal: 6,2 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv/vegger, hvite stålplater m/halogen spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, ett høyskap, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Avtrekksventil i himling.

Badet er ett ferdigelement bad (baderomskabin). Leverandør: Part AB. For mer informasjon om leverandør: <https://www.partconstruction.se/>

Baderomsinnredning med servant og speilskap med belysning ble montert i 2023. Baderomsinnredning med servant ble kjøpt brukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 36,6 m².
En-stavs parkett på gulv, malt platekledning/malt betong på vegger, malt betong i himling.
Designa kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat/heltre eik benkeplate, underlimt stål vaskeum, ventilator. Kitchen boards over benkeplate. Det er innfelte led spotlights under overskap.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (AEG).
- Platetopp m/induksjon, 71 cm (AEG).
- Oppvaskmaskin (Bosch). Fra 2019/2020.
- Kjøleskap (IKEA). Fra 2022.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Noen integrerte hvitevarer har oppnådd høy alder. Vedlikehold/ev. utskiftninger må påregnes v/behov.

Kjøkkenøy har bredde på 124 cm og lengde på 114 cm. Kjøkkenøy og utvidet kjøkkendel er fra IKEA. Kjøkkenet ble utvidet i 2022. Det er montert komfyrvakt på kjøkkenet.

SPELIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom. Areal: 1,9 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant, speil, toalett.
Avtrekksventil i himling.

Ny baderomsinnredning med servant og speil medfølger v/salg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:
Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør skap er plassert i bod/teknisk rom. Stoppekran er plassert i rør i rør skap. Avløpsrør av plast/ma støpejern.
Felles varmtvannstanker i teknisk rom v/garasjeanlegg.
Varmtvannstanker varmes opp via varmepumpe og hver eierseksjon får faktura etter bruk. Ekstra varmtvannstanker ble montert i ca 2017/2018 for å sikre rikelig tilgang til varmtvann til beboere.

Vann- og avløpsrør er fra byggeår. Vvs-arbeid ble utført av Bergen Rørteknikk AS.

Ventilasjon:

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten. Luftbehandlingsaggregat er plassert i Bod/teknisk rom. Type: Flexit Spirit Uni 2 Rer Ec. Fra byggeår.

Beskrivelse av eiendommen

El.anlegg:
Sikringsskap i bod/teknisk rom. El.anlegg fra byggeår. El.arbeid ble utført av M. Thunestvedt.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater).
Lastbryter på 100 ampere.

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
15 ampere. 8 stk.

Hovedsikring og strømmåler m/fjernavlesning er plassert i felles målerskap i sameiet.

Belysningsutstyr:
Innfelte halogen spotlights i himling på bad og innfelte led spotlights i gang, toalettrom og i kasse v/himling i stue/kjøkken. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

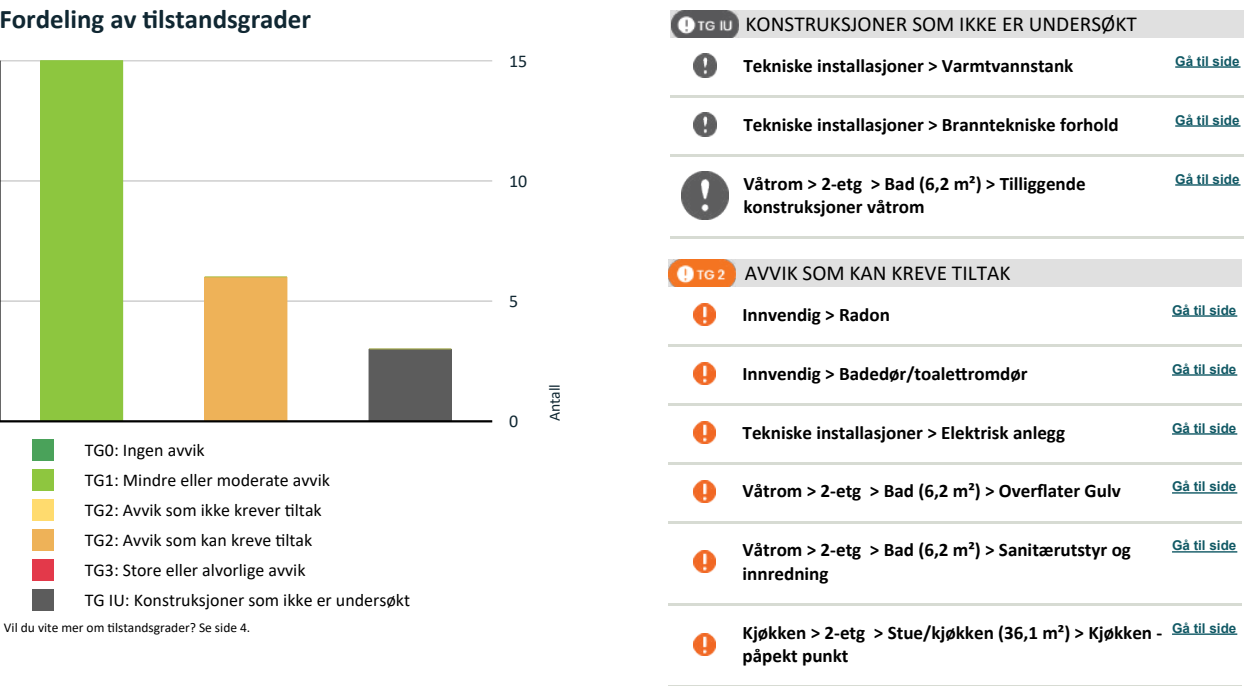
Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet i boligblokk

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand



!

Våtrom > 2-etg > Bad (6,2 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom[Gå til side](#)

TG 2

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!

Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

!

Innvendig > Badedør/toalettromdør[Gå til side](#)

!

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg[Gå til side](#)

!

Våtrom > 2-etg > Bad (6,2 m²) > Overflater Gulv[Gå til side](#)

!

Våtrom > 2-etg > Bad (6,2 m²) > Sanitærutstyr og innredning[Gå til side](#)

!

Kjøkken > 2-etg > Stue/kjøkken (36,1 m²) > Kjøkken - påpekt punkt[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISSE:

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
2013

Kommentar
Oppgitt i Infoland

Anvendelse
Bolig

Standard
Takstobjektet:
4 roms eierleilighet i 2-etg. Ssb-nr: H0201.
Sørvestvendt altan på 18 m² med utgang fra stue/kjøkken.
Altanen er overbygd.
En garasjeplass i felles garasjeanlegg.
Leiligheten har tilhørende en bod i 1-etg (nabobygning). Ekstern bod er inkludert i BRA-e.

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

Vedlikehold
Utvendig vedlikehold er sameiets felles ansvar.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Isolerglass i hvite trekarmner. Utv. beslag.

Vinduene er fra byggeår. Vinduene har trelags isolerglass, unntatt vindu i entre. Det er spesialtilpassede plisségardiner på vinduer og altandør i stue/kjøkken.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.



Svelling i mdf tilsetning v/ vindu i stue/kjøkken. Må anses å være normal slitasje. Tilsetning bør pusses og males v/ behov.



Svelling i mdf tilsetning v/ vindu på det ene soverommet. Må anses å være normal slitasje. Tilsetning bør pusses og males v/ behov.

TG 1 Dører

Ytterdør: Finert dørblad i B-30 kvalitet. Dørtelefon i gang.
Altandør: Dørblad i isolerglass, hvite trekarmner. Utv. beslag.

Dørene er fra byggeår. Altandør har trelags isolerglass.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Mrk.
Altandør har tregt dørhåndtak og bør smøres.



Dørtelefon i gang.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Sørvestvendt altan på 18 m² med utgang fra stue/kjøkken. Altanen er overbygd.
Altanen er oppført i betong og belagt med pvc/plasttremmer.
Rekkverk i stålprofiler og glass. Frostet glass på levegg.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,06 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Altanen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.



Altan med utgang fra stue/kjøkken.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Gulv: En-stavs parkett, tre-stavs parkett.
Vegger: Malt platekledning, malt betong.
Himling: Malt platekledning, malt betong.

Oppgraderinger:
- Nytt parkettgulv i gang og stue/kjøkken i 2022 (forsikringsssak).
- Nytt parkettgulv i entre i 2025.
- Diverse malingsarbeid er utført over tid, senest i 2023.

Annet:
- Skyvedørgarderobe på hovedsoverom.
- Skyvedørgarderobe i entre. Fra 2021.
- Garderobeskap på to soverom.

Mrk.
Det er stedvis knirk i parkettgulv.

Generelt.
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
Bod/teknisk rom er ikke beskrevet.

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



Slitasje i parkett i stue/kjøkken. Må anses å være normal slitasje.



Slitasje i parkett i gang. Må anses å være normal slitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Plasstøpt betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt på alle typer etasjeskillere/gulv.
Ca 05 mm - 15 mm skjevheter registrert v/kontroll.

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

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Leiligheten ligger i 2-etg, dvs at det er 1 boligetasje under leiligheten. Sannsynligheten for høye radonverdier er liten.

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2

Badedør/toalettromdør

Formpressete profilerte dørblad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Badedør har noe svelling i nedre del og toalettromdør har sår/mindre skade på innside.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badedør og toalettromdør bør lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket (lav kostnad).



Fuktutsvelling/slitasje i nedre del av badedør.



Sår/mindre skade på innside av toalettromdør.

TG 1

Innvendige dører

Formpressete profilerte dørblad. En skyvedør.
Dørblad med glassfelt mellom gang - stue/kjøkken.

Innerdørene er fra byggeår.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

VÅTROM

2-ETG > BAD (6,2 M²)

Generell

Bad. Areal: 6,2 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv/vegger, hvite stålplater m/halogen spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, ett høyskap, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Avtreksventil i himling.

Badet er ett ferdigelement bad (baderomskabin). Leverandør: Part AB.
For mer informasjon om leverandør: <https://www.partconstruction.se/>

Baderomsinnredning med servant og speilskap med belysning ble montert i 2023. Baderomsinnredning med servant ble kjøpt brukt.

Badets alder tilsier at det bør vurderes å montere lukket dusjkabinett etter hvert. Da vil badegulv og vegger få minimal fuktpåvirkning v/dusjing.

Selv om det er monteres lukket dusjkabinett, er det viktig å være klar over at de fleste vannskader på bad oppstår i overgangen mellom sluk og gulv. Dette området er spesielt utsatt, og små lekkasjer kan føre til store skader over tid. Derfor er det viktig å foreta jevnlig kontroll og grundig rengjøring av sluket. På den måten kan du oppdage tegn på slitasje eller tette avløp i tide – og forhindre

2-ETG > BAD (6,2 M²)

TG 1

Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, hvite stålplater m/halogen spotlights i himling.

2-ETG > BAD (6,2 M²)

TG 2

Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 25 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:

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

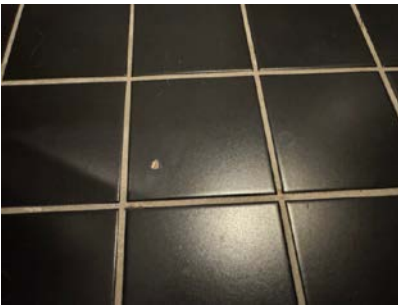
Bom registrert i flere gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedr. Bom i gulvfliser: I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere bad kan ha bom i gulvfliser i hele badets levetid uten at det får konsekvenser, men det gir grunn til å overvåke tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.

Tilstandsrapport



Sår i gulvflis. Må anses å være normal slitasje.

2-ETG > BAD (6,2 M²)

TG 1

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, fra byggeår. Synlig klemring i sluk.
Membran: Smøremembran.



Plastsluk i dusjone.



Sintef godkjenning på produktblad i fdv mappe.

2-ETG > BAD (6,2 M²)

TG 2

Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, ett høyskap, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Baderomsinnredning har fuktutsvelling i nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dagens tilstand. Lokal utbedring, ev. utskiftning av baderomsinnredning med servant må påregnes for å lukke avviket.



Fuktutsvelling i nedre del av baderomsinnredning.



Fuktutsvelling i nedre del av baderomsinnredning.



Røropplegg under servant.

2-ETG > BAD (6,2 M²)

TG 1

Ventilasjon

Avtreksventil i himling. Tilluft under dør.

2-ETG > BAD (6,2 M²)

TG 1U

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet er et ferdigelement bad (baderomskabin).

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2-ETG > STUE/KJØKKEN (36,1 M²)

TG 2 Kjøkken - påpekt punkt

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 36,6 m².
En-stavs parkett på gulv, malt platekledning/malt betong på vegger, malt betong i himling.
Designa kjøkkeninnredning med slette fronter.

- Vurdering av avvik:**
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Konsekvens/tiltak**
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskum.

2-ETG > STUE/KJØKKEN (36,1 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 36,1 m².
En-stavs parkett på gulv, malt platekledning/malt betong på vegger, malt betong i himling.
Designa kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat/heltre eik benkeplate, underlimt stål vaskeum, ventilator.
Kitchen boards over benkeplate. Det er innfelte led spotlights under overskap.

- Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (AEG).
 - Platetopp m/induksjon, 71 cm (AEG).
 - Oppvaskmaskin (Bosch). Fra 2019/2020.
 - Kjøleskap (IKEA). Fra 2022.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Noen integrerte hvitevarer har oppnådd høy alder. Vedlikehold/ev. utskiftninger må påregnes v/behov.

Kjøkkenøy har bredde på 124 cm og lengde på 114 cm. Kjøkkenøy og utvidet kjøkkendel er fra IKEA. Kjøkkenet ble utvidet i 2022. Det er montert komfyrvakt på kjøkkenet.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.

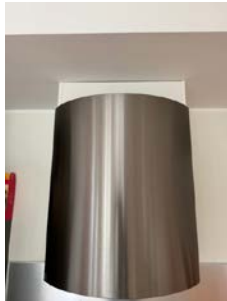


Røropplegg under vask.
2-ETG > STUE/KJØKKEN (36,1 M²)

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator. Produsent: Flexit/Rørshetta. Fra byggeår.
Ventilatorrør er tilkoblet ventilasjonsanlegg.

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



Kjøkkenventilator.



Komfyrvakt v/ kjøkkenventilator.

SPESIALROM

2-ETG > TOALETTROM (1,9 M²)

TG 1 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Toalettrom. Areal: 1,9 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant, speil, toalett.
Avtreksventil i himling.

Ny baderomsinnredning med servant og speil medfølger v/salg.

Mrk.
Hullyd ble registrert i gulvfliser. Skyldes sannsynligvis lyd fra underlaget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør skap er plassert i bod/teknisk rom. Stoppekran er plassert i rør i rør skap.

Vannrørene er fra byggeår. Vvs-arbeid ble utført av Bergen Rørteknikk AS.
Felles vannrør er sameiets felles ansvar.

Mrk.
Jeg har ikke funksjonstestet stoppekran. Det er ikke gitt opplysninger om feil eller manglende funksjon på stoppekran.



Ingen tegn til fukt/kondens i rør i rør skap. Rør i rør skap bør sjekkes for ev. lekkasje 2 ganger årlig.



Stoppekran i rør i rør skap.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/ma støpejern.

Avløpsrørene er fra byggeår. Vvs-arbeid ble utført av Bergen Rørteknikk AS.
Felles avløpsrør er sameiets felles ansvar.

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



Ma støpejernsrør i garasjeanlegg.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten. Luftbehandlingsaggregat er plassert i Bod/teknisk rom. Type: Flexit Spirit Uni 2 Rer Ec. Fra byggeår.

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



Luftbehandlingsaggregat i bod/teknisk rom.

Tilstandsrapport



Bryterpanel v/ aggregat. Bør stå på maks effekt v/ dusjing.

TG 1U Varmtvannstank

Felles varmtvannstanker i teknisk rom v/garasjeanlegg.
Varmtvannstanker varmes opp via varmepumpe og hver eierseksjon får faktura etter bruk. Ekstra varmtvannstanker ble montert i ca 2017/2018 for å sikre rikelig tilgang til varmtvann til beboere.

Felles varmtvannstanker er sameiets felles ansvar og er ikke tilstandsvurdert.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i bod/teknisk rom. El.anlegg fra byggeår. El.arbeid ble utført av M. Thunestvedt.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater).
Lastbryter på 100 ampere.

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
15 ampere. 8 stk.

Hovedsikring og strømmåler m/fjernavlesning er plassert i felles målerskap i sameiet.

Belysningsutstyr:
Innfelte halogen spotlights i himling på bad og innfelte led spotlights i gang, toalettrom og i kasse v/himling i stue/kjøkken. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Opplysninger fra eier: El.anlegg er fra byggeår.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Opplysninger fra eier.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Opplysninger fra eier: El.anlegg fra 2013. Samsvarserklæring ligger ikke i fdv-dokumentasjon. Mindre el.arbeid vedr. montering av utebelysning. Jeg har ikke samsvarserklæring.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Opplysninger fra eier.
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplysninger fra eier.
- Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Opplysninger fra eier.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid. El.anlegg får tilstandsgrad 2 ihht. standard (NS 3600) når det ikke foreligger samsvarserklæring.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de senere årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. El.anlegg får tilstandsgrad 2 når det ikke er utført el-kontroll de senere årene.



Sikringsskap i bod/teknisk rom.



Stikkontakt v/ garasjeplass. Bør ikke benyttes til el.bil lading.

TG 1U Branntekniske forhold

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

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

Felles sprinkler i bygningen og pulverapparat.

Felles sprinkleranlegg er sameiets felles ansvar og er ikke tilstandsvurdert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

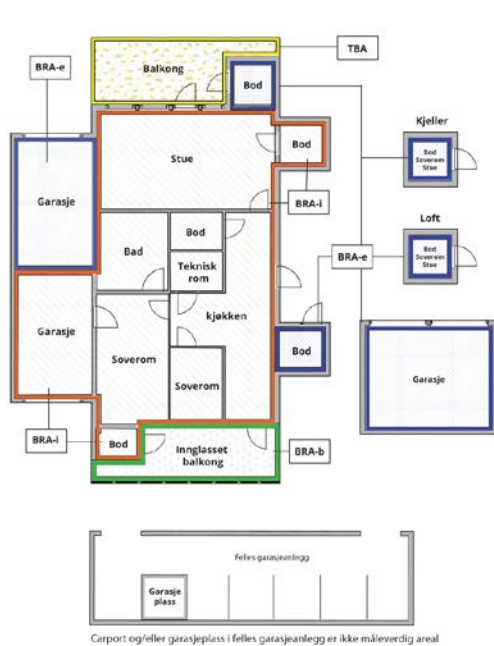
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Leilighet i boligblokk

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1-etg		5		5	
2-etg	87			87	18
SUM	87	5			18
SUM BRA	92				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-etg		Ekstern bod (5,1 m²)	
2-etg	Entré (6,9 m²), Gang (5,9 m²), Bad (6,2 m²), Toalettrom (1,9 m²), Soverom (11,3 m²), Soverom 2 (7 m²), Soverom 3 (6,9 m²), Stue/kjøkken (36,1 m²), Bod/teknisk rom (3 m²)		

Kommentar

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

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 2,2 m² av bruksarealet.

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

Takhøyde:

Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i stue/kjøkken er: 2,57 m - 2,58 m.

Ekstern bod.

Leiligheten har tilhørende en bod i 1-etg på 5,1 m² (inkludert i BRA-e). Bodene ligger i nabobygning.

Generelt:

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

Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse

i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

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

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

AREALOPPMÅLING FORBEHOLD: På grunn av byggets /leilighetens /etasjens utforming er det en viss usikkerhet i arealmålingen. Derfor kan det være noe avvik i arealoppmåling i dette tilfellet. Dvs. at arealavvik kan overstige kravet i den nye avhendingsloven, Forbehold tas vedr. dette. Areal er oppgitt på alle rommene. Det gjøres oppmerksom på at rommene som er vanskeligst å måle har ca. areal og det kan dermed være noe arealavvik på nevnte rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2022. Utbedring av lekkasje fra kjøleskap (forsikrings sak). Arbeidet ble utført i regi av forsikrings selskap. Utførende firma: Frøiland Bygg AS.

Mindre oppussingsarbeid er utført i privat regi.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:
Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i boligblokk	84	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.7.2025	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Tor-Aanen Kallekleiv	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	87	174	0	3	5767.8 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Apeltunhaugene 106							
Hjemmelshaver							
Benedikte Wik Kallekleiv & Tor-Aanen Kallekleiv							
Kommentar							
Fellesutgifter.							
Det betales kr 3205 ,- pr mnd i fellesutgifter.							
Felles utgiftene dekker felles byggforsikring, strøm fellesarealer, kabel-tv/internett, avsetning til vedlikehold og div drift av sameiet.							
Boligselskap							
Sameiet Trapez				Forretningsfører		Organisasjonsnr	
				Vestbo. Tlf: 55 30 96 00.		912184633	
				www.vestbo.no			

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i etablert boligområde på Apeltun.
Fra leiligheten er det utsikt over Krohnåsen, Søråshøgda, Bønes/Kråkenes, Skjold, Løvstakken og omkringliggende fjell mm.
Området er hovedsakelig bebygd med blokkbebyggelse, rekkehus og eneboliger.

Kort vei til Lagunen Storsenter og Nesttun Sentrum med alle fasiliteter/servicetilbud, samt flere dagligvarebutikker i nærområde.
Flere idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Slåtthaug Idrettsanlegg, Fana Arena, Apeltunhallen og Nesttun Idrettspark i området, samt skoler som Smørås Skole, Apeltun Skole, Steinerskolen, Midtun Skole, Slåtthaug Ungdomsskole og Slåtthaug Videregående Skole.
Gode bussforbindelser til Bergen Sentrum og øvrige bydeler. Det er gangvei mellom Apeltun og Krohnåsen slik at det er gangavstand til Lagunen Storsenter og bybanestopp. Det er kunstgress fotballbane i nærområde.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (15170008). Formål: Bolig.
Planid: 15170008.
Saksnr: 200506709.
Planens navn: FANA. GNR 87 BNR 120, APELTUN BOLIGOMRÅDE.
Type plan: Mindre reguleringsendring.
Planstatus: Gjeldende plan (Ikrafttrådt).
Vedtak i kraft: 05.10.2005.

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

Om tomten

Tomt:
Tomten er felles for sameiet. Andel fellesareal: 197,3 m² i h.h.t sameiebrøk.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med interne veier, lekeplass, grøntarealer, murer/bed og div prydbusker/beplantning.

Parkering:
En garasje plass i lukket garasjeanlegg (nr 3).
Ellers er det utendørs gjesteparkering på oppmerkede plasser.

Det er stikkontakt v/garasje plass. Mulighet for montering av elbil ladestasjon v/garasje plass.

Tinglyste/andre forhold

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

Sameiebrøken er fordelt 87/2534.

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

Servitutter i grunn:
22.08.2006 393516 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
Overført fra: 1201/87/174//
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

22.08.2006 393516 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
Rettighetshaver: BERGEN TOMTESELSKAP AS ORG.NR: 928655547
Overført fra: 1201/87/174//
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

22.08.2006 393516 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
Rettighetshaver: BERGEN KOMMUNE
ORG.NR: 964338531
Rettighetshaver: BERGEN TOMTESELSKAP AS ORG.NR: 928655547
Overført fra: 1201/87/174//
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Rett til å plassere hydranter og sluk
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

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

Informasjon om sameiet

Informasjon om sameiet:
Sameiet Trapez består av til sammen 28 leiligheter fordelt på tre bygninger.
Adkomst leiligheter via heis/trappeoppgang. Utvendige svalganger i hver etasje.
Felles sprinkleranlegg i sameiet.
Felles innendørs sykkelparkering i sameiet.
Styreleder i sameiet: John Erik Bugge Rasmussen.
Bygningene ble oppført av Erstad & Lekven Utbygging AS.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:
Organisasjonsnummer: 912 184 633.
Navn/foretaksnavn: Sameiet Trapez.
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie.
Registrert i Enhetsregisteret: 06.07.2013.
Stiftelsesdato: 15.01.2013.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Fdv-mappe			Fremvist		Nei
El.spørsmål til eier		Besvart under befaringen	Innhentet		Nei
Tidligere finn salgsannonser		Lagret	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

v) **Tilstandsgrad 4, TG4:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktninnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• 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 brukenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AT6209>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidsshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

EMERA Bergen

Oppdragsnr.

03250021

Selger 1 navn

Tor-Aanen Kalleklev

Selger 2 navn

Benedikte Wik Kalleklev

Gateadresse

Apeltunhaugene 106

Poststed

RÅDAL

Postnr

5238

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

Ar2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år6

Antall måneder10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskapif forsikring

Polise/avtalenr.4986700

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TK, BWK

1

Document reference: 03250021

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

SvarNei

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

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

SvarJa, kun av faglært

BeskrivelseByttet vannmålere til varmtvann i hele sameiet

Arbeid utført avUvisst

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

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

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

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

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

10Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?☒ Nei ☐ Ja

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

SvarNei

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

13Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

BeskrivelseEgen kurs i garasje på parkeringsplassen med stikkontakt til elbillading. Installert før vi kjøpte.

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

15Er det nedgravd oljetank på eiendommen?☒ Nei ☐ Ja

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

SvarNei

17Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?☒ Nei ☐ Ja

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

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

☐ Nei ☒ Ja

BeskrivelseNabovarsel om tiltenkt bygging på naboeiendom i bakkant av sameiet.

Initialer selger: TK, BWK

2

Document reference: 03250021

72

73

20

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

☒ Nei☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja

23

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Tilstandsvurdering gjort på leiligheten av Trond Berthelsen fra Takstopppdrag.no

24

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

☒ Nei☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

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

☒ Nei☐ Ja

26

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Sameiet har informert om at felleskostnadene skal økes med noen hundrelapper i mnd.

27

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

☒ Nei☐ Ja

28

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

☒ Nei☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: TK, BWK

4

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor Aanen Kalleklev	Od3e31709763de7ad069 cce36745b6079ad57b74	26.08.2025 07:19:17 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Benedikte Wik Kalleklev	9aa52a3b4c73eb0da527 e436cb96c25cabb0ba7c	02.09.2025 10:43:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 03250021

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



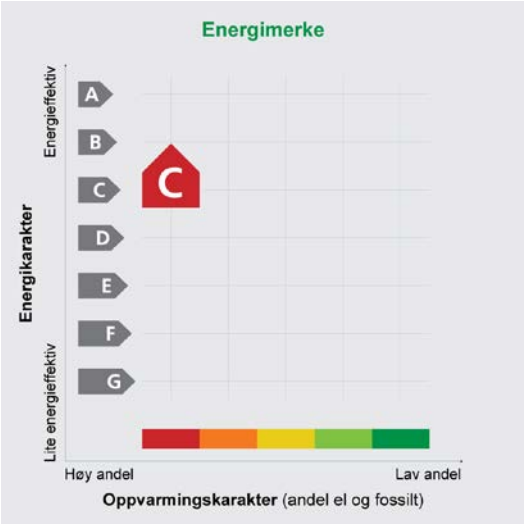
ENERGIATTEST



Adresse	Apeltunhaugene 106
Postnr	5238
Sted	RÅDAL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	87
Bnr.	174
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	25191390
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2018-937341
Dato	08.10.2018

Innmeldt av	Daniel Fosse
-------------	--------------

Energimerke



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

1

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

- Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2013
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	87,3
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)	
Adresse: Apeltunhaugene 106	Gnr: 87
Postnr/Sted: 5238 RÅDAL	Bnr: 174
Løilighetsnummer:	Seksjonsnr: 3
Bolignr: H0201	Festenr:
Dato: 08.10.2018 13:44:54	Bygnnr: 25191390
Energimerkenummer: A2018-937341	
Ansvarlig for energiattesten: Daniel Fosse	
Energimerking er utført av: Daniel Fosse	

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Nabolagsprofil

Apeltunhaugene 106 - Nabolaget Apeltun/Krohnåsen - vurdert av 138 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

	Apeltunhaugane Linje 76	9 min 	0.7 km
	Lagunen terminal Buss, trikk	19 min 	1.6 km
	Lagunen terminal Linje 1	20 min 	1.7 km
	Bergen Flesland	16 min 	
	Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	18 min 	12.7 km

Skoler

Apeltun skole (1-7 kl.) 322 elever, 22 klasser	13 min 	1.1 km
Smørås skole (1-7 kl.) 235 elever, 14 klasser	5 min 	2.1 km
Rådalslien skole (8-10 kl.) 420 elever, 29 klasser	21 min 	1.9 km
Rå skole (8-10 kl.) 402 elever, 28 klasser	24 min 	2 km
Slåtthaug skole (8-10 kl.) 397 elever, 33 klasser	7 min 	3.1 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	7 min 	3.1 km
Stend videregående skule 330 elever, 11 klasser	13 min 	6.1 km

Kvalitet på skolene

Veldig bra 91/100

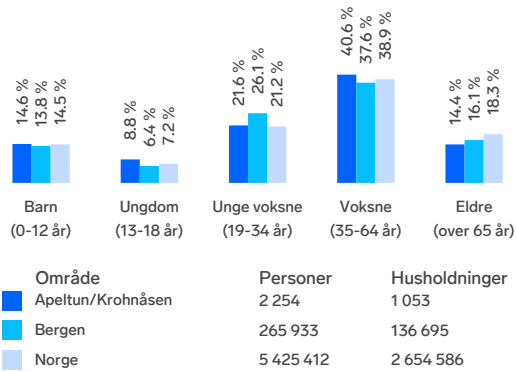
Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Apeltun barnehage (1-5 år) 73 barn	6 min 	0.6 km
Espira Rå barnehage (0-5 år) 255 barn	24 min 	2 km
Skjoldtun barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 	2.5 km

Dagligvare

Coop Extra Apeltun Post i butikk, PostNord	14 min 	1.3 km
Meny Lagunen	18 min 	

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 98/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 94/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 87/100

Sport

- 

Apeltun Øvre ballbane kunstgress
Fotball

4 min 
0.2 km
- 

Apeltun skole
Aktivitetshall, ballspill, fotball

12 min 
1 km
- 

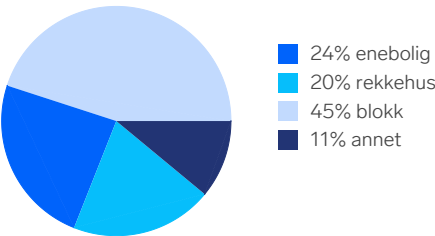
SATS Lagunen

18 min 
- 

SATS Nesttun

6 min 

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

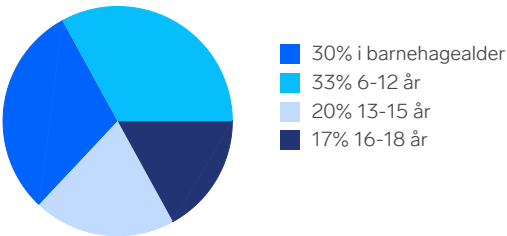
Lagunen Storsenter

18 min 
- 

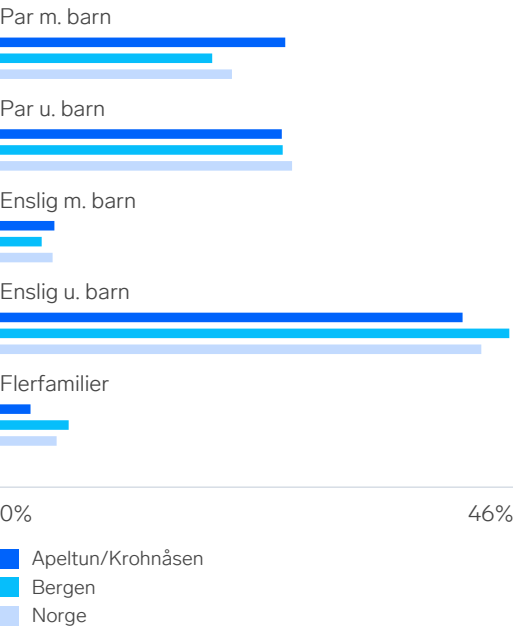
Apotek 1 Lagunen

18 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

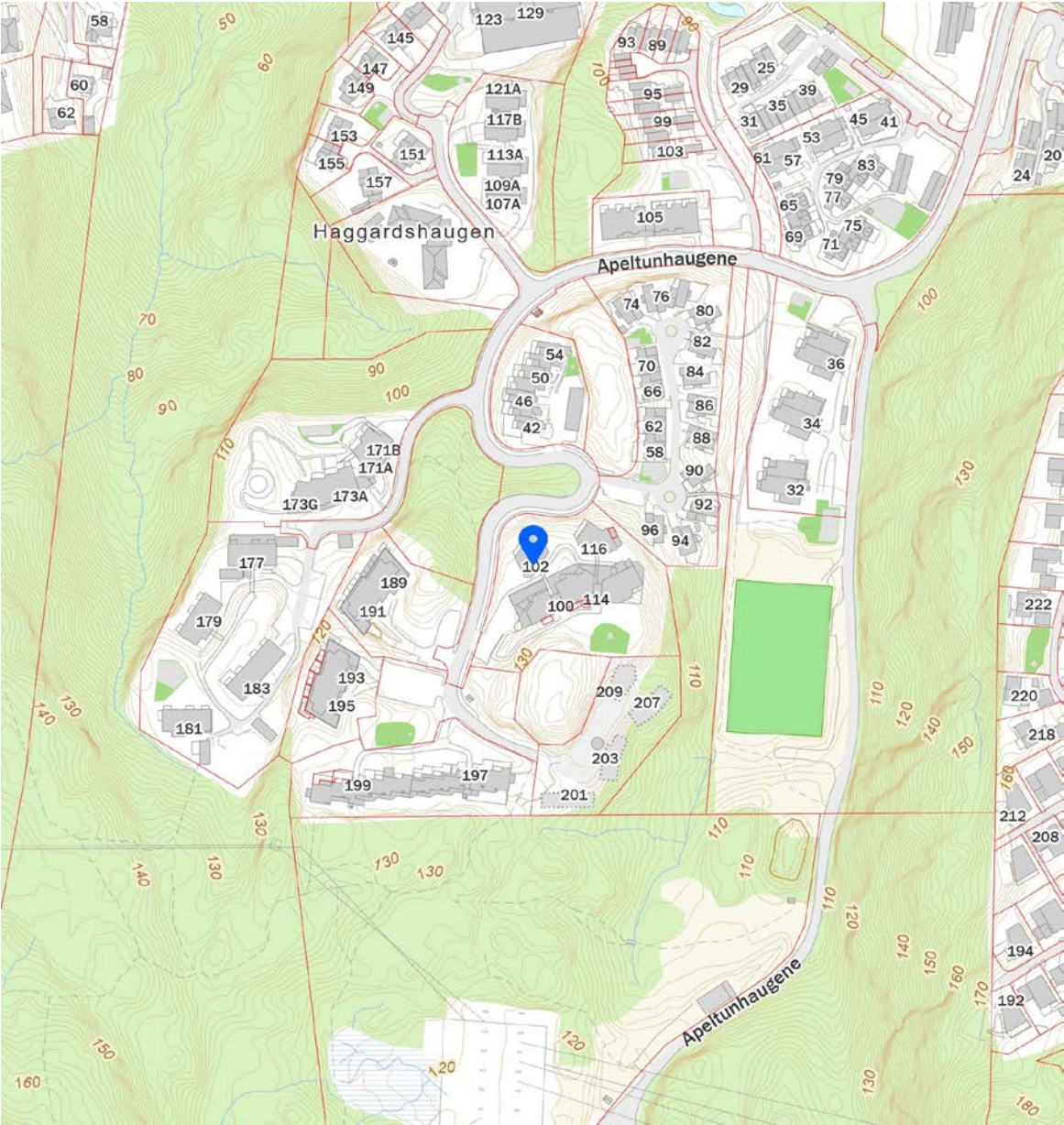
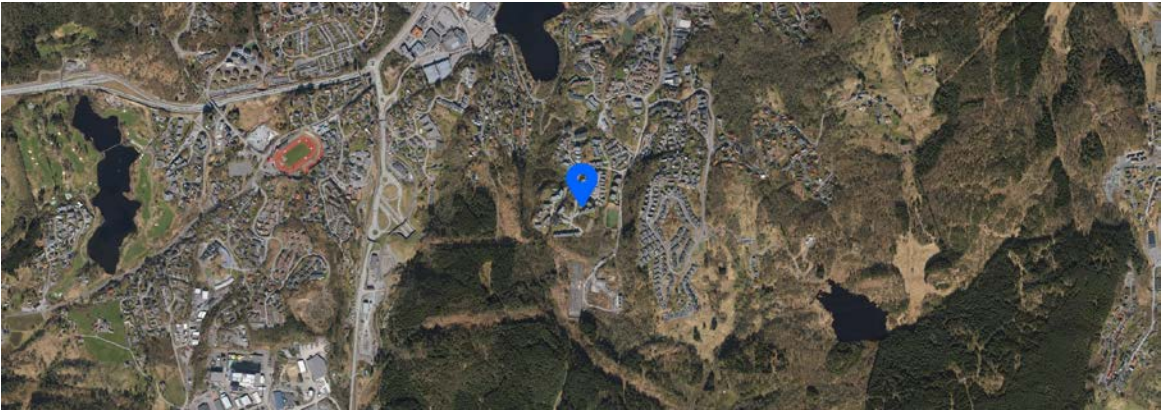


Familiesammensetning



Sivilstand

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





BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 87/174/0/0

Utlistet 25. august 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype	Forklaring planstatus
20 - Kommuneplanens arealdel	0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
21 - Kommunedelplan	1 - Planlegging igangsatt
22 - Mindre endring av kommune(del)plan	2 - Planforslag
30 - Eldre reguleringsplan	3 - Endelig vedtatt arealplan
31 - Mindre reguleringsendring	4 - Opphevet
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)	5 - Utgått/erstattet
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)	6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
34 - Områderegulering	8 - Overstyrt
35 - Detaljregulering	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
259733113	Grunneiendom	0	Ja	5 770,5 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
15170008	31	FANA. GNR 87 BNR 120, APELTUN BOLIGOMRÅDE	3 - Endelig vedtatt arealplan	05.10.2005	200506709	99,9 %

15170000	30	FANA. DEL AV GNR 84 APELTUN OG GNR 120 SMØRÅS, APELTUN BOLIGOMRÅDE	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.09.1999	199614807	< 0,1 % (8,2 m²)
--------------------------	----	--	-------------------------------	------------	---------------------------	------------------

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15170008	112 - Konsentrert småhusbebyggelse	99,6 %
15170008	710 - Felles avkjørsel	0,2 %
15170000	459 - Annet friområde	0,1 %
15170008	322 - Gangvei	0,1 %
15170008	310 - Kjørevei	< 0,1 % (0,1 m²)
15170008	780 - Felles grøntareal	< 0,1 % (0,0 m²)

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	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	100,0 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	< 0,1 % (1,0 m²)

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
15170066	31	FANA. GNR 87 BNR 2, APELTUN BOLIGOMRÅDE FELT B-15, PLAN FOR UTBYGGING	3	200308334
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
15170009	31	FANA. GNR 87 BNR 175, 176 MFL., APELTUN BOLIGOMRÅDE	3	200710736
15170005	31	FANA. GNR 87 BNR 1, APELTUN BOLIGOMRÅDE	3	200308105

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
87/176	301240830	-	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	25.08.2023	202219757
87/176	301240851	-	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	25.08.2023	202219757
87/176	301241471	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	25.08.2023	202219757
87/176	301241456	-	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Rammetillatelse	25.08.2023	202219757
87/176	301241507	-	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Rammetillatelse	25.08.2023	202219757
87/177	23672170-1	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	15.12.2016	201637079
87/172	23661020-1	Påbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	31.08.2022	202201575
87/172	23661020-1	Påbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	31.08.2022	202219760
87/172	23661039-1	Påbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	31.08.2022	202219760
87/172	23661039-1	Påbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	31.08.2022	202201575
87/172	23661047-1	Påbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	31.08.2022	202219760
87/172	23661047-1	Påbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	31.08.2022	202201575
87/172	23661063-1	Påbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	31.08.2022	202219760
87/172	23661063-1	Påbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	31.08.2022	202201575
87/172	23661071-1	Påbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	31.08.2022	202201575
87/172	23661071-1	Påbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	31.08.2022	202219760

Andre opplysninger

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



Planinformasjon

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

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

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

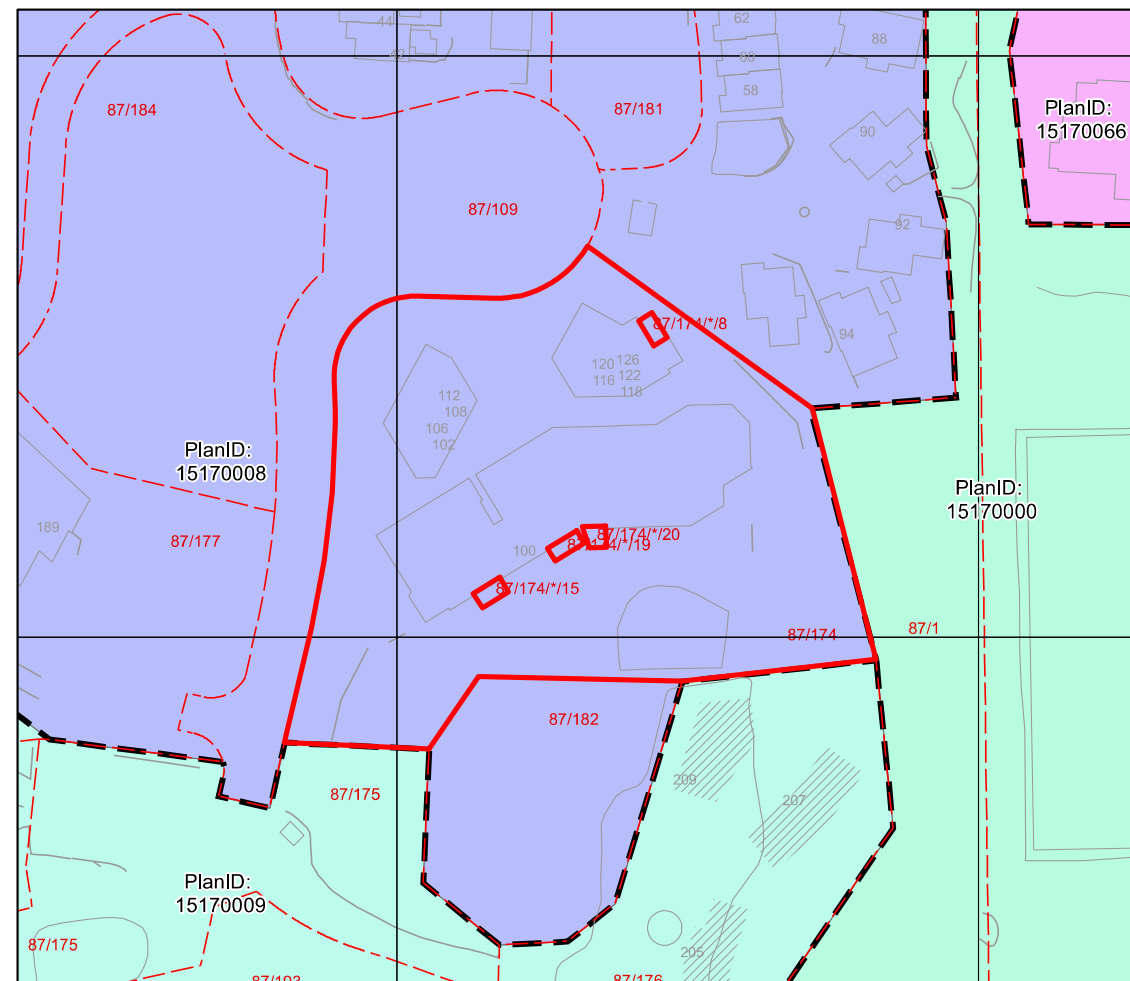


N

Adresse: Apeltunhaugene 106 m.fl.

15170000, 15170008

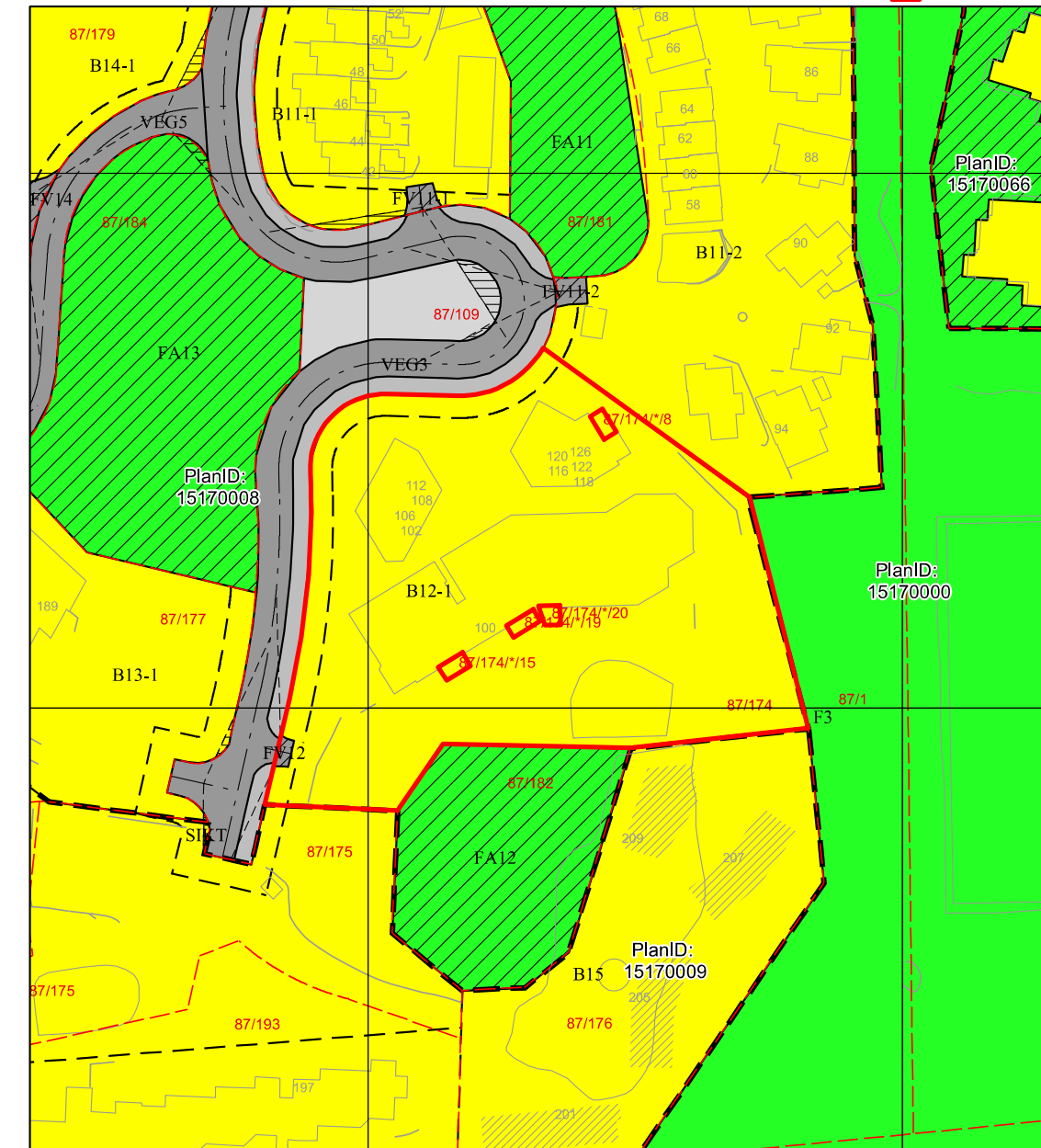
 Eiendomsmarkering



N

Adresse: Apeltunhaugene 106 m.fl.

 Eiendomsmarkering

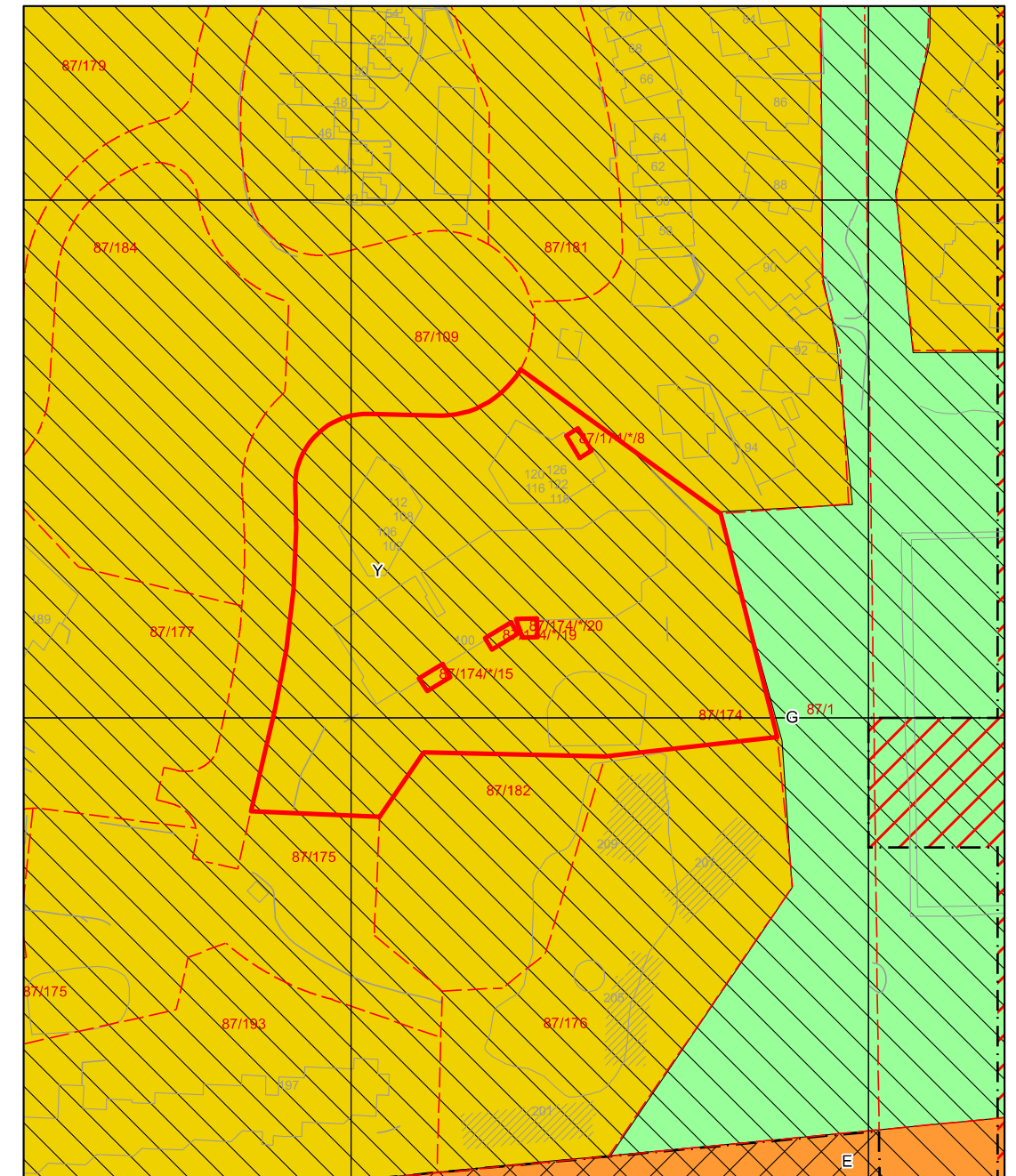


Juridisklinje	Formålsgrense
1203 - Regulert tomtegrense	Reguleringsplan formålsgrense
1211 - Byggegrense	Reguleringsformål §25 eldre PBL
1221 - Regulert senterlinje	Konsentrert småhusbebyggelse
1222 - Frisiktlinje	Blokkbebyggelse
Begrensningsgrense gammel lov	Kjørevei
Reguleringsplan restriksjonsgrense	Annen vegg grunn
Begrensningsområde gammel lov	Gangveg
640 - Frisiktsone	Annet friområde
Plangrense	Felles avkjørsel
Reguleringsplanomriss	Felles grøntareal



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 87/174/0/0
Dato: 25.08.2025 Adresse: Apeltunhaugene 106 m.fl.

☐ Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

Angitthensyn friluftsliv

Faresone

Infrastruktursone

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Andre typer bebyggelse og anlegg

Grønnstruktur

BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 25.08.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 87/174/0/3
Adresse: Apeltunhaugene 106, 5238 RÅDAL

—•— Eiendomsgrense - sikker	- - - Registrert tiltak anlegg	⊗ Allé	• Mast
- - - Eiendomsgrense - usikker	□ Kulturminne	••• Hekk	⚡ Skap
■ Bygning	- - - Gangveg og sti	• EL belysningspunkt	— Høydekurve
▨ Registrert tiltak bygg	- - - Traktorveg	⚡ EL Nettstasjon	⚓ Fastmerker
■ Fredet bygg	⊗ Innmålt Tre	○ Ledning kum	

94

95

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

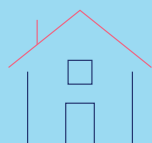
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Emera (kr 5 149 for Borettslagseiendom, kr 7 071 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 623 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for

borettslagseiendom, kr 1000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiorningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiorningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Stian Sletten
Eiendomsmegler MNEF | Partner

stian.sletten@emera.no
+47 981 51 182

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema



Stian Sletten
stian.sletten@emera.no
981 51 182

Emera kontor:
Emera Bergen
450 54 488

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON	IDENTIFIKASJON
Legg ID her	Legg ID her



Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.

Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.

 Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.


2041 0848


NO-3619







EMERA

EIENDOMSMEGLING