

PROAKTIV

Penthouse
med nydelig
utsikt

Store solrike uteplasser. Heis i bygget og 2 garasjeplasser.

APELTUNLIEN 36H



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

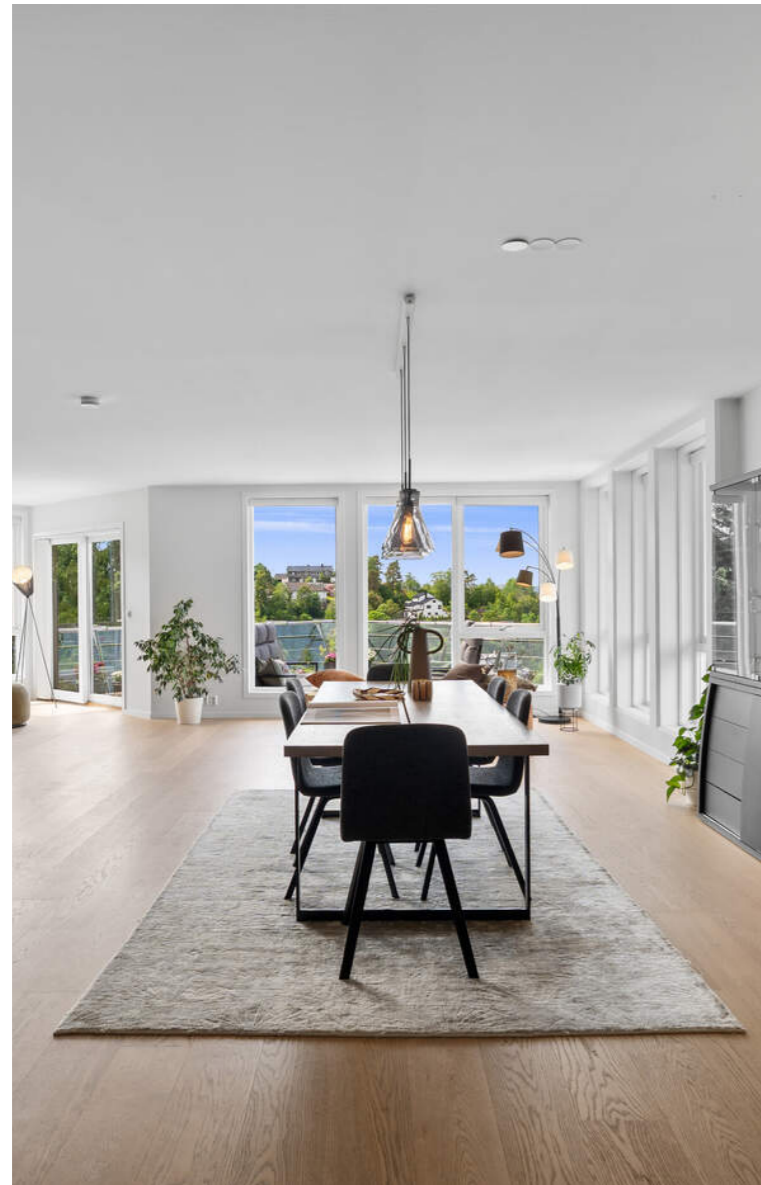
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



APELTUNLIEN

Penthouse med nydelig utsikt, store usjenerte og solrike uteplasser.
Heis i bygget og 2 garasjeplasser!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Apeltunlien 36H, 5238 RÅDAL

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 87, bnr. 61, snr. 20 i
Sameiet Wigwam

Prisantydning: 11.800.000,-

Omkostninger: 296.350,-

Totalpris: 12.096.350,-

Kommunale avgifter: 26.849,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2006

Rom/soverom: 4/3

BRA: 179 m²

BRA-i: 160 m²

Garasje/Parkering: Boligen har to
parkeringsplasser i felles garasjeanlegg.
Det er installert en elbillader tilknyttet en
av plassene.

Tomt: 3864.6 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 4.560,-

Felleskostnader inkl.: Internett (fiber) og
TV Telenor Frihet M, Byggforsikring
Storebrand, drift og vedlikehold.

Energimerke: Energiklasse: Lys grønn C.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
14	22	40	42
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
51	108		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Megler Brynjulf Hardang er gjennomført profesjonell og holder det han lover.»

«Han er ærlig, pålitelig og i tillegg lydhør for selgeres synspunkter og ønsker. Et viktig argument for å bruke samme megler er at interessenter føler seg trygge og ivaretatt fordi han ivaretar både kjøper og selger på en god måte. Da er det lettere for folk å legge inn bud.»

Selger: Morten Askeland

«Han er dyktig og profesjonell megler og vi er svært fornøyd med hans innsats.»

«Da vi kjøpte leiligheten for vel 5 år siden, fikk vi et meget godt inntrykk av Brynjulf Hardang. Det var derfor vårt førstevalg å få tak i ham til å hjelpe oss med salget. Heldigvis var han tilgjengelig, og han har gjort en meget god jobb for oss.»

Selger: Egil Kommedal

«Er svært fornøyd med Proaktiv. Megleren var dyktig, effektiv, nøy og behagelig.»

«Bruker gjerne samme megler i fremtiden om behov!»

«Megleren Brynjulf gjorde en veldig god og ryddig jobb her. Det var ingen lett eiendom og selge, men han satt seg grundig inn i det som berørt salget.»

Selger: Tone Østervold Marcellius

«Jeg opplevde en veldig hyggelig og pålitelig megler. Ikke minst et veldig engasjement.»

Selger: Guro Moen

«Megler var høflig, imøtekommende, behagelig og hjelpsom.»

Selger: Ingvard Jakobsen

«Veldig god oppfølging fra ende til annen i salgsprosess. Alltid tilgjengelig og imøtekommende. Kunne med andre ord ikke bedt om bedre megler.»

Selger: Erica Blakstad

«Meget vel fornøyd!»

«Svært god og tett oppfølging, høy kvalitet på samarbeidet, med intensitet og fokus på målet. Dette gir trygghet for meg som selger.»

Selger: Karen Helen Doublet

«Tusen takk!»

«Proaktiv Eiendomsmegling tilbyr en heidundrende fest av et boligsalg. Hurtighet og profesjonalitet er nøkkelord som beskriver deres effektive meglere. Jeg vil gladelig kjøpe og selge via Proaktiv igjen!»

Selger: Joakim Simensen

«Gjennomgående god og ryddig prosess.»

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Megler: **Brynjulf Hardang**



Brynjulf Hardang
Megler
Mobil: 48 08 13 58
E-post: bh@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Eiendomsmegling
Telefon: 55 36 40 40
Proaktiv Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 987 281 790

SPEKTAKULÆRT PENTHOUSE

Mine kunder skal vite at de får en profesjonell meglertjeneste der alt blir gjort for å sikre en personlig, trygg og effektiv salgsprosess der intet overlates til tilfeldighetene. En god megler er en god investering. Måten megleren jobber på, meglernes fokus på kvalitet i de ulike ledd av salgsprosessen og meglernes entusiasme og ståpåvilje vil være klart utslagsgivende for sluttresultatet.

Meglerfaget er prestasjonsbasert. Det er den megleren som har den beste metoden, de rette holdningene og det beste materiellet som alltid vil oppnå det beste resultatet.

Glitrende solforhold, vidstrakt utsikt og store uteplasser. Her bor du høyt med kort vei til Lagunen, Nesttun og flotte turområder. Tre soverom, to bad, heis og to garasjeplasser.

Høyt og fritt i et av Fanas mest attraktive og veletablerte boligområder, ligger Apeltunlien 36H med en sjelden kombinasjon av ro, utsikt, sol og nærhet til alt du trenger i hverdagen. Her bor du tilbaketrukket og privat, samtidig som Lagunen, Nesttun, bybane, servicetilbud og flotte turområder ligger innen behagelig rekkevidde. Smøråsfjellet, Apeltunvannet og de grønne omgivelsene rundt Krohnås og Smørås gir området en lun og naturnær karakter, mens den korte veien til handel, kommunikasjon og kulturtilbud gjør hverdagen enkel og fleksibel. Dette er et hjem for deg som ønsker å bo enklere, men ikke mindre godt. Leiligheten ligger som en spektakulær penthouse med

glitrende solforhold, vid utsikt og store, usjenerete uteplasser som gir en sjelden følelse av frihet. Her får du en svært romslig stue- og kjøkkenløsning, tre soverom i egen avdeling, to bad stor hall, vaskerom- en planløsning som gjør boligen både sosial, praktisk og komfortabel. Heis, to garasjeplasser og stor bod gjør overgangen fra enebolig sømløs. En bolig med eneboligens romfølelse, leilighetens bekvemmelighet og en beliggenhet som gjør det lett å se lyst på årene som kommer.

Megler **Brynjulf Hardang**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Småstrandgaten

Beliggenhet

Kontoret vårt ligger vis-à-vis
Galleriet og Xhibition kjøpesenter.
Midt i Bergen sentrum.
Velkommen!

Proaktiv Småstrandgaten

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
T: 55 36 40 40
E: proaktiv.bergen@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

I våre flotte lokaler i Småstrandgaten 6, midt i Bergen sentrum, har vi mange, meget kompetente meglere.

I 4. etasje sitter meglere som i all hovedsak er spesialister på bruksalg, men også flere som har høy kompetanse på prosjekt- og næringsmegling.

I 3. etasje sitter oppgjørsavdelingen, sammen med Proaktiv sin kjedeledelse.

Alle jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhodet mulig.

Kvaliteten i de rådene vi gir, det materiellet vi produserer i forbindelse med presentasjon av våre eiendommer og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den helt riktige kjøperen til rett eiendom.

Velkommen til oss!



FANA

Kommune: Bergen / Område: Apeltun

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Høyt og fritt på Apeltun, med en sjelden kombinasjon av utsikt, sol, ro og nærhet til det meste, ligger Apeltunlien 36H som en tilbaketrukket penthouseleilighet for dem som ønsker et enklere, mer behagelig og samtidig innholdsrikt liv. Dette er en beliggenhet som på mange måter samler det beste ved Fana: nærheten til naturen, tryggheten i etablerte bomiljøer, den korte veien til Lagunen og Nesttun og følelsen av å bo litt for seg selv, hevet over hverdagen.

Her bor du ved foten av Smøråsfjellet, i et område som for mange i Bergen sør er forbundet med gode minner, turer, utsiktspunkter, frisk luft og et trygt nærmiljø. Smørås, Krohnås og Apeltun har over tid utviklet seg til et av de mest attraktive boligområdene i Fana, ikke fordi det er prangende, men fordi det fungerer så godt i hverdagen. Det er grønt, rolig og velordnet. Samtidig er man tett på alt man trenger. For kjøpere som i dag bor i enebolig og



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Apeltunhaugane Linje 76	6 min 0.4 km
🚶	Lagunen terminal Linje 1	18 min 1.5 km
✈️	Bergen Flesland	15 min
🚶	Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	18 min 12.8 km

DAGLIGVARE

🛒	Coop Extra Apeltun Post i butikk, PostNord	10 min 0.9 km
🛒	Meny Lagunen	15 min

VARER/TJENESTER

🏪	Lagunen Storsenter	15 min
🏪	Apotek 1 Lagunen	15 min

SPORT

🏃	Apeltun skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	7 min 0.5 km
🏃	Apeltun Øvre ballbane kunstgress Fotball	12 min 0.8 km
🏃	SATS Lagunen	15 min
🏃	SATS Nesttun	5 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Recharge St1 Laguneparken	16 min
🚗	Laguneparken P3	18 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



vurderer et nytt kapittel, er dette en beliggenhet som gjør overgangen naturlig. Her får du mindre ansvar, mer frihet uten å gi slipp på kvalitetene du har satt pris på.

Det første du legger merke til er høyden og utsynet. Leiligheten ligger luftig til, med et åpent preg og utsikt som gir boligen en helt egen ro. Her kan dagen begynne med morgensol, kaffe og blikket ut over landskapet, og avsluttes med lange sommerkvelder på terrassen. Uteplassene er noe

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

av det som virkelig definerer denne boligen. De er usjenerte, solrike og gir en sjelden følelse av privatliv, nesten som en enebolig på høyden, men uten arbeidet som følger med. Midtsommers kommer solen tidlig og blir værende til sent på kveld, noe som gir rom for rolige frokoster, lange ettermiddager og lune middager ute når været tillater det.

Fra terrassen åpner omgivelsene seg på en måte som gjør at boligen oppleves både urban og naturnær. Du har oversikt, lys og luft, samtidig som boligfeltet ligger fredelig og skjermet. Det er nettopp dette som gjør Apeltunlien 36H til noe mer enn en vanlig leilighet. Her får du den lettstelte hverdagen mange søker, men beholder følelsen av rom, verdighet og privatliv. For mange vil dette være et sted der du kan senke skuldrene og oppriktig tenke; Her kan vi bo godt lenge!

Nærområdet byr på svært gode turmuligheter. Smøråsfjellet ligger like ved, med stier og turdrag som inviterer til både korte lufteturer og lengre runder. Her er det enkelt å holde seg aktiv uten planlegging. Du kan bare ta på deg skoene og gå. Det samme gjelder forbindelsen videre mot Stendafjellet og de grønne områdene rundt på Apeltun. En gangvei fører ned mot Apeltunvannet, og området har en myk,



landskapsnær karakter som mange setter stor pris på. For den som kjenner Fana, er dette landskapet lett å bli glad i. Her finner du skogholt, vann, høyder, utsikt og små veier som binder nabolagene sammen.

Samtidig er hverdagslogistikken usedvanlig god. Lagunen ligger i behagelig nærhet og gir et komplett tilbud av butikker, servicetjenester, spisesteder, vinmonopol, apotek, kulturtilbud og bybane. Det gjør hverdagen enkel. Her kan du handle stort eller smått, møte noen til lunsj, ta bybanen videre mot Bergen sentrum eller Flesland, eller ordne praktiske ærend uten å måtte planlegge dagen rundt bilbruk. For mange i målgruppen er nettopp dette en viktig del av det nye boliglivet. Du ønsker å bo enklere, men ikke mindre godt. Du vil gjerne ha alt nært, men fortsatt komme hjem til stillhet, utsikt og privatliv.

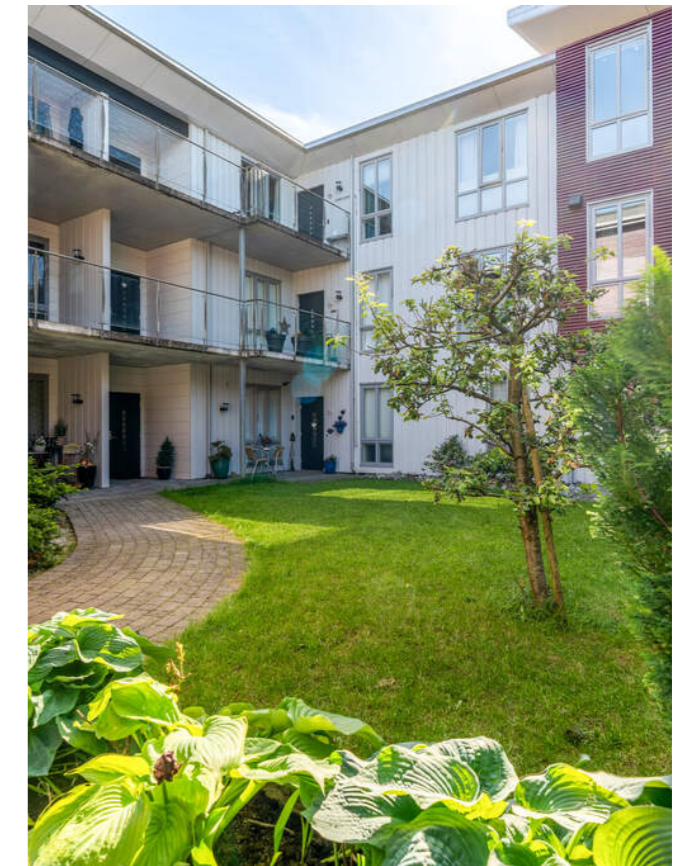
Nesttun sentrum er også innen kort rekkevidde, med sitt tradisjonsrike lokalmiljø, butikker, kafeer, helsetjenester og knutepunktfunksjon. Nesttun har i generasjoner vært et

SKOLER

Apeltun skole (1-7 kl.) 313 elever, 21 klasser	8 min 0,6 km
Smørås skole (1-7 kl.) 232 elever, 14 klasser	18 min 1,5 km
Skjold skole (1-7 kl.) 304 elever, 20 klasser	22 min 1,7 km
Rådalslien skole (8-10 kl.) 366 elever, 27 klasser	19 min 1,6 km
Rå skole (8-10 kl.) 420 elever, 29 klasser	21 min 1,7 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	23 min 1,8 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	6 min 2,6 km

BARNEHAGER

Apeltun barnehage (0-5 år) 73 barn	4 min 0,3 km
Espira Rå barnehage (0-6 år) 255 barn	22 min 1,7 km
Råtun barnehage (0-5 år) 87 barn	21 min 1,8 km



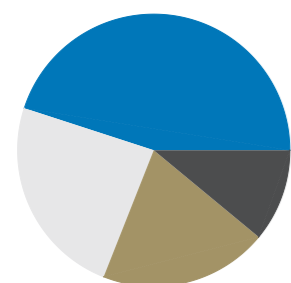
naturlig sentrum for Fana, og for mange som har bodd i Bergen sør lenge, er dette et område du gjerne har et forhold til. Her finner du både det praktiske og det kjente. Et sentrum som ikke føles fremmed, men som hører til nærområdet. Kombinasjonen av Lagunens moderne handelstilbud og Nesttuns etablerte sentrumsmiljø gir en svært god balanse.

Også Krohnås og Smørås bidrar til områdets attraktive karakter. Her er det etablerte boligområder, grønne omgivelser og et rolig tempo. Det er et sted der folk blir boende, og hvor hverdagen er preget av orden, nærhet og oversikt. For den som flytter fra enebolig i Fana eller Bergen sør, vil ikke dette oppleves som et brudd, men som en videreføring, bare i en mer lettstelt og komfortabel form.

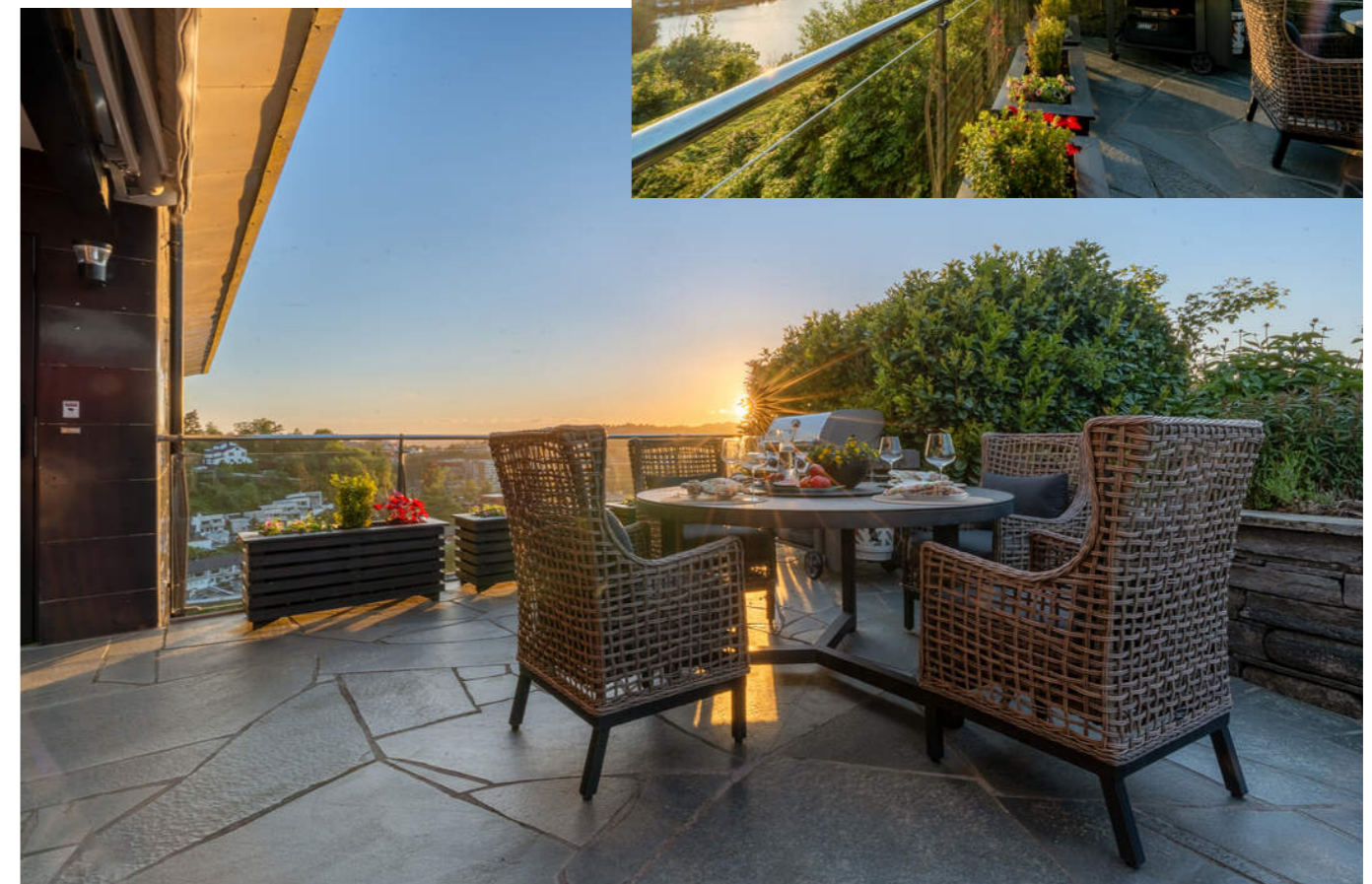
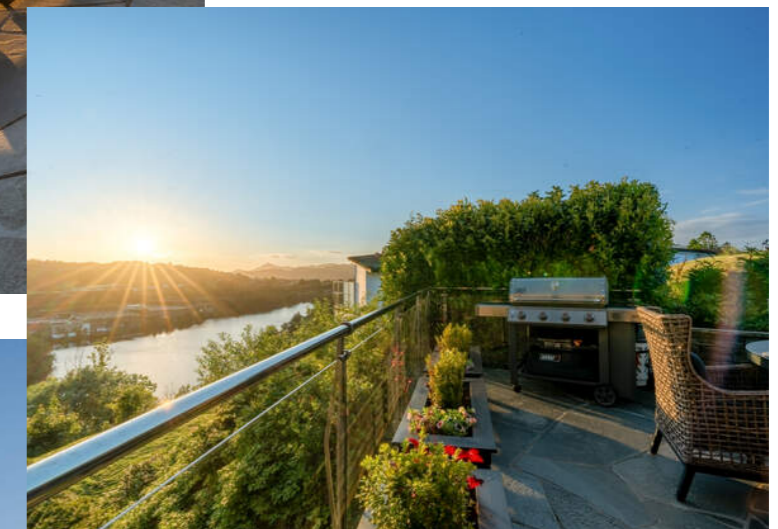
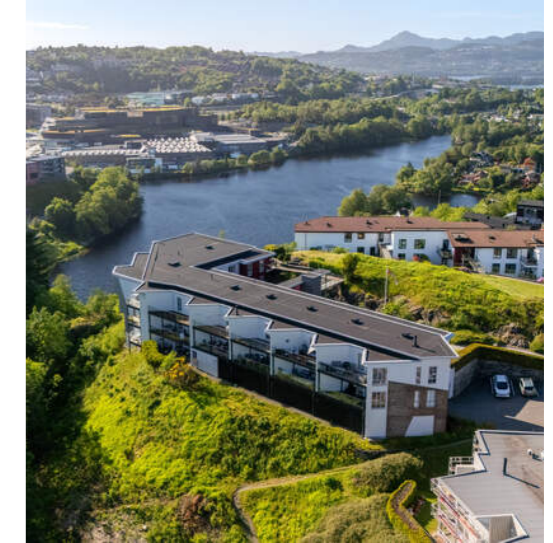
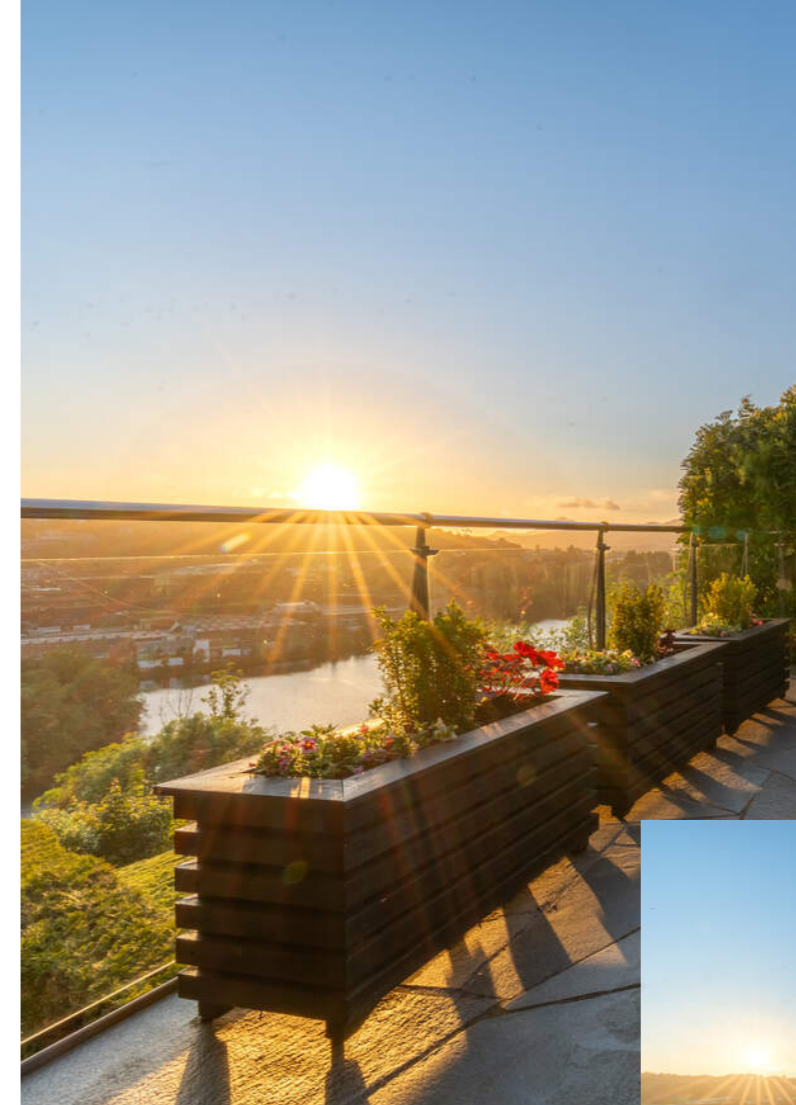
Apeltunlien 36H passer særlig godt for kjøpere som ønsker å frigjøre tid. Tid som tidligere gikk til hage, vedlikehold, snømåking og praktiske gjøremål, kan her brukes på reiser, familie, venner, turer, kultur, trening og gode måltider. To garasjeplasser i felles garasjeanlegg og stor bod gjør overgangen fra en større bolig enklere.

Det er også verdt å merke seg den private og nesten spektakulære følelsen denne boligen gir. En penthouse skal ikke bare ligge øverst, den skal gi noe mer. Her handler det om lys, luft, utsyn og følelsen av å ha god plass rundt seg. Det handler om å kunne lukke døren bak seg og komme hjem til ro, samtidig som alt du behøver finnes like i nærheten. Det er

BOLIGMASSE



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



en bolig for voksne mennesker som vet hva de vil ha; kvalitet, komfort, funksjon og en beliggenhet som gjør livet enklere.

Apeltunlien 36H er derfor ikke bare en adresse. Det er et sted for neste fase av livet. En fase med mer frihet, mindre vedlikehold og bedre tid. Her kan du bo tilbaketrukket og privat, men aldri avsides. Du kan nyte utsikten, solen og stillheten, og samtidig ha Lagunen, Nesttun, bybanen, turterreng og hele Bergen sør innen behagelig rekkevidde. Det er en sjelden kombinasjon og en beliggenhet som gjør det lett å se lyst på årene som kommer.

Bebyggelse

Bebyggelsen på Apeltun er variert, velordnet og preget av etablerte boligområder med en lun og grønn karakter. Her finner du en fin blanding av eneboliger, rekkehus og nyere leilighetsbygg, plassert i et småkupert landskap med gode solforhold, utsyn og nærhet til naturen. Området har utviklet seg over tid, men uten å miste sitt rolige og familievennlige preg. Bebyggelsen ligger fint tilpasset terrenget, med grønne drag, interne veier og kort vei til både Smøråsfjellet, Apeltunvannet, Lagunen og Nesttun. Resultatet er et bomiljø som oppleves trygt, luftig, attraktivt og sentralt, men samtidig tilbaketrukket.

Adkomst

Adkomst via offentlig vei. Det er om lag 4 minutters gange til nærmeste busstopp og cirka 800 meter til nærmeste matbutikk. En gangvei fører ned til enden av Apeltunvannet,

og fra leiligheten er det gangavstand til Lagunen med bybanestopp på rundt 12 minutter.

Bergen sentrum nås på cirka 15 minutters kjøring, og tilsvarende kjøretid gjelder til Flesland.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Apeltun barnehage (0-5 år) - 4 min gange
Espira Rå barnehage (0-6 år) - 22 min gange
Råtun barnehage (0-5 år) - 21 min gange

Skoler

Apeltun skole (1-7 kl.) - 8 min gange
Smørås skole (1-7 kl.) - 18 min gange
Skjold skole (1-7 kl.) - 22 min gange
Rådalslien skole (8-10 kl.) - 19 min gange
Rå skole (8-10 kl.) - 21 min gange

Sport og trening

Apeltun skole - 7 min gange
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.5 km
Apeltun Øvre ballbane kunstgress - 12 min gange

Fotball 0.8 km

SATS Lagunen - 15 min gange
SATS Nesttun - 5 min kjøring

VELKOMMEN TIL APELTUNLIEN 36H

Parkering

Boligen har to parkeringsplasser i felles garasjeanlegg. Det er installert en elbillader tilknyttet en av plassene.

I henhold til husordensreglene er gjesteparkeringen utenfor garasjene ment for gjester.

Vedtektene gir seksjonseiere med parkeringsplass rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil, med styrets samtykke. Samtykke kan kun nektes ved saklig grunn, og det er utarbeidet retningslinjer som må følges ved installasjon av ladepunkt.

Oppbevaring av ting utenfor bodene i garasjen er ikke tillatt, og garasjen skal til enhver tid være låst. Røyking og bruk av åpen ild i garasjen er forbudt.

Tomtestørrelse

3 864 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er felles for sameiet. Tomten er pent opparbeidet med interne veier, parkeringsplasser, natursteinsmurer, plen, hekk, og diverse beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Bygget er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell. Grunnmur, såle og fundamenter er utført i betongkonstruksjoner og er tilbakefylt med drenerende masser.

Bærekonstruksjonene er i stål og betong. Fasadeveggene består av en isolert trekonstruksjon med vindsperre, utvendig kledd med fasadeplater og stående trekledning.

Bygningen har en flat takkonstruksjon som er tekket med folie eller lignende membrantekking, med takteking fra 2024.

Etasjeskillerne er av betong.

Vinduene har isolerglass i malte trekrammer. Ytterdør og balkongskyvedør har malte dørblad og isolerglass.

Leiligheten har en terrasse oppført i betongkonstruksjoner med fliser på dekket og glassrekkverk. Det er også en uteplass ved inngangspartiet. Felles trapper er av betongelementer med flislagte trinn og håndløpere i malt stål.

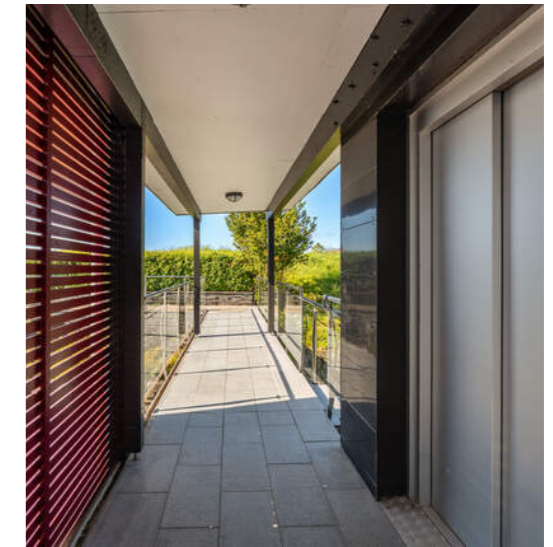
TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom > 3. etasje > Bad (3,4 m²) - Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom > 3. etasje > Bad (3,4 m²) - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist andre avvik:

• Det vegghengte toalettet har en innebygd systerne uten drengåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i sisternen, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.



STOR OG DEILIG
UTEPLASS VED
INNGANGSPARTIET



- Våtrom > 3. etasje > Bad (6,4 m²) - Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom > 3. etasje > Bad (6,4 m²) - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist andre avvik:

- Det vegghegte toalettet har en innebygd susterne uten drengåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i sisternen, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.

- Våtrom > 3. etasje > Vaskerom (5,7 m²) - Overflater Gulv

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

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist andre avvik:

- Ventilasjonsanlegget har en alder som tilsier at det nærmer seg eller har passert forventet levetid på 15-20 år. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, innebærer alderen økt risiko for funksjonssvikt, redusert effektivitet og behov for hyppigere vedlikehold.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > 3. etasje > Bad (3,4 m²) - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Våtrom > 3. etasje > Bad (6,4 m²) - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Våtrom > 3. etasje > Vaskerom (5,7 m²) - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bygningssakskyndig

Patrick Bang (befaringsdato: Tirsdag, 16. juni 2026)



Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2018.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Varmtvannsbereder ødelagt og skiftet juni 2026.

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

Ja

Firmanavn: Tak-Vest AS og Os Blikk & Fasade AS (2024), Malermester Hope AS (2021), Hörmann Norge AS (2026), Magnus M. Thunestvedt AS (2024).

Beskrivelse: Tak-Vest AS og Os Blikk & Fasade tekket taket på nytt og skiftet samtidig beslag (2024). Hele bygget malt og endel kledning skiftet ut før maling (2021). Ny garasjeport inkl nye skinneganger og ny motor (2026). Brannvarslingsanlegg i garasjen (2024).

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja

Firmanavn: Vennetjeneste (2022).

Beskrivelse: Elektriker har som vennetjeneste trukket en kabel på ca 1 meter fra boks til lampe i tak over spisebord (2022).

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

Ja

Firmanavn: Anticimex AS (2023).

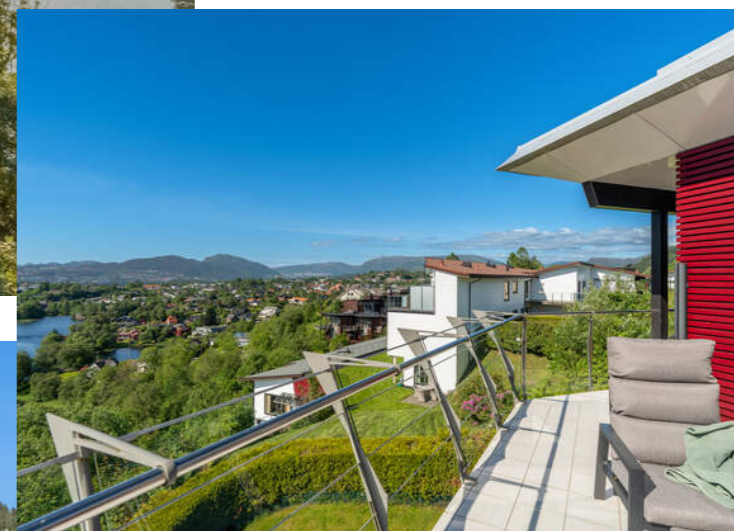
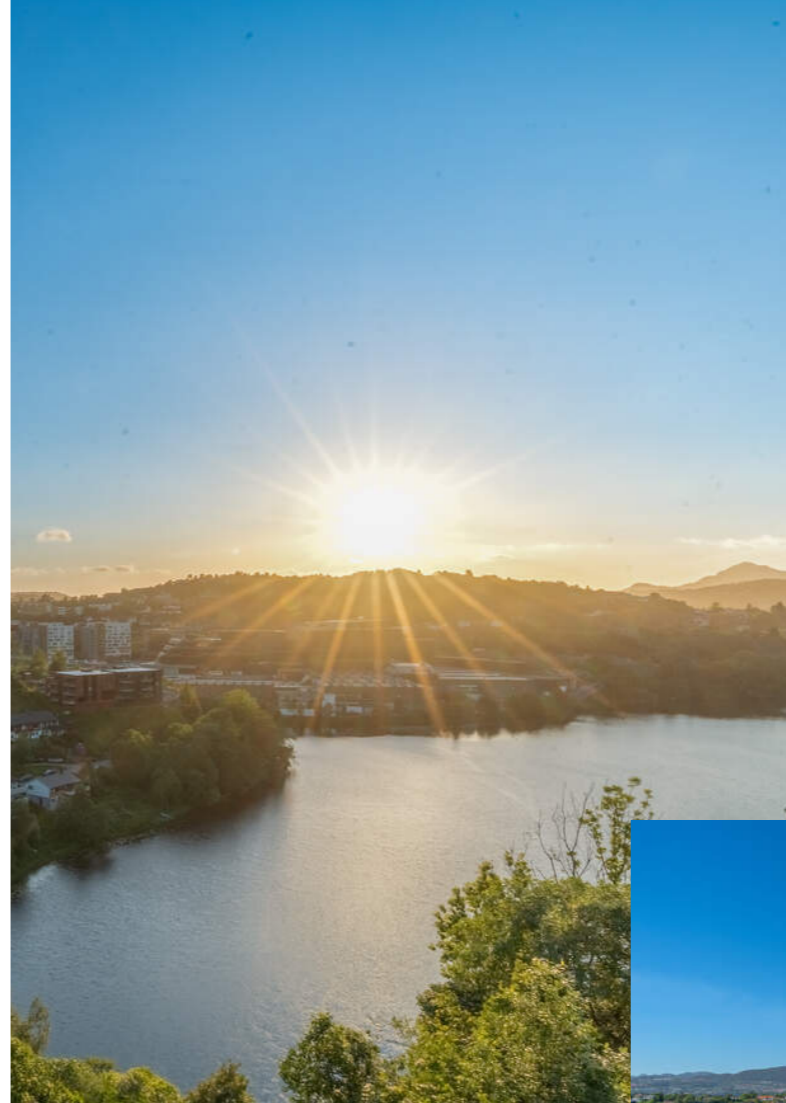
Beskrivelse: I 2023 var det observert skjeggkre. Sameiet satt

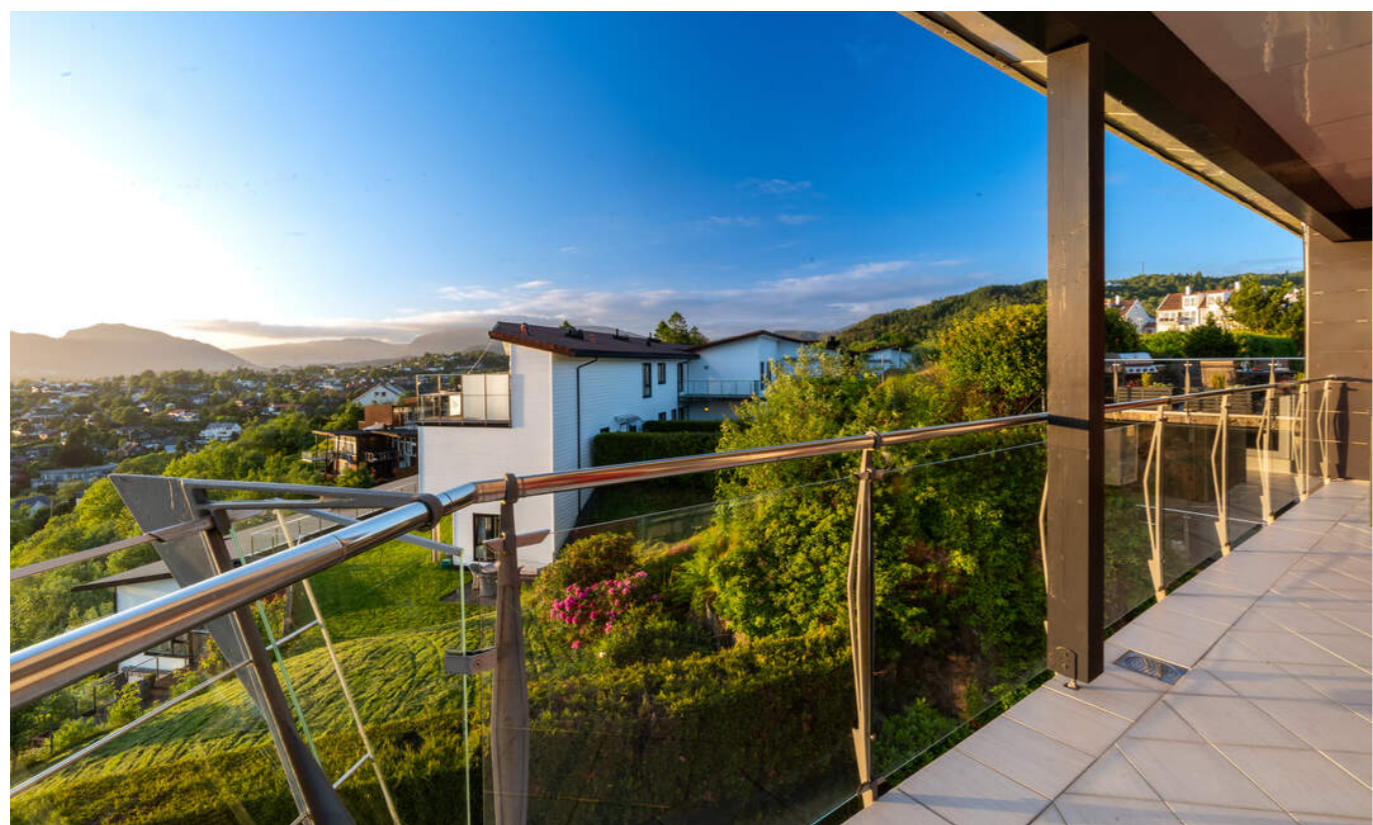
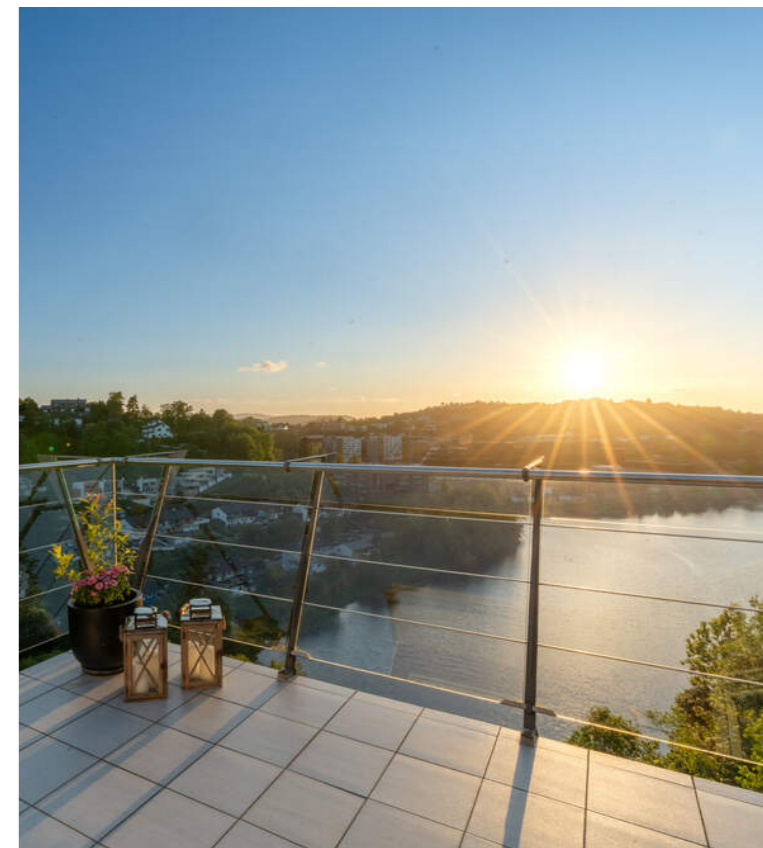
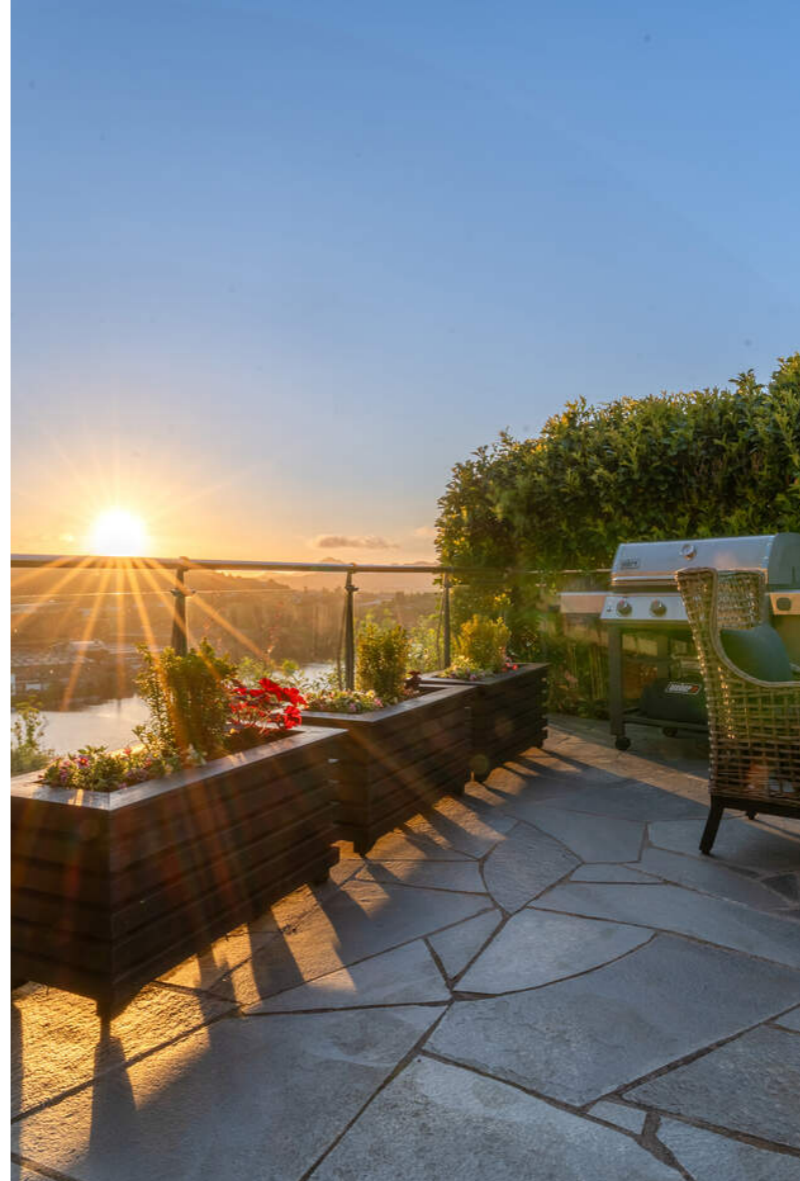
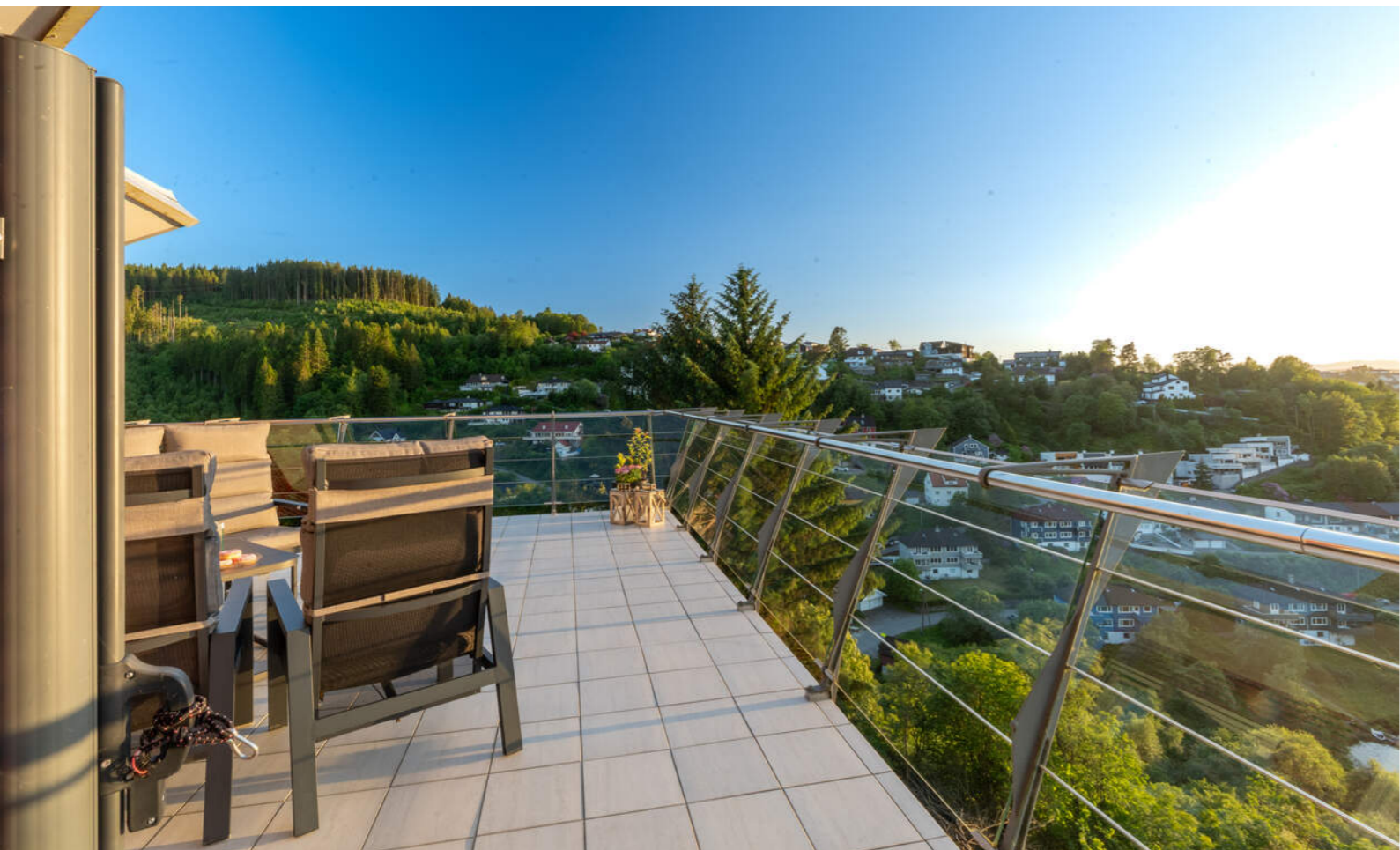
forsikringselskapet på saken og samtlige leiligheter ble behandlet. Arbeidet ble utført av Anticimex AS. Problemet ble løst og skjeggkre er ikke observert de seneste år.

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

Ja

Beskrivelse: Det er vedtatt at ventilasjon og avløp skal inspiseres og renses i samtlige leiligheter i 2026. Dette er innbakt i budsjett og i felleskostnadene som faktureres i 2026.





VELKOMMEN INN!

Innhold

3. Etasje:

BRA-i 160 kvm: Hall (23,6 m²), soverom (7,3 m²), soverom (15,2 m²), soverom (14,0 m²), bad (3,4 m²), bad (6,4 m²), stue/kjøkken (81,5 m²) og vaskerom (5,7 m²)

TBA 59 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-e 19 kvm: Bod

Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-e: 19 kvm

Total BRA: 19 kvm

3. etasje

BRA-i: 160 kvm

Total BRA: 160 kvm

Terrasse- og balkongareal:

3. etasje: 59 kvm

Selveierleilighet (i blokk)

Arealer er oppmålt på stedet med laser iht. NS 3940:2023.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Fant følgende relevant informasjon om fellesarealer:

Tomten er felles for sameiet og er pent opparbeidet med interne veier, parkeringsplasser, natursteinsmurer, plen, hekk og diverse beplantning.

To parkeringsplasser i felles garasjeanlegg er inkludert, hvorav én har elbillader.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private fellesledninger har normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra Boletta med profilerte fronter og vitrineskap, benkeplate i komposittstein og underlimt stålvaske med ett-greps blandebatteri. Det er fliser over benkeplaten og belysning med stikkontakter under overskapene. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator i børstet stål fra Flexit. Integreerte hvitevarer inkluderer stekeovn og mikrobølgeovn fra Miele, induksjonstopp fra IKEA, oppvaskmaskin fra NEFF, samt kjøleskap og frysenskap fra Samsung plassert i nisje. Kjøleskap, frysenskap og oppvaskmaskin er skiftet i senere år. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 1

Baderom med keramiske fliser på gulv og vegger, og metallplater med innfelte spotter i himling. Rommet er utstyrt med baderomsmøbler med slette fronter, heldekkende servant med ett-greps blandebatteri, speilskap med belysning, vegghengt toalett og et buet dusjhjørne med dusjgarnityr og hånddusj. Det er elektriske varmekabler i gulvet. Ventilasjon består av en avtrekksventil i himlingen og tilluft via luftespalte under døren.

Bad 2

Baderom med keramiske fliser på gulv og vegger, og metallplater med innfelte spotter i himling. Rommet er utstyrt med baderomsmøbel med dobbel, heldekkende servant og ett-greps blandebatterier, speilskap med belysning, veggskap,





vegghengt toalett og et buet dusjhjørne med dusjgarnityr og hånddusj. Det er elektriske varmekabler i gulvet. Ventilasjon består av en avtrekksventil i himlingen og tilluft via luftespalte under døren.

Vaskerom

Vaskerommet har belegg på gulv, baderomsplater på vegger og malte flater i himling. Rommet er innredet med en benkeplate i laminat med nedfelt utslagsvask og ett-greps blandebatteri. Det er opplegg for vaskemaskin. Her er også sentralstøvsuger, varmtvannsbereder og sikringsskap plassert. Ventilasjon skjer via en avtrekksventil på veggen og tilluft via luftespalte under døren.

Innvendige overflater

Det er ikke registrert avvik utover normal brukslitasje på overflater. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system). Fordelerskap med stoppekran er plassert i hall.
- Avløpsrør: Synlige avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Aggregatet er plassert på vaskerom.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert på vaskerom. Berederen ble skiftet ut etter befigingen.
- Elektrisk anlegg: Sikringskap er plassert på vaskerom.
- Andre installasjoner: Gasspeis fra Heat & Glo er plassert i stue/kjøkken. Sentralstøvsuger er plassert på vaskerom.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Oppvarmingen består av varmefolie i gulv i stue/kjøkken, varmekabler i gang (installert i 2016) og varmekabler på begge bad (fra byggeår). I tillegg er det en gasspeis i stue/kjøkken.

Info strømforbruk

Årlig strømforbruk er oppgitt til ca. 17 000 kWh. Boligen er tilknyttet Norgespris.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se



www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer

Stekeovn fra Miele
 Mikrobølgeovn fra Miele
 Induksjonstopp, 78 cm, fra IKEA
 Oppvaskmaskin
 Kjølleskap i nisje fra Samsung
 Frysenskap i nisje fra Samsung
 Ventilator i børstet stål fra Flexit

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Bereder ble skiftet ut etter befaringen.

2016:

- Varmekabler i gang, ny i 2016.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2026:

- felling av trær (vinter 2026) utført av Aborist.

2025:

- Oppgradering av uteområder (Belegningsstein, plener, trefelling, beplantning).
- Det er anskaffet en robotgressklipper
- Ny motor til garasjeporten + ny port.
- Strøm til robotgressklipper
- felling av trær (høst 2025) utført av Aborist.

2024:

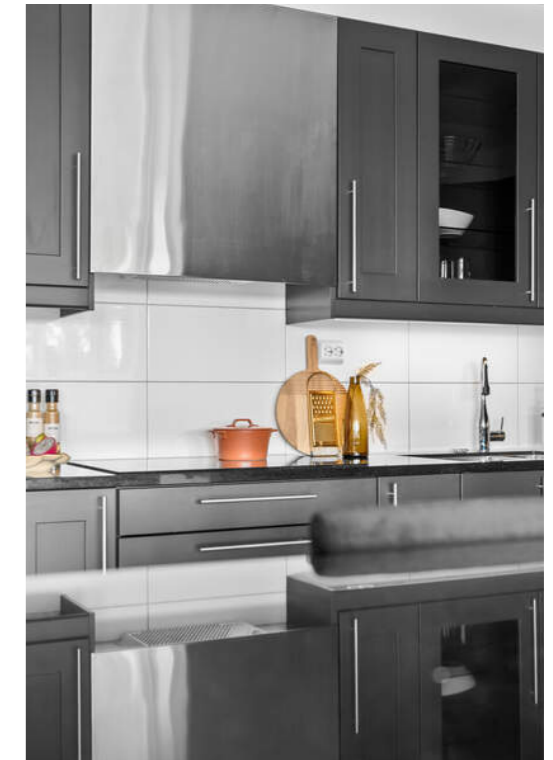
- Taktekking fra 2024.





KJØKKEN

Kjøkkenet er innbydende og funksjonelt utformet med kjøkkenøy, god skap- og benkeplass samt integrerte hvitevarer som gir rommet et helhetlig og ryddig uttrykk.



GOD SKAP- OG BENKEPLASS

Den åpne stue- og kjøkkenløsningen er boligens naturlige samlingspunkt, med hele 81,5 m² som gir en sjelden romfølelse og god plass til både sofagruppe, spiseplass og sosialt kjøkkenliv. Gasspeisen tilfører rommet en lun og eksklusiv atmosfære, og blir et vakkert blikkfang gjennom årets mørkere måneder. Utsikten trekkes inn gjennom de sjenerøse vindusflatene og gir oppholdsrommet en lys, luftig og nesten svevende karakter.



HOVEDSOVEROM

Hovedsoverommet har en behagelig og tilbaketrukket plassering i boligen, med god romfølelse og en praktisk en suite-løsning.



BAD

Badet ved hovedsoverrommet er innredet med servant med innredning og overspeil, dusjhjørne og vegghengt klosett.





SOVEROMSAVDELINGEN

Soverommene ligger samlet i en egen, skjermet fløy som gir en god avstand til boligens sosiale oppholdsrom. Løsningen skaper en behagelig privat sone med tre gode soverom.



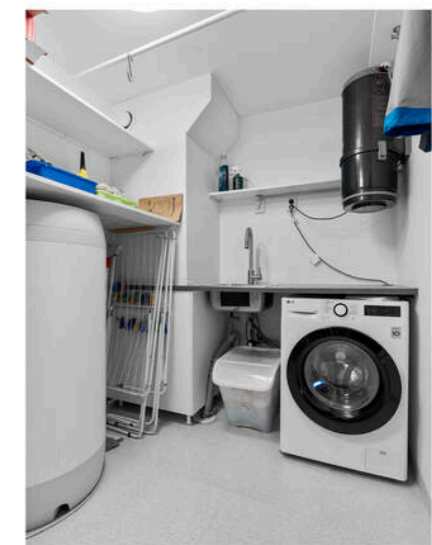
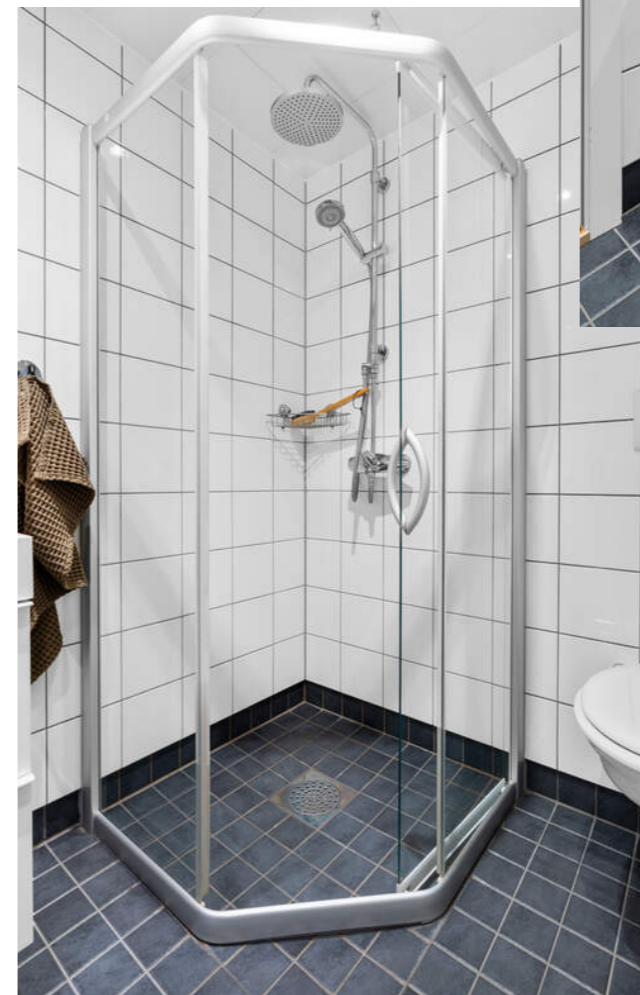
GJESTEBAD

Gjestebadet er praktisk innredet med dusj, klosett og servant



VASKEROM/INNVENDIG BOD

Vaskerom med lagringsplass, utslagsvask og diverse tekniske installasjoner.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



Plantegningen Er En Ikke Målbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

3 864 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er felles for sameiet. Tomten er pent opparbeidet med interne veier, parkeringsplasser, natursteinsmur, plen, hekk, og diverse beplantning.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Asle Andersen

Om sameiet

Sameiet Wigwam (org.nr. 991180 893) ligger i Bergen kommune og består av 20 boligseksjoner. Selskapets forretningsfører er Asle Andersen.

Vedtatte saker:

- Budsjett for 2026 ble enstemmig vedtatt.

Pågående saker:

- Det ble planlagt å merke opp gjesteparkeringen i 2026 (utført).
- Styret anbefaler at dagens innbetaling til vedlikeholdsfond beholdes uendret frem til årsmøte 2027 og at det nye styret legger frem forslag til eventuell endret innbetaling på årsmøte 2027.
- Det er anskaffet en robotgressklipper og det må anskaffes en

til i 2026 for å dekke begge plenene (utført)
- Utskifting av garasjeport (utført)

Oppgaver som står på planen i 2026 er:

- Radon måling,
- Utskifting av en altandør pga råteskader og lekkasje (36E),
- Brannetting av gjennomføringer i garasje,
- Rens av ventilasjonskanaler,
- Inspeksjon og rens av vann/avløp,
- Internkontroll elektroanlegg fellesområder,
- Oppgradering av kommunikasjon i heisen.

Felleskostnader pr. mnd

4.560,-

Felleskostnader inkluderer

Internett (fiber) og TV Telenor Frihet M, Byggforsikring Storebrand, drift og vedlikehold.

Andel fellesformue

67.293,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Sameiets budsjetterte regnskap for 2026: overskudd (1 409,25,-)

Årsresultat for 2025: -50 625,-

Vedtatte kostnadsøkninger:
Radon måling

Utskifting av garasjeport
Utskifting av en altandør pga råteskader og lekkasje (36E)
Brannetting av gjennomføringer i garasje
Rens av ventilasjonskanaler
Inspeksjon og rens av vann/avløp
Internkontroll elektroanlegg fellesområder
Oppgradering av kommunikasjon i heisen

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Det er utarbeidet en vedlikeholdsplan for 2025-2035 med en estimert gjennomsnittlig årlig vedlikeholdskostnad på rundt 400 000 kr. I budsjettet for 2026 ligger inne kr 370 000 til vedlikehold. De største kostnadene er i 2029 og 2030. Styret anbefaler at dagens innbetaling til vedlikeholdsfond beholdes uendret frem til årsmøte 2027, og at det nye styret legger frem forslag til eventuell endret innbetaling på årsmøtet i 2027.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjennelse av kjøper.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Eiere av dyret skal fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen. Eventuelle klager skal leveres skriftlig til styret.

Forsikring

Forsikringsselskap: Storebrand Forsikring AS
Polisenummer: 65, 191874

Formuesverdi primær

1.606.656,- for 2024

Formuesverdi sekundær

6.426.625,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:
Eiendomsskatt bolig 01.04.2026-30.0: kr 9746,00
Abonnementsgebyr vann: kr 1379,83
Stipulert mengde vann: kr 2661,97
Abonnementsgebyr avløp: kr 1900,62
Stipulert mengde avløp: kr 3639,26
Komm.påslag-etterdrift deponier: kr 300,00
Restavfall bossug ordinær: kr 3800,65

Totalt: Kr. 26840,- inkl. mva.

Kommunale avgifter

26.849,- for 2026

Eiendomsskatt

9.746,- for 2026

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ikke lån. Pr 31.12.2025 hadde sameiet en kortsiktig gjeld på kr 107 066. Dette i hovedsak leverandørgjeld og avsatt godtgjørelse til styret for 2025.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspålagt tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

29.10.2003 - Dokumentnr: 2003/35503-2/106 - Kjøpekontrakt Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4601 Gnr:87 Bnr:61

Kjerneinformasjon

08.07.2004 - Dokumentnr: 2004/23113-2/106 - Best. om adkomstrekk
Best. om felles vedl.hold av felles vei
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4601 Gnr:87 Bnr:61

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger

Eiendommen følger reguleringsplan FANA. GNR 87 BNR 61, APELTUN BOLIGOMRÅDE FELT B5-1 OG B5-2 (plan-ID 15170002). Planen er en mindre reguleringsendring som regulerer 96,6 % av eiendommen til boliger og 3,4 % til felles avkjørsel.. 20.01.2003

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2018 (plan-ID 65270000), med ikrafttredelse 19.06.2019. I kommuneplanen er 99,7 % av eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg i ytre fortettingssone (områdenavn Y), og 0,3 % er avsatt til grønnstruktur.

Det pågår planarbeid for Kommuneplanens arealdel KPA 2027 (plan-ID 71740000), som er i statusen 'Planlegging igangsatt'.

Det er gitt en igangsettingstillatelse for tilbygg på et rekkehus i nærheten av eiendommen, på gnr 87 bnr 73, datert 17.12.2019.

I henhold til reguleringsplan 15170002 er 0,2 % av eiendommen berørt av en frisiktsone.

Vei/Vann/Avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig

er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

11 800 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

295 000,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

296 350,00 (Omkostninger totalt)

12 096 350,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell

egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

Kjerneinformasjon

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Kjerneinformasjon

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysning i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke viderefremme bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettskjøperforsikring 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/>.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.

Eier

Asle Andersen
Annike Dankertsen Andersen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglere vederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgssopdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

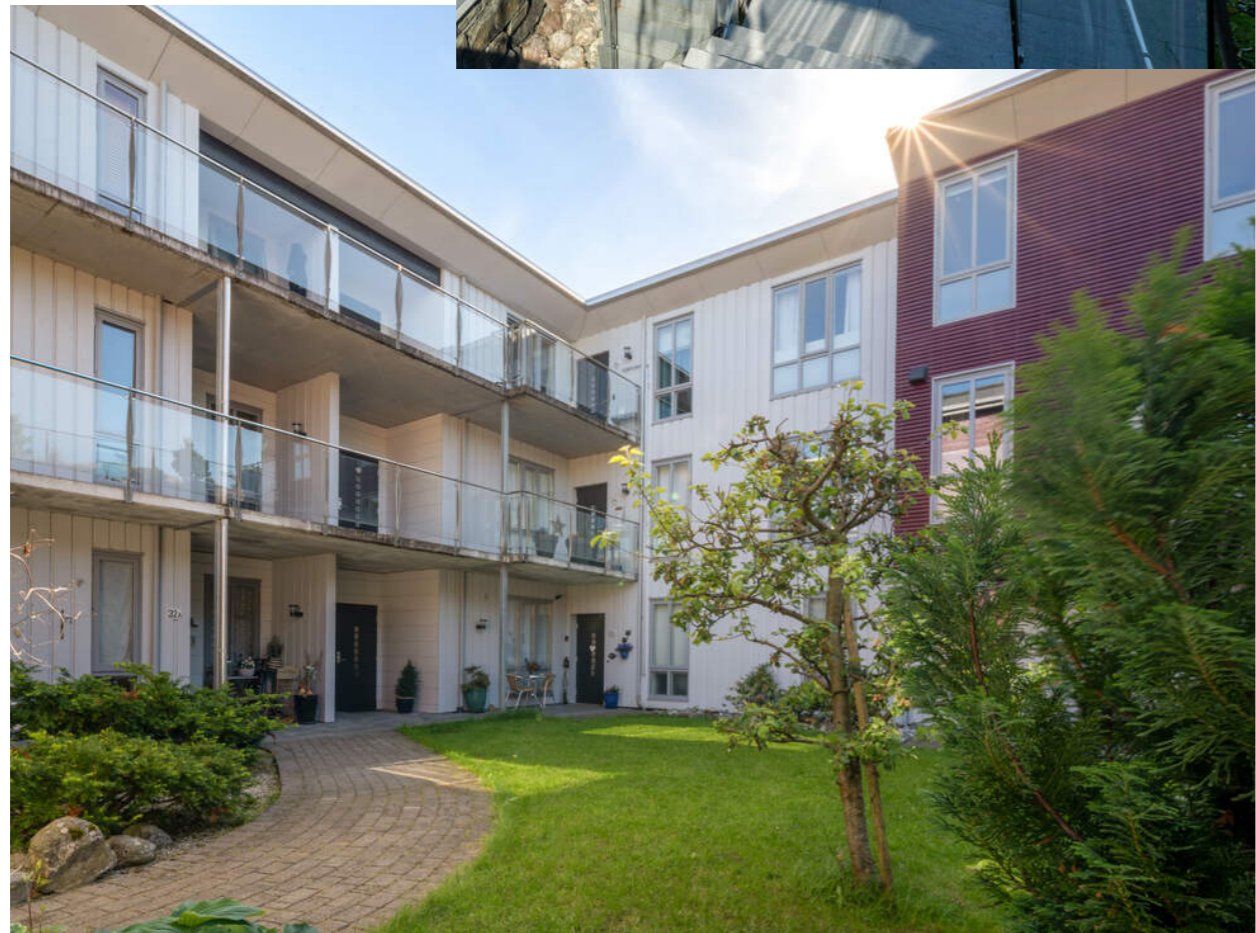
Hvitvaskingsreglene

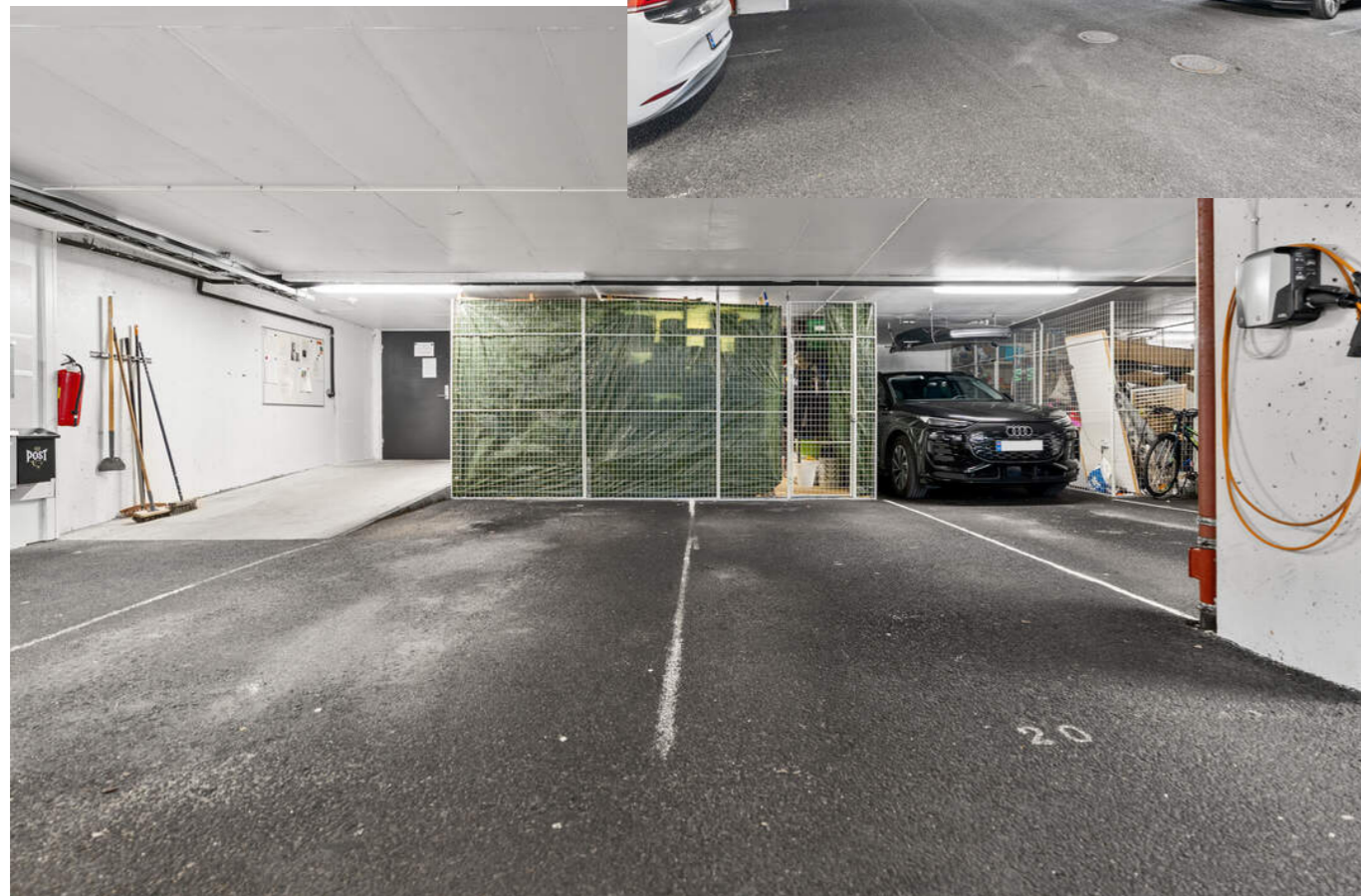
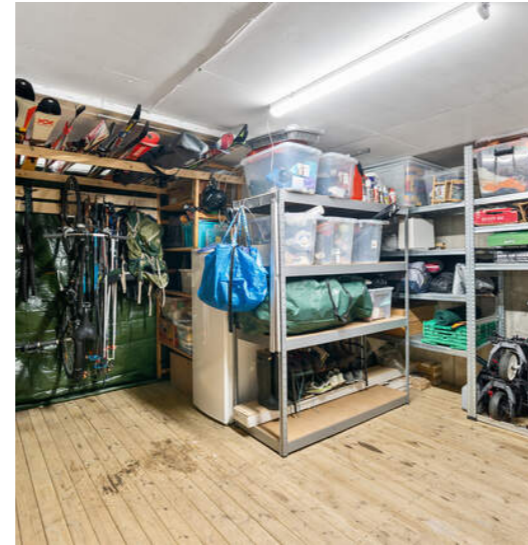
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak på begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.







VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proaktiv Eiendomsmegling
AS



Egenerklæring

Apeltunlien 36H, 5238 RÅDAL

25 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Apeltunlien 36H	Apeltunlien 36H	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli 2018

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Fra juli 2018 og fremdeles

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65, 191874

Informasjon om selger

Selger

Andersen, Asle

Selger

Andersen, Annikke Dankertsen

Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Varmtvannsbereider ødelagt og skiftet juni 2026

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tak-Vest AS og Os Blikk & Fasade tekket taket på nytt og skiftet samtidig beslag.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tak-Vest AS og Os Blikk & Fasade AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2021

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Side 2



Hele bygget malt og endel kledning skiftet ut for maling.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Malermester Hope AS

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**
2026

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Ny garasjeport inkl nye skinneganger og ny motor.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Hörmann Norge AS

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

4.4.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**
2024

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

4.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Brannvarslingsanlegg i garasjen

4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Magnus M. Thunestvedt AS

4.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Kjeller

- 5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**
 Ja Nei
- 8 **Er det utført arbeid med drenering?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3

**Elektrisitet**

- 9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4

**Sopp og skadedyr**

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

I 2023 var det observert skjeggkre. Sameiet satt forsikringsselskapet på saken og samtlige leiligheter ble behandlet. Arbeidet ble utført av Anticimex AS. Problemet ble løst og Skjeggkre er ikke observert de seneste år.

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Planer og godkjenninger**

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspåtlige tiltak?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei

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

 Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Andre opplysninger**

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

Side 5

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Skriv opplysningene her:**

Det er vedtatt at ventilasjon og avløp skal inspiseres og renses i samtlige leiligheter i 2026. Dette er innbakt i budsjett og i felleskostnadene som faktureres i 2026.

Boligselgerforsikring**Boligen selges med boligselgerforsikring**

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





Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 74231027

Side 6



Tilstandsrapport

-  Selveierleilighet (i blokk)
-  Apeltunlien 36 H, 5238 RÅDAL
-  BERGEN kommune
-  # gnr. 87, bnr. 61, snr. 20



Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 16.06.2026 Rapportdato: 23.06.2026 Oppdragsnr.: 20932-3529 Eiendomsverdi ref nr: WK5788

Autorisert foretak: Bang Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



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



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

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

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

Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang
Uavhengig Takstingeniør
post@bangtakst.no
979 16 572



Oppdragsnr.: 20932-3529

Befaringsdato: 16.06.2026

Side: 2 av 25

Apeltunlien 36 H, 5238 RÅDAL
Gnr 87 - Bnr 61
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



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 fuktøk.

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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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
- tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støtmurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsnere slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (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 takstingenører 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.

Oppdragsnr.: 20932-3529

Befaringsdato: 16.06.2026

Side: 3 av 25

Apeltunlien 36 H, 5238 RÅDAL
Gnr 87 - Bnr 61
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20932-3529

Befaringsdato: 16.06.2026

Side: 4 av 25

Apeltunlien 36 H, 5238 RÅDAL
Gnr 87 - Bnr 61
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

4-roms selveierleilighet i byggets 3. etasje.
Terrasse på ca. 34 m² og uteplass på ca. 25 m².
Ekstern bod på 19,0 m².
To parkeringsplasser i felles garasjeanlegg.

STANDARD

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort noen oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENVÅ

Det er lagt til grunn at bygget er prosjektert og oppført i samsvar med teknisk forskrift av 1997 (TEK97), på bakgrunn av gitt rammetillatelse datert 22.04.2005, samt datidens byggeskikk og fagmessige utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer som er gjennomført senere, er vurdert ut fra krav og byggeskikk som var gjeldende på tidspunktet for arbeidene.

EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggeforskeriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i tekniske forskrifter gjeldende ved oppføringstidspunktet, og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Enkelte av boligens egenskaper, som blant annet tetthet, varmeisolasjon og ventilasjon, kan derfor forventes å avvike fra det som kreves etter dagens nyeste byggeforskrifter (TEK17).

BEGRENSNINGER

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsmasse. Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltaking hvor dette er påkrevd.

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET

Leiligheten ligger på Apeltun, ved foten av Smøråsfjellet, med tilkomst til Smørås- og Stendafjellet og tilhørende turstier. I området finnes barnehage, skoler, lekeplasser og fotballbane. En gangvei fører ned til enden av Apeltunvannet, og fra leiligheten er det gangavstand til Lagunen med bybanestopp på rundt 12 minutter. Det er om lag 2 minutters gange til nærmeste busstopp.

og cirka 800 meter til nærmeste matbutikk. Bergen sentrum nås på cirka 15 minutters kjøring, og tilsvarende kjøretid gjelder til Flesland. Arbeidsplassene på Sandsli og Kokstad ligger også i nærheten.

TOMT

Tomten er felles for sameiet. Tomten er pent opparbeidet med interne veier, parkeringsplasser, natursteinsmur, plen, hekk, og diverse beplantning.

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING

To parkeringsplasser i felles garasjeanlegg. En elbillader.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:
Bygget er fundamentert på kultede masser av grov puk eller sprengstein på fjell.
Grunnmur, såle og fundamenter i betongkonstruksjoner.
Tilbakefylt med drenerende masser.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av betong.

Yttervegger:

Bærekonstruksjoner i stål og betong. Fasadevegger i isolert trekonstruksjon med vindspærre. Utvendig kledd med fasadeplater og stående trekledning.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Dører:

Ytterdør og balkongskyvedør med malte dørblad og isolerglass.

Takkonstruksjon:

Flat takkonstruksjon.
Utvendig tekket med folie el. i membranetekking.
Taktekking fra 2024.

Felles trapper:

Felles trapper av betongelementer med flislagte trinn og håndløpere i malt stål.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Hall (23,6 m²)

Fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter. Skyvedørgarderobe. Fordelerskap til rør-i-rør.

Oppdragsnr.: 20932-3529

Befaringsdato: 16.06.2026

Side: 5 av 25

Apeltunlien 36 H, 5238 RÅDAL
Gnr 87 - Bnr 61
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Beskrivelse av eiendommen

Soverom (7,3 m²)

En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Skyvedørgarderobe med speilfronter.

Soverom (15,2 m²)

En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Skyvedørgarderobe med speilfronter.

Soverom (14,0 m²)

En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Bad (3,4 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Metallplater i himling.
Innfelte spotter. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Vaskerom (5,7 m²)

Belegg på gulv, baderomsplater på vegger og malte flater i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Bad (6,4 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Metallplater i himling.
Innfelte spotter. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Stue/kjøkken (81,5 m²)

En-stavs parkett på gulv, malte flater/tapet på vegger og malte flater i himling. Gasspeis. Utgang til balkong. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av plast. Rør-i-rør.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereider på 198 liter.
Balansert ventilasjon.
Sikringskap med automatsikringer.

OPPVARMING

Gasspeis i stue/kjøkken.
Varmefolie i gulv i stue/kjøkken.
Varmekabler i gang, ny i 2016.
Varmekabler på begge bad, fra byggeår.
Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20932-3529

Befaringsdato: 16.06.2026

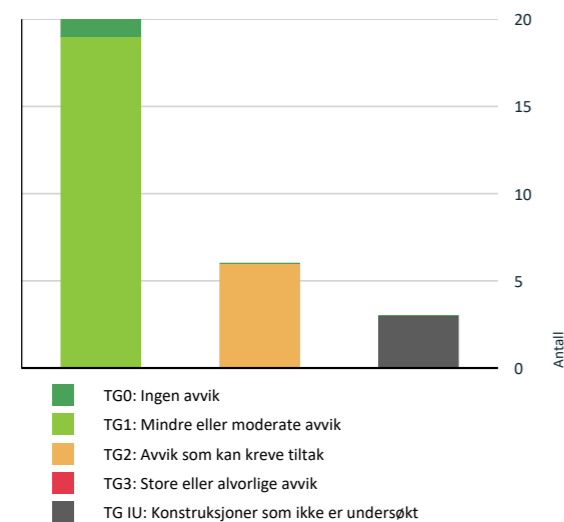
Side: 6 av 25

Apeltunlien 36 H, 5238 RÅDAL
Gnr 87 - Bnr 61
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Egenerklæringskjema er ikke kontrollert. Egenerklæringskjema 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.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller om det foreligger relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst om.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet (i blokk)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etasje > Bad (3,4 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > 3. etasje > Bad (6,4 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20932-3529

Befaringsdato: 16.06.2026

Side: 7 av 25

Apeltunlien 36 H, 5238 RÅDAL
Gnr 87 - Bnr 61
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 3. etasje > Vaskerom (5,7 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Ventilasjonsanlegget har en alder som tilsier at det nærmer seg eller har passert forventet levetid på 15–20 år. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, innebærer alderen økt risiko for funksjonssvikt, redusert effektivitet og behov for hyppigere vedlikehold.

Våtrom > 3. etasje > Bad (3,4 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 3. etasje > Bad (3,4 m²) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Det vegghegte toalettet har en innebygd susterne uten drengåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i sisternen, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.

Våtrom > 3. etasje > Bad (6,4 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 3. etasje > Bad (6,4 m²) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Det vegghegte toalettet har en innebygd susterne uten drengåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i sisternen, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.

Våtrom > 3. etasje > Vaskerom (5,7 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Oppdragsnr.: 20932-3529

Befaringsdato: 16.06.2026

Side: 8 av 25

Apeltunlien 36 H, 5238 RÅDAL
Gnr 87 - Bnr 61
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET (I BLOKK)



Byggeår
2007

Kommentar
Kilde: Informasjon fra grunnboken.

Standard

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort noen oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold

Det må påregnes jevnlig vedlikehold av leiligheten. Bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid, og oppgraderinger eller utskiftninger må forventes i takt med alder og normal brukssitasje. Felles bygningsmasse inngår i boliglagets vedlikeholdsansvar.

UTVENDIG

1 TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i malte trekrammer.

Merk:

Det er utført enkel funksjonstest av utvalgte vinduer. Normalt behov for justering regnes ikke som avvik. Punkterte isolerglass kan være svært vanskelig å avdekke visuelt, og risikoen for punktering øker i takt med vinduene alder.

Forventet brukstid:

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

1 TO 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør og balkongskyvedør med malte dørblad og isolerglass.

Merk:

Mindre justeringer og normal brukssitasje anses ikke som avvik.

Forventet brukstid:

- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

Apeltunlien 36 H, 5238 RÅDAL
Gnr 87 - Bnr 61
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport



1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på ca. 34 m² med utgang fra stue/kjøkken.

Terrassen er oppført i betongkonstruksjoner. Fliser på dekke og glassrekkverk.

Rekkverkshøyde ble målt til 1,04 meter.

Det er også en uteplass ved inngangsparti på ca. 25 m².

INNVENDIG

1 TO 1 Overflater

Beskrivelse

Det ble ikke registrert avvik utover normal brukssitasje.

Forventet brukstid:

- Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10-30 år.

Merk:

Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønsmessig befaring. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

1 TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite, formpressede innerdører.

Merk:

Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.

Forventet brukstid:

- Innerdører: ca. 20-30 år

VÅTROM

3. ETASJE > BAD (3,4 M²)

Generell

Apeltunlien 36 H, 5238 RÅDAL
Gnr 87 - Bnr 61
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv og vegger. Metallplater i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:

Baderoms møbler med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speilskap med belysning, vegghengt toalett og buet dusjhjørne med dusjgarnityr samt hånddujs. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling.



3. ETASJE > BAD (3,4 M²)

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal brukslitasje.

3. ETASJE > BAD (3,4 M²)

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble målt 25 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.



3. ETASJE > BAD (3,4 M²)

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Det er ikke fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser utførelsen av membranarbeidene. Tettesjiktets oppbygning, utførelse og kvalitet kan derfor ikke verifiseres fullt ut.

Oppdragsnr.: 20932-3529

Befaringsdato: 16.06.2026

Side: 11 av 25

Apeltunlien 36 H, 5238 RÅDAL
Gnr 87 - Bnr 61
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Kontrollen er begrenset til synlige forhold i og rundt sluk, herunder overgang mellom sluk og tettesjikt. Øvrige deler av tettesjiktet ligger skjult bak fliser/overflater og lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.



3. ETASJE > BAD (3,4 M²)

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det vegghengte toalettet har en innebygd susterne uten dreinsåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i susterne, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det var ikke krav om lekkasjesikring av innebygget susterne ved byggetidspunktet. Installasjonen bør jevnlig overvåkes.



3. ETASJE > BAD (3,4 M²)

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil i himling. Tilluft via luftespalte under dør.

3. ETASJE > BAD (3,4 M²)

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Oppdragsnr.: 20932-3529

Befaringsdato: 16.06.2026

Side: 12 av 25

Apeltunlien 36 H, 5238 RÅDAL
Gnr 87 - Bnr 61
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da badet er oppført som en baderomsmodul, hvor hulltaking ikke er mulig.

3. ETASJE > BAD (6,4 M²)

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv og vegger. Metallplater i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:

Baderoms møbel med dobbel, heldekkende servant og ett-greps blandebatterier, speilskap med belysning, veggskap, vegghengt toalett og buet dusjhjørne med dusjgarnityr samt hånddujs. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling.

3. ETASJE > BAD (6,4 M²)

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal brukslitasje.

3. ETASJE > BAD (6,4 M²)

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble målt 25 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.



3. ETASJE > BAD (6,4 M²)

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Det er ikke fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser utførelsen av membranarbeidene. Tettesjiktets oppbygning, utførelse og kvalitet kan derfor ikke verifiseres fullt ut.

Kontrollen er begrenset til synlige forhold i og rundt sluk, herunder overgang mellom sluk og tettesjikt. Øvrige deler av tettesjiktet ligger skjult bak fliser/overflater og lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep.

Oppdragsnr.: 20932-3529

Befaringsdato: 16.06.2026

Side: 13 av 25

Apeltunlien 36 H, 5238 RÅDAL
Gnr 87 - Bnr 61
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.



3. ETASJE > BAD (6,4 M²)

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det vegghengte toalettet har en innebygd sifterne uten dreinsåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i sifterne, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det var ikke krav om lekkasjesikring av innebygget sifterne ved byggetidspunktet. Installasjonen bør jevnlig overvåkes.



3. ETASJE > BAD (6,4 M²)

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil i himling. Tilluft via luftespalte under dør.

3. ETASJE > BAD (6,4 M²)

TO 0J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da badet er oppført som en baderomsmodul, hvor hulltaking ikke er mulig.

Oppdragsnr.: 20932-3529

Befaringsdato: 16.06.2026

Side: 14 av 25

Apeltunlien 36 H, 5238 RÅDAL
Gnr 87 - Bnr 61
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

3. ETASJE > VASKEROM (5,7 M²)

Generell

Beskrivelse

Belegg på gulv, baderomsplater på vegger og malte flater i himling.

Inneholder:

Innredning med benkeplate i laminat, nedfelt utslagsvask og ett-greps blandebatteri, opplegg for vaskemaskin, sentralstøvsuger, varmtvannsbereider og sikringsskap. Plastsluk og avtrekksventil på vegg.

3. ETASJE > VASKEROM (5,7 M²)

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal brukslitasje.

3. ETASJE > VASKEROM (5,7 M²)

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble målt 10 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp belegg ved dørterskel.

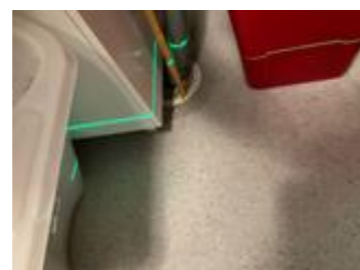
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- For liten høydeforskjell øker risikoen for at vann renner ut av våtrommet ved en eventuell lekkasje, med fare for skade på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å utbedre forholdet slik at gulvet ved dør ligger minimum 25 mm høyere enn topp slukrist.



3. ETASJE > VASKEROM (5,7 M²)

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vinylbelegg/klemring.

Oppdragsnr.: 20932-3529

Befaringsdato: 16.06.2026

Side: 15 av 25

Apeltunlien 36 H, 5238 RÅDAL
Gnr 87 - Bnr 61
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport



3. ETASJE > VASKEROM (5,7 M²)

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal brukslitasje.

3. ETASJE > VASKEROM (5,7 M²)

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.

3. ETASJE > VASKEROM (5,7 M²)

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da aktuelle vegger grenser mot kjøkkeninnredning.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN (81,5 M²)

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Boletta med profilerte fronter/vitrineskap, benkeplate i komposittstein og underlimt stålvaske med ett-greps blandebatteri. Fliser over benkeplate og belysning/stikk under overskap.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn fra Miele
- Mikrobølgeovn fra Miele
- Induksjonstopp (78 cm) fra IKEA
- Oppvaskmaskin fra NEFF
- Kjøleskap (i nisje) fra Samsung
- Fryseskap (i nisje) fra Samsung

Ventilator i børstet stål fra Flexit.

Kjøleskap, fryse og oppvaskmaskin er skiftet i senere år.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN (81,5 M²)

TO 1 Avtrekk

Oppdragsnr.: 20932-3529

Befaringsdato: 16.06.2026

Side: 16 av 25

Apeltunlien 36 H, 5238 RÅDAL
Gnr 87 - Bnr 61
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ventilator i børstet stål fra Flexit.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system)
Fordeleskap/stoppekran er plassert i hall.

Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/vannrør er skjult.



TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult.

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Aggregat er plassert på vaskerom.

Ventilasjonssystemet sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten.

Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert. Det anbefales å foreta service og filterbytte etter leverandørens anbefalinger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Ventilasjonsanlegget har en alder som tilsier at det nærmer seg eller har passert forventet levetid på 15–20 år. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, innebærer alderen økt risiko for funksjonssvikt, redusert effektivitet og behov for hyppigere vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak utover vanlig service per i dag. Det anbefales imidlertid å planlegge for fremtidig oppgradering eller utskifting av anlegget, da alderen kan medføre økt risiko for funksjonssvikt.

Oppdragsnr.: 20932-3529

Befaringsdato: 16.06.2026

Side: 17 av 25

Apeltunlien 36 H, 5238 RÅDAL
Gnr 87 - Bnr 61
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Gasspeis

Beskrivelse

Gasspeis fra Heat & Glo, plassert i stue/kjøkken.

Gasspeisen er ikke nærmere vurdert i denne rapporten da vurdering av slike anlegg krever spesialkompetanse og autorisasjon.

TO 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert på vaskerom.

Bereider ble skiftet ut etter befaringen.

Forventet brukstid:

- Varmtvannsbereder: ca. 15–25 år.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. 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.

Beskrivelse

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert på vaskerom.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i felles målerskap.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 50A, 1 kurs på 20A, 7 kurser på 16A, 1 kurs på 15A og 3 kurser på 10A.

BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING

Varmefolie i gulv i stue/kjøkken.
Varmekabler i gang, ny i 2016.
Varmekabler på begge bad, fra byggeår.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Anlegg fra byggeår.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Oppdragsnr.: 20932-3529

Befaringsdato: 16.06.2026

Side: 18 av 25

Apeltunlien 36 H, 5238 RÅDAL
Gnr 87 - Bnr 61
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Det foreligger ikke dokumentasjon fra tidligere eier.

- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- 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 Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn i de senere år.

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for anlegget.

På bakgrunn av nevnte forhold anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget.

Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og opplysninger fra eier, jf. forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller tekniske målinger, og kontrollen kan ikke sammenlignes med kontroll utført av DLE eller registrert elektrovirksomhet.

Bygnings-sakkyndig har ikke elektro-faglig kompetanse til å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand fullt ut. Ved eierskifte anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallatør, særlig dersom nyere kontrollrapport eller dokumentasjon ikke foreligger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet kontroll.



Oppdragsnr.: 20932-3529

Befaringsdato: 16.06.2026

Side: 19 av 25

Apeltunlien 36 H, 5238 RÅDAL
Gnr 87 - Bnr 61
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



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

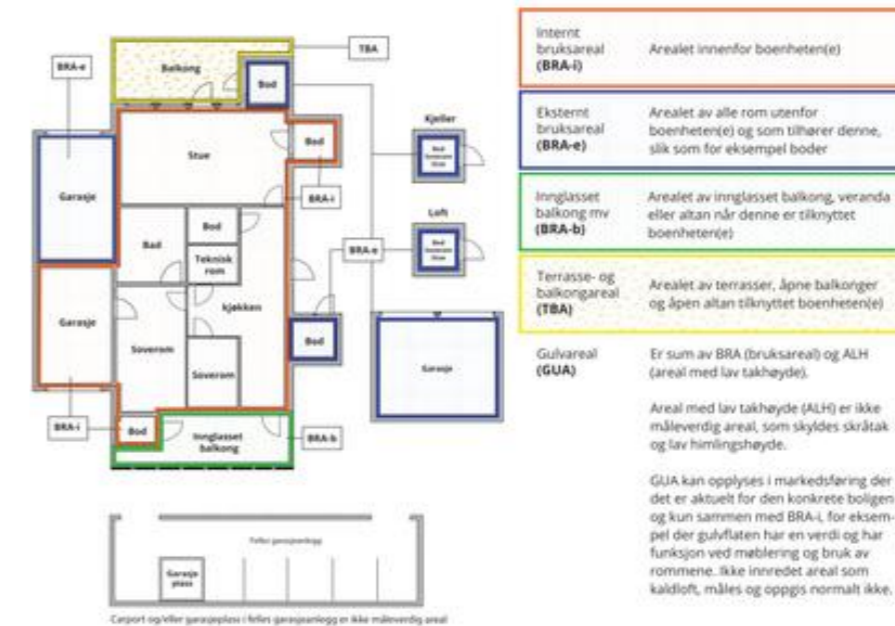
Hva er måleverdig areal?

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 bygnings-sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings-sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings-sakkyndige 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 bygnings-sakkyndige 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.

Oppdragsnr.: 20932-3529

Befaringsdato: 16.06.2026

Side: 20 av 25

Apeltunlien 36 H, 5238 RÅDAL
Gnr 87 - Bnr 61
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Arealer

Selveierleilighet (i blokk)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	160			160	59
Kjeller		19		19	
SUM	160	19			59
SUM BRA	179				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Hall (23,6 m ²), soverom (7,3 m ²), soverom (15,2 m ²), soverom (14,0 m ²), bad (3,4 m ²), bad (6,4 m ²), stue/kjøkken (81,5 m ²), vaskerom (5,7 m ²)		
Kjeller		Bod (19,0 m ²)	

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med laser iht. NS 3940:2023.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 3,2 m² av bruksarealet. Oppgitte romarealer inkluderer areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap. Sjakter og piper er inkludert i oppgitt areal. BRA er avrundet til nærmeste hele tall.

Takhøyder:

Takhøyde i stue/kjøkken ble målt til ca. 2,48 meter.

TBA-arealer:

Terrasser, balkonger og altaner som har direkte adkomst fra leiligheten inngår i TBA-areale. Dersom en terrasse kun har utvendig adkomst, vil denne ikke bli regnet med. Denne type arealer må sees på som omtrentlig.

Generelt:

Iht. målerreglene er det bruken av rommet på befaringdagen som avgjør hva rommet defineres som i rapporten. Vær oppmerksom på at dette kan avvike fra hva rommet er godkjent som. Bruken kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Apeltunlien 36 H, 5238 RÅDAL
Gnr 87 - Bnr 61
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2026	Patrick Bang	Takstingeniør
	Asle Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	87	61		20	3865 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse

Apeltunlien 36 H

Hjemmelshaver

Andersen Annikke Dankertsen, Andersen Asle

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.06.2026	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger, samt generell informasjon.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	16.06.2026	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	16.06.2026	Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen. Informasjon om tilhørende boder, parkering og tilhørende arealer etc. er gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	16.06.2026	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	16.06.2026		Gjennomgått		Nei

Apeltunlien 36 H, 5238 RÅDAL
Gnr 87 - Bnr 61
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.06.2026	
2	24.06.2026	
3	25.06.2026	
4	25.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20932-3529

Befaringsdato: 16.06.2026

Side: 23 av 25

Apeltunlien 36 H, 5238 RÅDAL
Gnr 87 - Bnr 61
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



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. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

Oppdragsnr.: 20932-3529

Befaringsdato: 16.06.2026

Side: 24 av 25

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel infelst belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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 funksjonsprøving 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.

Apeltunlien 36 H, 5238 RÅDAL
Gnr 87 - Bnr 61
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



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 fukttinnhold 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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 bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- 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/personvernerklæring/reservasjon/>

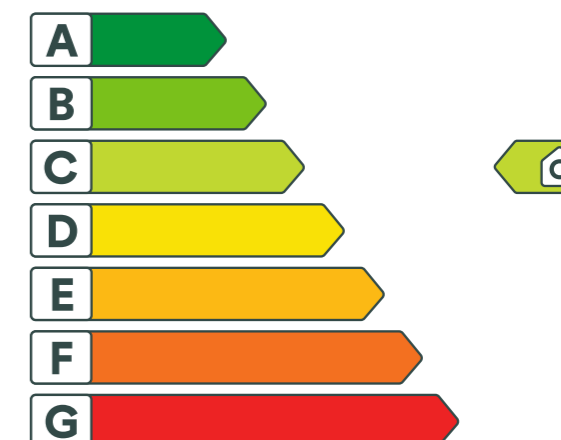
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WK5788>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Adresse Apeltunlien 36H, 5238 RÅDAL	
Dato for energimerking 25.06.2026	Merkenummer Energiatest-2026-316239
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 20790407
Gårdsnummer 87	Bruksnummer 61
Seksjonsnummer 20	Bruksenhetsnummer H0301



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2007	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 160,0 m²	Oppvarmet bruksareal 160,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Gass, Elektrisitet	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
138,37 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
134,81 kWh/m²

Totalt levert pr. år
21 570 kWh



Apeltunlien 36H, 5238 RÅDAL



Detaljering

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



Apeltunlien 36H, 5238 RÅDAL



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 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.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

SAMEIET WIGWAM – VEDTEKTER

**VEDTEKTER
FOR SAMEIET WIGWAM**

Vedtatt i årsmøte den 14.06.2023
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Wigwam, og har gårdsnummer 87 og bruksnummer 61 i Bergen kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 5. september 2006.

Sameiet består av 20 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE**2.1. Bebyggelsen og tomten**

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

Innendørs biloppstillingsplasser i anlegget er tilleggsdeler til seksjonene. Tildelt plass/plasser gir enerett til bruk og disponering, herunder utleie og overføring av bruksrett, men bare innad i sameiet. Biloppstillingsplass kan ikke ved salg skilles fra den seksjon plassen er tilknyttet. For boder i anlegget gjelder tilsvarende.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.



SAMEIET WIGWAM – VEDTEKTER

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser, og leieforhold med varighet over seks måneder.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Ordensreglene skal være rimelige og balansere seksjonseierens eierinteresse i på den ene side å utnytte eiendommen til sitt eksklusive bruk mot hensynet til medsameiere, fellesskapet og hensyn til ro og fred på den annen. Brudd på husordensreglene anses som mislighold. De enkelte seksjonseiere bør i naboavtaler i sameiet søke å løse saken i minnelighet, men har krav på rimelig bistand fra styret eller årsmøtet dersom saken ikke kan løses på minnelig måte og den vedrører fellesskapet og sameiets almene behov for ro, orden og fred. Sameiet tilstreber så langt som mulig å løse sine interne stridigheter i minnelighet, noe begge eller alle parter lojalt vil etterstrebe.

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det. Sameiet har engasjert elektriker og fått utarbeidet retningslinjer som må følges når en skal sette opp ladepunkt.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes



SAMEIET WIGWAM – VEDTEKTER

nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal som hovedregel fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Der disse vedtekter referer til «sameiebrøk» menes et forholdstall basert på boligareal for vedkommende seksjon. Der disse vedtektene referer til «andelsbrøk», menes en andel av totalt 20 andeler (1/20-del).

Utgifter til garasjeanlegget kan bare belastes sameiere med bilplass, ut fra antall slike plasser. Utgifter til uteareal som utelukkende, eller for en vesentlig del, bare vedrører og begunstiger tilstøtende bolig(er), belastes vedkommende bolig(er)

Styret har ikke anledning og inngå avtaler som forplikter sameiet økonomisk utover 3 år. Skal det inngås avtaler utover 3 år skal dette godkjennes av årsmøte eller ekstraordinært årsmøte.

Andelsbrøk skal anvendes ved utgiftfordeling ved tiltak der bruksenhetens størrelse ikke har betydning for tiltakets nytteverdi så som:

- Felles TV-anlegg
- Innvendige og utvendige fellesarealer så som trapper, korridorer, heisanlegg.
- Drift og påkostning vedrørende utearealer som ikke er en del av bygningskroppen.
- Hvert år vil styret få fastsatt kostnaden med å få gjennomført dugnad i sameiet. Det legges opp til 2 dugnader på 3 timer pr år. Disse kostnadene fordeles og faktureres på hver seksjonseier. Sameiere som deltar på dugnad (fellesdugnad eller oppgaver delegert fra styret) vil få en forholdsmessig tilbakebetaling. Et eventuelt overskudd tilfaller sameie og kan benyttes til kjøp av vaktmester/gartnertjenester.

Sameiebrøk skal anvendes ved tiltak der bruksenhetens størrelse har betydning for nytteverdien

- Alle utgifter som gjelder bygningskroppen og andre fellesutgifter enn de som er spesifisert særskilt i avsnittene over

SAMEIET WIGWAM – VEDTEKTER



- Avsetning av midler til fremtidig vedlikehold/påkostninger mv knyttet til bygningskroppen

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Ved forsinket innbetaling av fellesutgiftene vil det bli tillagt purregebyr og forsinkelsesrenter.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmen
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- vinduer og ytterdører
- innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

SAMEIET WIGWAM – VEDTEKTER



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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, takrenner, nedløp, beslag, kledning, vinduer og ytterdører.

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

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

SAMEIET WIGWAM – VEDTEKTER



Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheter for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

Seksjonene kan sette opp markise/uttrekkbar levegg der kassett / beslag er i samme gråtone som beslag på sameiets vinduer og duk i en gråtone

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

6

SAMEIET WIGWAM – VEDTEKTER



6.2. Fravikelse av bruksenheter (utkastelse)

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

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

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

7

SAMEIET WIGWAM – VEDTEKTER



Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets eventuelle årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8

SAMEIET WIGWAM – VEDTEKTER



7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
- h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9

SAMEIET WIGWAM – VEDTEKTER

**7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

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

7.12. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET**8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styre skal ha tre medlemmer og et varamedlem.

10

SAMEIET WIGWAM – VEDTEKTER

**8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag**

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

Sameiet skal ha en valgkomite. Sameiets valgkomite er sittende styre. Valgkomiteen skal legge frem innstilling på nytt styre og intern revisor.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

For å sikre en jevn fordeling og at forpliktelsene ivaretas, skal styredeltakerne forsøksvis rullere blant samtlige 20 boenheter. For dette arbeidet betales styrehonorar. Størrelse på styrehonorar vedtas av årsmøtet.

Sameiet dekker relevante dokumenterte utlegg samt telefon og kjøreutgifter. For arbeid utover normalt styrearbeid kan styre godkjenne arbeid utført på time av styremedlemmer. Styreleder godkjenner arbeidet før det utføres.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av

11



SAMEIET WIGWAM – VEDTEKTER

styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

9. FORRETNINGSFØRER**9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører**

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON**10.1. Plikt til å føre regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret og budsjett for det inneværende kalenderåret på det ordinære årsmøtet. Styret meddeles ansvarsfrihet når regnskapet for foregående år er godkjent på sameiets årsmøte.

10.2. Revisor

Sameiet skal ha én intern revisor valgt av årsmøtet.



SAMEIET WIGWAM – VEDTEKTER

Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av sameiets vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



Husordensregler for Sameiet WigWam

Vedtatt på Sameiermøte 24. juni 2020

§1 Formål

Et boligsameie utgjør et felleskap som sameiere hver for seg og sammen har ansvaret for. Formålet med husordensreglene er å legge grunnlag for et godt forhold mellom sameierne. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt miljø.

§ 2 Husordensreglene

Sameierne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden, eventuelle leietagere og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensregler er å anse som brudd på sameieforpliktelsene, og kan føre til pålegg om salg av seksjon, jf eierseksjonsloven § 26. Som vesentlig brud regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 3 Ro og orden

Sameierne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområder utomhus. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Det skal være nattero mellom klokken 2300 og 0600 alle dager. Hamring, boring, annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager, bør støyende arbeid unngås. Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

Oppbevaring av boss/avfall utenfor leilighetene er ikke tillatt.

§ 4 Bruk av uteområde

Fellesareal står til beboernes benyttelse. Planarealer skal behandles med varsomhet, og ikke brukes slik at det kan skade plenen. Hekk og gjerde må ikke settes slik at det er til sjenanse for naboer eller hindrer fremkommelighet. Det vises til eierseksjonsloven § 20 og Sameigelova § 8.

§ 5 Garasjeanlegg

Garasjen skal kun benyttes av sameiet. Det vises for øvrig til sameiets vedtekter når det gjelder utleie. Garasjen skal til enhver tid være låst.

Oppbevaring av ting utenfor bodene skal ikke forekomme. Materiell som tilhører sameiet tillates oppbevart i fellesområdene.

Av sikkerhetsmessige årsaker er det forbud mot røyking og all form for bruk av åpen ild i garasjen.

§ 6 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Eiere



av dyret skal fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen. Eventuelle klager skal leveres skriftlig til styret.

§ 7 Antenner

Det tillates ikke satt opp parabol – eller andre utvendige antenner uten stryets godkjenning.

§ 8 Søppel

Bossanlegg skal kun benyttes til vanlig husholdningsavfall. Det vises til informasjon gitt av BIR. Papir og papp skal sorteres ut og kastes i egne beholdere i garasjen. Det må ikke settes avfall av noe slag utenfor søppelcontainerne.

§ 9 Gjesteparkering

Fellesparkeringen utenfor garasjene er ment for gjester. Disse parkeringsplassene kan unntaksvis benyttes av beboerne for kortere perioder.

§ 10 Tvister

Kommer det inn skriftlige klager over at noen av husordensreglene er overtrådt, avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Det vises for øvrig til lov av 18.06.1965 nr. 6 (Sameigelova) og loven av 23.05.1997 nr. 31 (Eierseksjonsloven) samt til sameiets vedtekter.

Forum Arkitekter A/S
Torgny Segerstedt vei 27
5143 FYLLINGSDALEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200213010/22	NYBY-5210	16.04.2007
		TRMO		

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf pbl § 99 nr 1

Eiendom : Gnr 87 Bnr 61
Tiltakets adresse : APELTUN seksjon 1 - 20
Tiltakets art : Nybygg Blokk/bygård/terrassehus
Tiltakshaver : Erstad & Lekven AS

Ferdigattesten gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig tiltakshaver mottatt Etat for byggesak og private planer 23.03.2007.

I den mottatte sluttokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200213010.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Trygve Sæle
seksjonsleder

Trude Bjørkaas Mossige
saksbehandler

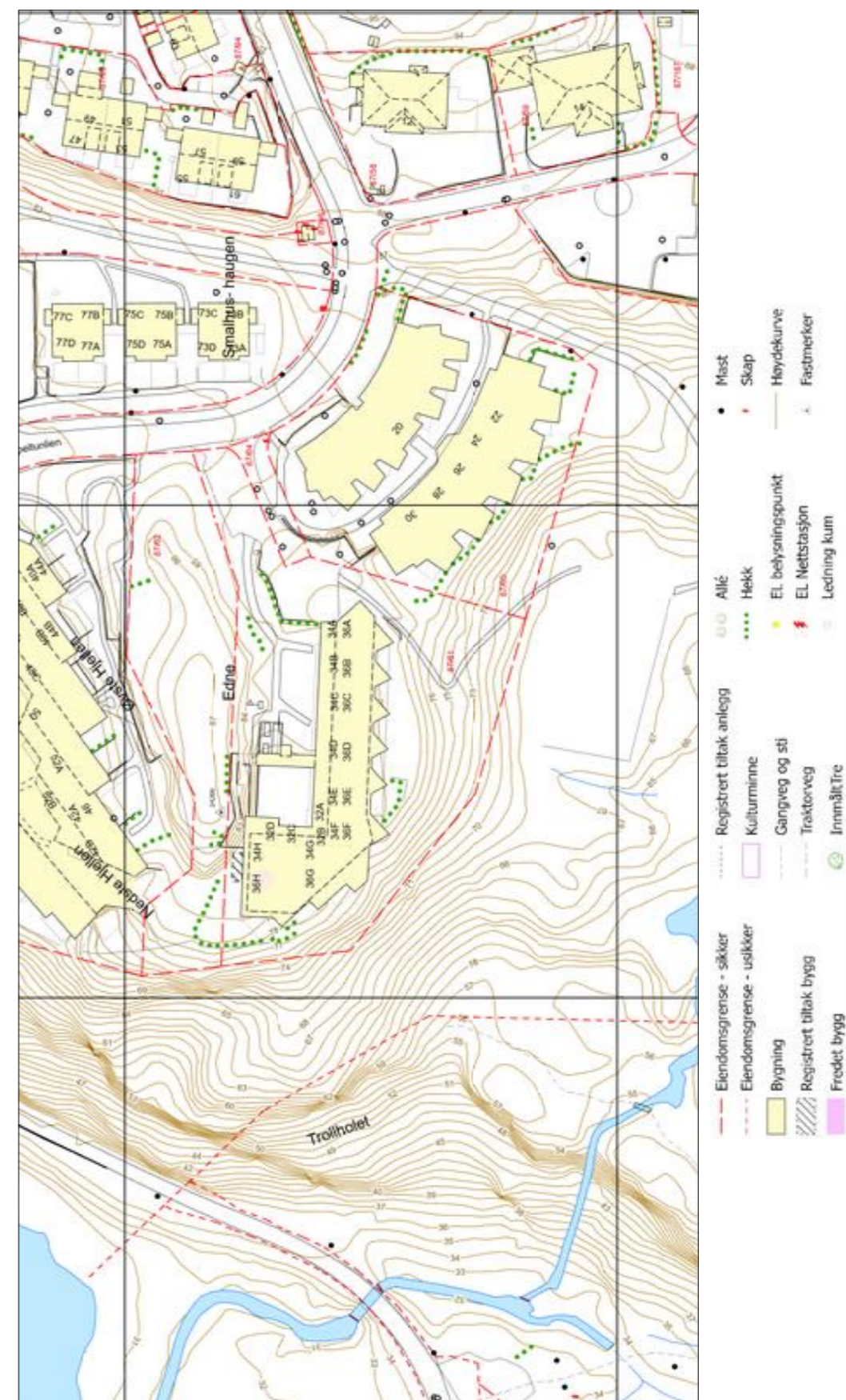
Kopi:
Erstad & Lekven AS, Paradisallen 8, 5232 Paradis
VA-etaten
Bergen brannvesen



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4:1:1000
Date: 12.06.2026
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 87/61/0/20
Adresse: Apeltunlien 36H, 5238 RADAL



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

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 forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

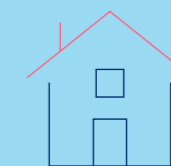
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Apeltunlien 36H, 5238 RÅDAL. Gnr. 87, bnr. 61, snr. 20 i Sameiet Wigwam, oppdragsnr.: 1120260085
Megler: Brynjulf Hardang, mobil: 48081358, e-post: bh@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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 budgiver 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.



proaktiv.no



Brynjulf Hardang

Fagansvarlig/Daglig leder/
Megler/Jurist/Partner
480 81 358
bh@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Bergen Sentrum

Småstrandgaten 6, 5014 BERGEN, 55 36 40 40, proaktiv.bergen@proaktiv.no