

NORDIC

Apeltunlien 2

Apeltunlien 2

NORDIC

Innhold

- 6 Velkommen
- 11 Faktaopplysninger
- 12 Våre meglere
- 14 Plantegning
- 32 Nyttig informasjon
- 46 Vedlegg
- 104 Løsøre og tilbehør
- 106 Boligkjøperpakken





Velkommen til

Leiligheten

Innvending og utvendig bod (inngang fra balkongen) på 3 kvm hver

Rør-i-rør, balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning

Spotter i himling i stue, kjøkken, entré og på bad

Helfisest bad med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Romslig soverom med god plass til både garderobe og skrivepult

Området

Etablert og populært boligområde med tilbaketrukket beliggenhet

Nærhet til Smøråsfjellet, Stendafjellet og Osbanetraséen

Gangavstand til dagligvare (Coop Extra), busstopp og Lagunen

Nærhet til skoler, barnehager og flere store arbeidsplasser

→ Høy 1. etg med trappefri adkomst

→ Overbygget balkong på ca. 10 kvm

→ Fast parkeringsplass med lader til elbil

→ Bygg fra 2006 med moderne løsninger



Stian Bruaas

Partner | Eiendomsmegler MNEF

981 51 190 | stian@nordicbolig.no





Nordic Bolig - 2 medfølgende boder; én innvendig og en utvendig med tilkomst fra balkongen.



Nordic Bolig - Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.



Nordic Bolig - Åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til spisestue.

Faktaopplysninger

PRISANTYDNING
2 390 000,-

BYGGEÅR
2006

TOTALPRIS
kr 2 953 084,-

BOLIGTYPE
Eierseksjon

P-ROM
42 m²

EIERFORM
Eierseksjon

BRA
45 m²

ETASJE
1

SOVEROM
1

FELLESKOSTNADER
2 607,-/mnd*

* Felleskostandene dekker Drift og forretningsførsel, avsetning til generelt vedlikehold, renter og avdrag på andel fellesgjeld, felles byggforsikring, strøm i fellesareal, grunnpakke kabel-tv og bredbånd, ekstra innbetaling og dugnad.

Våre meglere



Stian Bruaas

Partner | Eiendomsmegler MNEF

981 51 190

stian@nordicbolig.no

BUDGIVNING

Bud kan trygt og enkelt legges inn elektronisk med bank-ID via nettannonsen (finn.no eller digital salgsoppgave) ved å trykke på «Gi bud»-knappen.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Bud kan derfor ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis og minimum kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Om du vil øke budet ditt gjør du det helst også ved å trykke på «Gi bud» knappen i nettannonsen. Er du forhindret fra dette kan budøkning formidles til megler på e-post eller SMS. Når du har lagt inn bud vil megler bekrefte at budet er mottatt. Kontakt megler dersom du mot formodning ikke mottar slik bekreftelse innen kort tid etter at bud er inngitt. Megleren holder deg også oppdatert om andre bud som kommer inn.

TIPS

Ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til budgivning.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

Plantegning



PLANTEGNING 1

Nordic Bolig



PLANTEGNING 2

Nordic Bolig - Fasaden er nylig malt og arbeidet skal ferdigstilles i våren 2023.

Tak er også nylig inspisert og det er bestilt anbefalte utbedringer og vedlikehold av Fløysand Tak AS.



Nordic Bolig - Stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr og platetopp samt plass til kjøl/frys.





Nordic Bolig - Plass til spisestue i tilknytning til kjøkkenet. Nåværende eier har innredet med frittstående kjøkkenøy med barløsning.







Venstre side
Nordic Bolig

Topp
Nordic Bolig

Venstre
Nordic Bolig







Øverst
Nordic Bolig - Romslig soverom med god plass til dobbeltseng,
garderobe og eventuelt en skrivepult.

Nederst
Nordic Bolig

Nordic Bolig - Helfisest bad med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.







White
&
Colours

beko

Pet Hair Remover

1400
900
600
300
00:00

Nordic Bolig - Varmtvannsberederen er plassert i innvendig bod, noe som frigjør plass på badet.





Øverst
Nordic Bolig

Nederst
Nordic Bolig - Leiligheten har en meget sentral beliggenhet i et rolig nabolag. Kort vei til buss, butikk, turområder, barnehager og skoler.





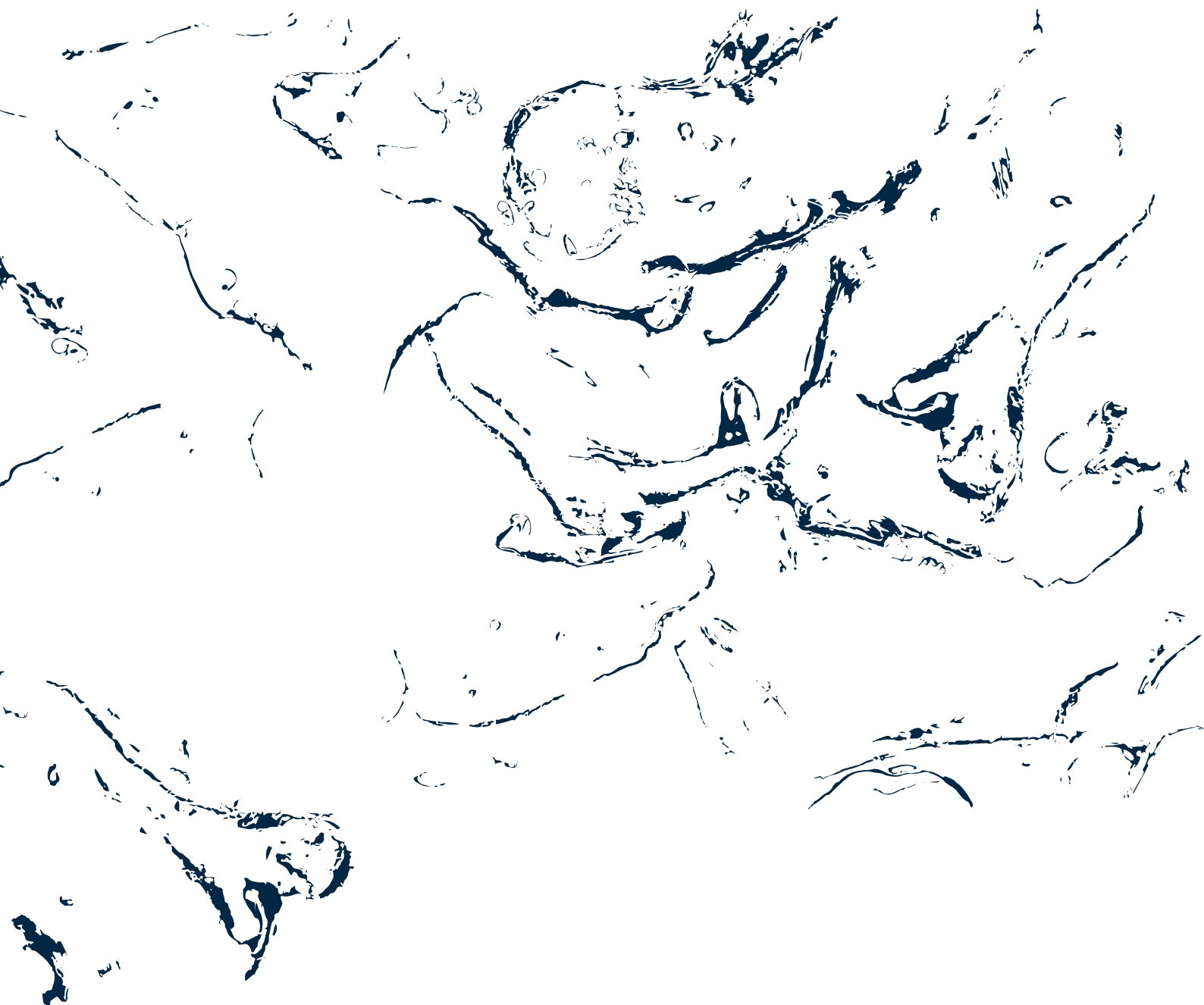
Venstre side

Nordic Bolig - Fast parkeringsplass (hvit BMW X5) med ladeuttak til elbil like utenfor.

Over

Nordic Bolig - Sameiet består av 38 leiligheter fordelt på 3 bygg.

Nyttig informasjon



Eiendommen

Adresse

Apeltunlien 25238RÅDAL

Eiendomsbetegnelse

Gårdsnummer 87, bruksnummer 57,
seksjonsnummer 15 i Bergen kommune.
Sameiebrøk 46/2794.

Eierform

Eierseksjon

Areal

P-rom: 42 kvm

BRA: 45 kvm

Innhold

Areal og fordeling pr etasje

1.etg: 45 kvm BRA / 42 kvm P-rom

Leiligheten går over 1 plan og følgende rom er inkludert i P-rom:

1.etg: Stue/kjøkken, gang, soverom og bad.

I tillegg medfølger 2 stk. boder (én innvendig og én utvendig bod på ca. 3 kvm hver, samt 1 stk. fast parkeringsplass like utenfor med opplegg for lader til elbil.

Byggeår

2006

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5617.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for sameiet opparbeidet med asfaltert vei, belegningsstein, diverse beplantninger, plenareal og biloppstillingsplass.

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Anticimex AS:
Grunn og fundamenter: Grunnmur og bærekonstruksjoner i hovedsak av betong.
Fundamentert på ukjent byggegrunn.
Yttervegger: Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med fasadeplater og liggende trekledning.
Takkonstruksjoner: Flatt tak (ikke besiktiget).
Gulvsystemer: Etasjeskillere av betong.

Tilstandsgraden definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.
Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende har fått tilstandsgrad 2:

- Membran, tettesjikt og overgang til sluk: Det er ikke observert synlige skader, men membran er vurdert å ha en alder som tilsier at restlevetid er usikker.
- Varmtvannsberederen er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader (f.eks automatisk vannstopper). (Kommentar fra megler: Sameiet holder på å se på å gjøre et felles tiltak hvor det installeres automatisk vannstopper til varmtvannsberedere).
- Det er ikke foretatt radonmåling i boligen.

Ingen bygningsdeler har fått tildelt tilstandsgrad 3.

For utfyllende informasjon om boligens tilstand se tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Seksjonseier kan som hovedregel fritt leie ut sin egen seksjon. Det kan imidlertid følge av sameiets vedtekter at leietager skal godkjennes av styret, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. 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.

Oppvarming

Varmekabler i gulv på bad. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Info energiklasse

Energimerking er utført av selger og er estimert fra www.energimerking.no. Avvik kan forekomme.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV og bredbånd fra Telenor, 15 mb, er inkludert i felleskostnadene. Kan oppgraderes med egenandel som faktureres direkte til Telenor.

Diverse

Hvitevarer som ikke er integrert, medfølger ikke i handelen.

Taklampe på soverom samt frittstående kjøkkenøy på kjøkkenet medfølger ikke i handelen.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke

kontrollmålt av megler.

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

Arealopplysninger om P-rom/S-rom/BRA/BTA m.v. er hentet fra vedlagt tilstandsrapport. Det gjøres oppmerksom på at klassifiseringen av arealer er gjort i samsvar med NS3940 med rominndeling fra tilstandsrapport, dagens faktiske bruk av rom er derfor lagt til grunn uavhengig av om bruken er godkjent av bygningsmyndighetene.

Faste løpende kostnader:

For aktuell bolig vil dette blant annet være strøm etter forbruk, kommunale avgifter, felleskostnader, innboforsikring etc.

Radonmåling

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Området

Beliggenhet

Leiligheten har en flott og tilbaketrukket beliggenhet med skogen som nærmeste nabo. Er man glad i å bevege seg finner man Osbanetraseen, Smøråsfjellet og Stendafjellet like i nærheten som byr på varierte turløyper, noe som er en naturlig søndagsaktivitet for den sporty bergenseren. Ta turen til Bjørnevannet de flotte sommerdagene, og belønn deg selv med et forfriskende bad på toppen. Ellers finner man fine turstier, rasteplasser og bålplasser som er populært for både store og små.

En av grunnene til at dette området er

ettertraktet er den herlige beliggenheten i et bilfritt og attraktivt område, med kort avstand til dagligvarebutikk og busstopp. Busstoppet ligger i øyeblikkelig nærhet (cirka 30 sekunder å gå). Lagunen Storsenter ligger like i nærheten hvor en etablert turvei som heter Holo bakken gjør at det tar ca. 15 minutter å gå, med over 150 virksomheter, hvor man finner 135 butikker, serveringssteder og øvrige service- og tjenestetilbud. Midt i blinken for helgehandelen, og for den shoppingglade. Bybanestoppet ved Lagunen tar deg rett til Bergen sentrum med videre korrespondanse til øvrige bydeler.

Området er flott for store og små når det kommer til utdanning og jobb. Man finner skoler som Rådalslien Skole, Rå Skole, Nordahl Grieg Videregående skole, og Slåtthaug skole. Nærmeste barneskole er anerkjente Apeltun, som er et steinkast unna. Er man kommet lengre i livsløpet er kjente arbeidsplasser som Flesland og Kokstad en kort biltur unna. Til Bergen sentrum tar det ca. 20 minutter med bil.

Parkering

Fast parkeringsplass med lader til elbil.

Økonomi

Prisantydning

2 390 000,-

Fellesgjeld

Kr 34 514

Fellesgjeld pr. dato

01.05.2023

Omkostninger

Kr 68 570

2 390 000,- (Kjøpesum)

34 514,- (Andel fellesgjeld)

Omkostninger:

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

59 750,- (Dokumentavgift 2,5% (forutsatt salgssum: 2 390 000,-))

7 650,- (Boligkjøperforsikring (valgfridd))

68 570,- (Omkostninger totalt)

2 458 570,- (Totalpris inkl. omkostninger)

2 493 084,- (Totalpris inkl. fellesgjeld og omkostninger)

Totalpris inkl omk

Kr 2 953 084,-

Formuesverdi primær

Kr 613 805

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 2 209 698

Formuesverdi sekundær år

2021

Info formuesverdi

For at boligen skal anses som primærbolig

forutsettes det at eier har sin

folkeregisteradresse her. Andre

boligeiendommer vil skattemessig bli behandlet

som sekundærboliger, med unntak for eiendom

som er regulert som fritidsbolig, og brukes som

dette av eier. Info om formuesverdi er hentet fra

altinn.no. Formuesverdien justeres normalt årlig.

Se www.skatteetaten.no for mer informasjon om

fastsettelse av formuesverdien.

Andel fellesformue

Kr 7 474

Kommunale avgifter

Kr 6 610

Info kommunale avgifter

Det gjøres oppmerksom på at det kan

forekomme variasjon som følge av forbruk og

eventuelle kommunale endringer av gebyr/

avgift. Kommunale avgifter har 4 terminer per

år med hovedforfall 20/2, 20/5, 20/8 og 20/11.

Kommunale avgifter år
2023

Felleskostnader pr. mnd
Kr 2 607

Felleskostnader inkluderer
Drift og forretningsførsel, avsetning til generelt
vedlikehold, renter og avdrag på andel
fellesgjeld, felles byggforsikring, strøm i
fellesareal, grunnpakke kabel-tv og bredbånd,
ekstra innbetaling og dugnad.

Lånebetingelser fellesgjeld
Bank: Obos
Restgjeld: 54 007
Restgjeld per: 31.12.2022
Rentevilkår: 5,8 %
Term. Per. År: 12
Type rente: Flytende
Sikringsordning fellesgjeld: Nei

Kommentar fellesgjeld
Det gjøres oppmerksom på at en eventuell
renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak
som iverksettes av sameiet kan medføre økning
i fellesgjeld og fellesutgifter. Styreleder opplyser
at det ikke foreligger noen konkrete planer om
økning i fellesgjeld eller fellesutgifter. Det er dog
normalt at det foretas en årlig indeksregulering
av fellesutgiften.

Regnskap/budsjett
Regnskapet for 2021 ble oppgjort med et
positivt resultat på kr. 35 170,-.
Regnskapet for 2022 ble oppgjort med et
negativt resultat på kr 362.866,-
Det negative resultatet skyldes i all hovedsak
høyere kostnader til malingsarbeid.

Sameiet har per 31.12.2022 arbeidskapital på kr.
281 685,-.

Kopi av budsjett og siste årsregnskap følger
vedlagt i salgsoppgaven.

Eiendomsskatt
Kr 2 571

Eiendomsskatt år
2023

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt har 4 terminer per år med
hovedforfall 20/2, 20/5, 20/8 og 20/11.
Faktureres sammen med de kommunale
avgiftene.

Om sameie

Sameienavn
Sameiet Apeltunlien 2, 4 og 6

Organisasjonsnummer
990525560

Om sameiet
Sameie Apeltunlien 2, 4 og 6 består av 38
seksjoner fordelt på 3 bygg.

Utdrag fra årsberetning 2023:
"Gjennom det siste året har styret hatt fokus på
forefallende reparasjoner og vedlikehold av
Sameiet Apeltunlien 2,4 & 6. Det har i hovedsak
vært utskifting av vinduer og terrassedører
punktering eller vanninntrenging. Byggmester
Godøy har skiftet 4 vinduer og 1 terrassedør. Vi
har hatt Fløysand Tak AS inne for å gå gjennom
takene, fått rapport og bestilt anbefalende
utbedringer og vedlikehold.

Vi har også malt fasaden på alle 3 bygg. To
sider gjenstår og vil bli malt i løpet av våren
2023. I forbindelse med maling av fasaden ble
utsiden av bygningene inspisert og utbedret av
Byggmester Godøy AS. Det ble funnet flere og
større skader enn vi hadde forutsett og arbeidet
med vedlikeholdet ble mer omfattende og
dyrere enn forventet.

Gjennom året har styret også fulgt opp
vedlikeholdsavtaler hvor følgende har vært
gjennomført;

- Windsor – årlig kontroll av rulleport i garasje
- Monsen Elektro – årlig kontroll av brannanlegg
- Bergen Bin Cleaners – rengjøring av 7 bosscontainere annenhver måned.
- Schindler Staal Heiser – heisene fungerer bra, og det har vært gjennomført vedlikeholde ved behov. (Alle heiser i sameiet ble skiftet i 2016-2017)
- Team Service – gjennomført brøyting, salting, plen- og hekkeklipp.
- Gresshoppa rengjøring – de har gjennomført vask av fellesareal inkludert heiser og støvsuging av inngangsmatter.
- Rørleggermester Leif Gjesdal – kontroll av overrislingsanlegget, brannsikring av garasjeanlegg.

Det ble gjennomført 2 dugnader i 2022. Vi spylte fasaden på bakkeplan, luket bed, kostet plassen og skiftet lyspærer i byggene."

Sameiet har et lån i OBOS-banken. Dette ble opprinnelig tatt opp i forbindelse med utskifting av heisene i alle blokkene i 2016/2017, utskifting av vinduer og dører, terrasseprosjekt, utskifting av treverk på to altaner og malerarbeid. Lånet ble nylig økt i forbindelse med maling av fasader. Det foreligger pt ingen ytterligere planer som vil medføre økning i felleskostnader eller fellesgjeld ifølge styreleder.

Forretningsfører
OBOS

Forkjøpsrett
Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det praktiseres ikke styregodkjennelse i sameiet.

Vedtekter/husordensregler
Ladepunkt for el-bil: En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm

dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene og felles gårdstun mellom kl. 22.00 og kl. 07.00.

Dører til garasje, kjeller og inngangsdører skal alltid være låst.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Den enkelte huseiers dyrehold skal være med hensyn til øvrige beboere. I denne sammenheng tenkes det spesielt på bruk av bånd, støy, etterlatenskaper og generelt renhold.

Offentlige forhold

Tinglyste bestemmelser og rettigheter
Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

De andre seksjonseierne har panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. I vedtektene kan det fastsettes en mer omfattende panterett for krav mot seksjonseierne enn legalpanteretten. Slik beslutning krever at de seksjonseierne det gjelder, har sluttet seg til.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd.

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoverføringer

som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten.

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/87/57/15:
18.05.2005 - Dokumentnr: 15705 - Vilkår i kjøpekontrakt
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:87 Bnr:57
Gjelder denne registerenheten med flere

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

18.12.2017 - Dokumentnr: 1417884 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2006 - Dokumentnr: 508501 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 15
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 46/2794

Ferdigattest/brukstillatelse
Meglør har tilskrevet Bergen kommune og fått opplyst følgende:
Det foreligger ferdigattest vedrørende "Nybygg Bolig" datert 24.10.2022.

Ferdigattest/brukstillatelse datert 24.10.2006.

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplaner på grunnen:
PlanID: 15170065, Plannavn: Fana. Gnr 87, Bnr 57, Apeltun, Felt B6-1, Ikrafttrådt: 28.11.2003, dekningsgrad 99,3%
Arealformål i henhold til reguleringsplanen: Blokkbebyggelse

Kommuneplan:
Planid 65270000, plannavn Kommuneplanens arealdel 2018, ikrafttrådt 19.06.2019, dekningsgrad 100%
Arealformål i henhold til kommuneplanen: Ytre fortettingssone

Hensynssoner Gul støy i kommuneplan:
PlanID: 65270000, Hensynssonetype: KpStøySone, Beskrivelse: Vei støy - gul sone, Dekningsgrad: 25,8%.

Hensynssoner Rød støy i kommuneplan:
PlanID: 65270000, Hensynssonetype: KpStøySone, Beskrivelse: Vei støy - rød sone, Dekningsgrad: 0,7%.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
Eiendom: 87/90, Endring: Påbygg, Bygningstype: Rekkehus, Status: Igangsettelsestillatelse, Dato: 20.05.2016.

Eiendom: 87/93, Endring: Tilbygg, Bygningstype: Rekkehus, Status: Meldingssak registrer tiltak, Dato: 18.09.2009

Eiendom: 87/97, Endring: Tilbygg, Bygningstype: Tomannsbolig, Status: Igangsettelsestillatelse, Dato: 15.04.2021

Eiendom: 87/97, Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig, Status: Igangsettelsestillatelse:

Dato: 15.04.2021

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikk- og fellesledninger.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger og vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Øvrige kjøpsforhold

Betalingsbetingelser

Fullt oppgjør (kjøpesum og omkostninger) skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtakelsesdato.

Overtakelse

01.08.2023. Overtakelse etter avtale. Vennligst spesifiser ønsket overtagelse ved budgivning.

Mellom budaksept og tidspunkt for overtagelse vil det ikke være anledning til å besiktige boligen. Vi anbefaler derfor at interessenter tar nødvendige mål etc. på visning.

Budgivning

Bud kan trygt og enkelt legges inn elektronisk med bank-ID via nettannonsen (finn.no eller digital salgsoppgave) ved å trykke på "Gi bud" knappen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Bud kan derfor ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis og minimum kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Om du vil øke budet ditt gjør du det helst også ved å trykke på "Gi bud" knappen i nettannonsen. Er du forhindret fra dette kan budøkning formidles til megler via e-post eller SMS.

Når du har lagt inn bud vil megler bekrefte at budet er mottatt. Kontakt megler dersom du

mot formodning ikke mottar slik bekreftelse innen kort tid etter at bud er inngitt. Megleren holder deg også oppdatert om andre bud som kommer inn.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lur på, før du legger inn et bud.

Ikke nøl med å ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til budgivning.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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

nødvendigjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendigjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

I lov om avhending av fast eiendom fremgår at eiendommen skal overdras med de innredninger og gjenstander som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der. Varige innretninger og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger. Bestemmelsene kan fravikes ved avtale mellom kjøper og selger. Tilbehørsliste som er utarbeidet av meglerbransjen i felleskap er vedlagt salgssoppgaven og gjelder dersom ikke annet er opplyst eller særskilt avtalt for kjøpet.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 10.000.000,-. I forbindelse med tegning av boligselgerforsikring har selger utarbeidet et egenerklæringsskjema som er vedlagt salgssoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med innholdet i dette før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Megler anbefaler kjøper å tegne boligkjøperforsikring ved kjøp av denne boligen. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet

og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet. Ta kontakt med megler eller gå inn på www.buysure.no for ytterlig informasjon.

Lovpålagte tiltak mot hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak overfor kunder, herunder fullmektiger. Dette innebærer bl.a. å bekrefte kunders og reelle rettighetshavers identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon eller på annen godkjent måte, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres, kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Hvis kjøper ikke bidrar til gjennomføring av kundekontrollen og dette fører til at transaksjonen blir forsinket eller ikke kan gjennomføres, vil dette ansees som mislighold av avtalen og gi selger rettigheter etter avhendingslova kapittel 5. I tilfeller der selger ikke bidrar til gjennomføring av løpende kundekontroll underveis i oppdraget, er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen og gi kjøper rettigheter etter avhendingslovens kapittel 4. Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller eiendomsmeglingsforetaket kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Megler har plikt til å melde fra til Økokrim om eiendomshandler som fremstår som mistenkelige. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Meglers vederlag
Meglers vederlag er avtalt til: 39 900
Markedsføring: 15 900
Tilrettelegging: 12 900
Oppgjør: 5900
Øvrige kostnader: ca. kr 18 000
Dersom handelen ikke kommer i stand er følgende avtalt: intet salg, ingen regning

Oppdragsnummer
04002423

Salgsoppgavedato
30.05.2023

Megler

Ansvarlig megler
Stian Bruaas
Partner | Eiendomsmegler MNEF
stian@nordicbolig.no
Tlf: 981 51 190

Saksbehandler
Stian Bruaas
Partner | Eiendomsmegler MNEF
stian@nordicbolig.no
Tlf: 981 51 190

Meglerforetak
Nordic Bolig Bergen, Møllendalsveien 68 A

Tlf: 932 92 462

Eierbrøk
46/2794

Beboernes forpliktelser
Det er dugnad for sameiet 2 ganger i året. Da refunderes kr. 500,- pr oppmøte fra felleskostnadene.

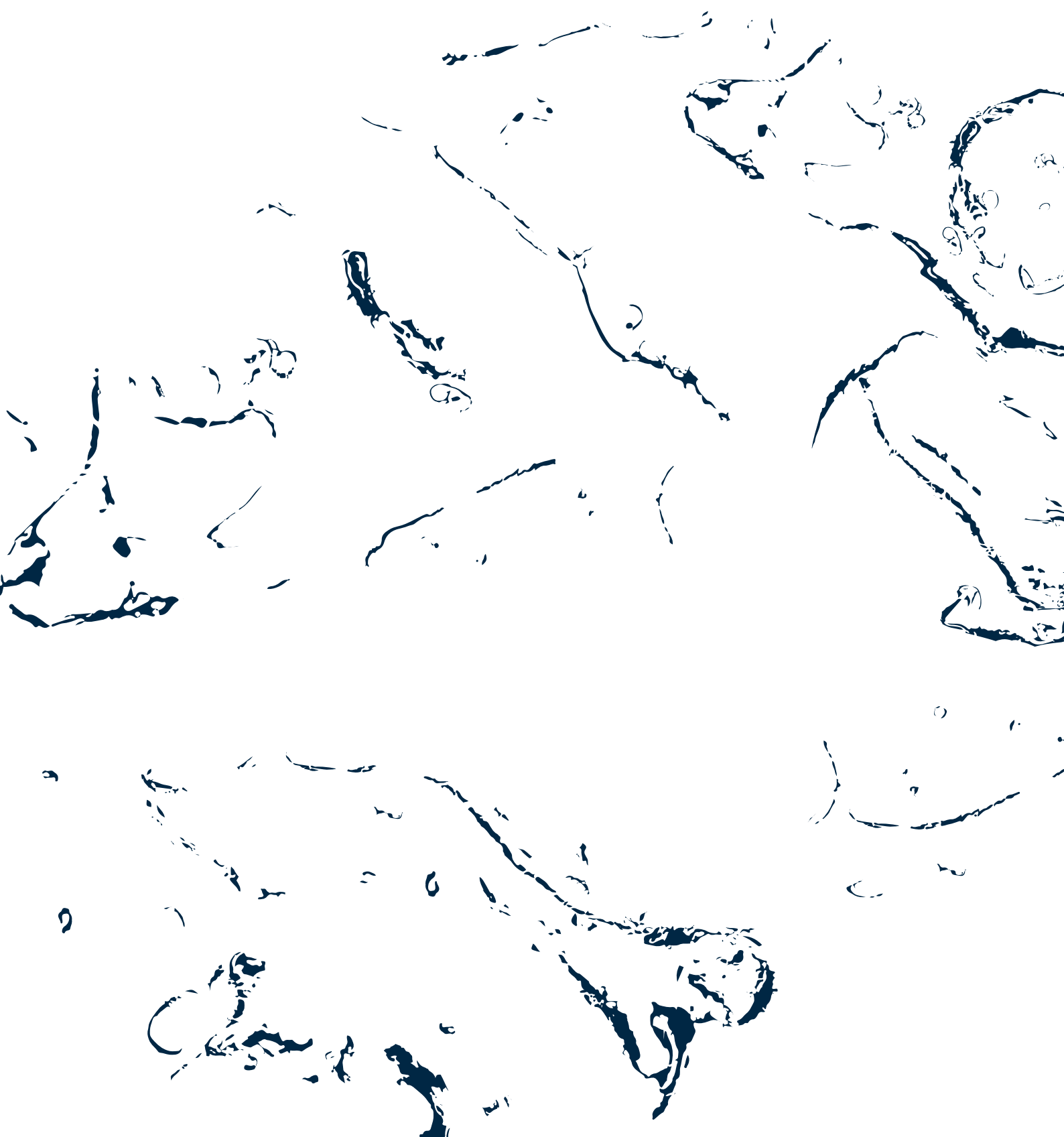
Forsikringselskap
IF

Polisenummer
880600

Takstmann
Anticimex AS

Type takst
Tilstandsrapport

Selger
Adrian Waardal Rongved



B 104



Vedlegg



Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Apeltunlien 2
5238 RÅDAL
Gnr./Bnr.: 87/57
Seksjonsnr. : 15
Bergen kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 45 m² (P-rom: 42 m²/S-rom: 3 m²)

Befaring

Befaringsdato: 10.05.2023

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41 41 41 28

E-post: boligrapport.bergen@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Erik Furnes

Mobil: 90892424

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløsets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)



Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)



Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)



Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)



Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt



TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon



Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	10.05.2023
Referansenummer	15030925
Meglerforetakets oppdragsnummer	04-0024/23
Hjemmelshaver/selger	Adrian Waardal Rongved
Bygningssakkyndig inspektør	Erik Furnes
Tilstede på befaringen	Arian Waardal Rongved
Utvendige snødekte flater	Ingen
Utetemperatur	8 °C
Rapportdato	13.05.2023 23.28

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Apeltunlien 2
Postnummer/sted	5238 RÅDAL
Kommune	4601 - Bergen
Gnr./Bnr.:	87/57
Seksjonsnr.	15
Tomt	Eiet tomt: 56217 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2006		

Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Sameiet Apeltunlien 2,4,6 beliggende i Apeltun, Bergen kommune. Felles tomt for sameiet opparbeidet med asfaltert vei, diverse beplantninger, plenareal, støpte veier og trapper, diverse støttemurer og lekeplass. Felles trappeoppgang med callinganlegg og heis.

Boligbygg oppført i 2006. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Fasaden er kledd med fasadeplater. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av betong. Flatt tak (ikke besikttet). Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass. Balkongdør med karmen av tre, og tre-lags glass. Elektrisk oppvarming. Mekanisk balansert ventilasjon.

Leilighet beliggende i byggets 1. etasje.

Adkomst til leiligheten via felles trappegang med heis. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av: Entre, soverom, bad, bod, kjøkken og stue. Utgang fra stue til balkong.

Leiligheten disponerer en utvendig bod på balkong oppmålt til ca 3 m².

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	7	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	8	
Radon		Radon	9	

Areal og rombeskrivelse

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Leilighet

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
1. etasje	45	42	3	Entre, soverom, bad, kjøkken og stue.	Bod
SUM	45	42	3		

Kommentarer til areal

Leiligheten disponerer en utvendig bod oppmålt til ca 3 m2. Bodene har inngang kun fra utsiden, og er derfor utelatt fra arealoppmåling.

Det er takstbransjens retningslinjer for arealmåling som er lagt til grunn, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Bruken av rommet på befaringstidspunktet avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Se mer utfyllende i rapportens premisser om areal.

Diverse rørsjakter (med utforinger) er medregnet i boligens bruksareal, basert på takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Areal

Til arealberegningen er bransjenormen "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling 2014, 2. utgave - gjeldene fra 9. februar 2015" lagt til grunn. Bransjenormen er basert på Norsk standard 3940 utgave 2012 (NS 3940). Det er viktig å merke seg at det er noen forskjeller mellom disse, og de viktigste forskjellene er nevnt nedenfor. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" gjelder takstbransjens bransjenorm.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, skal dette opplyses om i rapporten. Det samme gjelder forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

De viktigste avvikene fra NS 3940:

Areal oppgis i hele kvadratmeter. Måleverdige arealer skal være tilgjengelige via dør, luke, trapp, permanent eller nedfellbar stige. Måleverdige areal skal ha gangbart gulv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter o.l. regnes med i arealet for hver etasje. Større åpninger enn disse regnes ikke med i etasjens areal, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Det presiseres at bodene som ligger utenfor hoveddelen skal måles, men ikke medtas i angivelse av bruksarealet.

Primær- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for den bygningssakkyndiges valg.

Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden.

Mangler dette, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Himling med downlights.
Vegghengt servantinnredning med skuffer.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med sidelys.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt dusjarmatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
Opplegg for vaskemaskin.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsjonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning



TG 2

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Det er ikke observert synlige skader, men membran er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Tilstand/tettefunksjon er ukjent.



TGIU

Fukt i tilliggende konstruksjoner

På grunn av plassering av det som vurderes å være en sjakt (brannskiller) og våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen ikke er kjent.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning.
Norema kjøkkeninnredning.
Innredningen er fra byggeår.
Innredning med profilerte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøleskap med fryser.
Ventilator i overskap.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med laminat.
Vegg og himlingsflater i malte flater.
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Glatte innerdører.
Mekanisk balansert ventilasjon.
Elektrisk oppvarming.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

Etasjeskiller - 1. etasje

Etasjeskiller av betong.
Følgende rom er målt: Stue og soverom.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetmåling

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør med rør-i-rør system.
Vanninntaksrør i plast.
Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap.
Synlige avløpsrør i plast.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på teknisk rom.
Varmtvannsbereider på 198L (fra 2006) plassert på teknisk rom.
Balansert ventilasjon (fra byggeår) med ventilasjonsaggregat plassert i bod/teknisk rom.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon



TG 2

Varmtvannsbereider
(Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Varmtvannsbereider er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader (f.eks automatisk vannstopper). Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereider skulle oppstå. Tiltak anbefales.

P-ROM

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.
I stue, soverom og gang er takhøyden målt til 2,18-2,46 meter og på bad er takhøyden målt til 2,19 meter.

Gang og bad har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Radon



Radon

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll. Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod/teknisk rom.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Følgende spørsmål er stilt til eier/selger:

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2006

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen som tiltenkt: Ja



Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det foreligger samsvarserklæring på det elektriske anlegget, og det er ikke påvist feil eller mangler ved denne inspeksjonen. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen er gjort av en ufaglært fagmann, og må sees i den sammenheng.

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.



Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Brannskiller



Brannskiller

Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Det er ikke avdekket åpenbare tegn på forhold som påvirker sikkerheten.

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35.
Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår).
Balkongdør med karmen av tre, og tre-lags glass (fra 2021).



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til nordvendt balkong på ca 10 m².
Rekkverkshøyde er målt til 1,10 meter.
Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall og glass.
Balkongen har utebelysning og utvendig stikkontakt.
Gulvoverflater er belagt med fliser.
Balkongen har en utvendig bod på ca 3 m².



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01:
Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 03.09.2006, arbeidene gjelder instalasjon av leilighet.
Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 21.10.2021, arbeidene gjelder Elbillader.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt. Signert og datert: 03.05.2023.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningssskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsnivå betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplekkede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningssakkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningssskader, ombygningmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Våtrom - [Sluk bad]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]

BERGEN ELTEKNIKK AS
KURSOVERSIKT

Adresse: Apeltunli 2 A-2 Forretningsystem: TH 8-667 / 220V Forordning nr.: B0104

Advarsel:
Denne oversikt er beregnet som hjelp til å finne ut av feil og ikke som garanti for utrustningens kvalitet og sikkerhet.

4 4 4

4 4 4 BILDRÅTTVIKT REDUSER RISIKOEN FOR BRANN OG PERSONSKADE

No	Beskrivelse	Fase	Løslig	Kontroll		A	T	S	K	B
				metode	verdi					
1	Utskiftning av 10 A, 20 A, 30 A					40	A	300	0	10
2	Utskiftning av 10 A, 20 A, 30 A	A1	-20	B	30	A	300	0	10	0
3	Utskiftning av 10 A, 20 A, 30 A	A1	-20	B	30	A	300	0	10	0
4	Utskiftning av 10 A, 20 A, 30 A	A1	-20	C	30	A	300	0	10	0
5	Utskiftning av 10 A, 20 A, 30 A	A1	-20	C	30	A	300	0	10	0
6	Utskiftning av 10 A, 20 A, 30 A	A1	-20	B	30	A	300	0	10	0
7	Utskiftning av 10 A, 20 A, 30 A	A1	-20	B	30	A	300	0	10	0
8	Utskiftning av 10 A, 20 A, 30 A	A1	-20	B	30	A	300	0	10	0
9	Utskiftning av 10 A, 20 A, 30 A	A1	-20	B	30	A	300	0	10	0
10	Utskiftning av 10 A, 20 A, 30 A	A1	-20	B	30	A	300	0	10	0
11	Utskiftning av 10 A, 20 A, 30 A	A1	-20	B	30	A	300	0	10	0
12	Utskiftning av 10 A, 20 A, 30 A	A1	-20	B	30	A	300	0	10	0

Test av jordforbindelse

Bevarende for jordforbindelse:

- At alle 10 A, 20 A, 30 A brytere er jordforbundet til et jordnett.
- At alle 10 A, 20 A, 30 A brytere er jordforbundet til et jordnett.
- At alle 10 A, 20 A, 30 A brytere er jordforbundet til et jordnett.
- At alle 10 A, 20 A, 30 A brytere er jordforbundet til et jordnett.
- At alle 10 A, 20 A, 30 A brytere er jordforbundet til et jordnett.
- At alle 10 A, 20 A, 30 A brytere er jordforbundet til et jordnett.

VED FEIL PÅ ANLEGGET, KONTAKT OSS PÅ TELEFON 66 00 67 40

Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]

Egenerklærings skjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nordic Bolig Bergen	Oppdragsnr.	04002423
Adresse	Apeltunlien 2		
Postnr.	5238	Sted	RÅDAL
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år 8 måneder
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Adrian Waardal	Etternavn	Rongved

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

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

Nei Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja

Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei Ja Kommentar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

Nei Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikrings-selskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

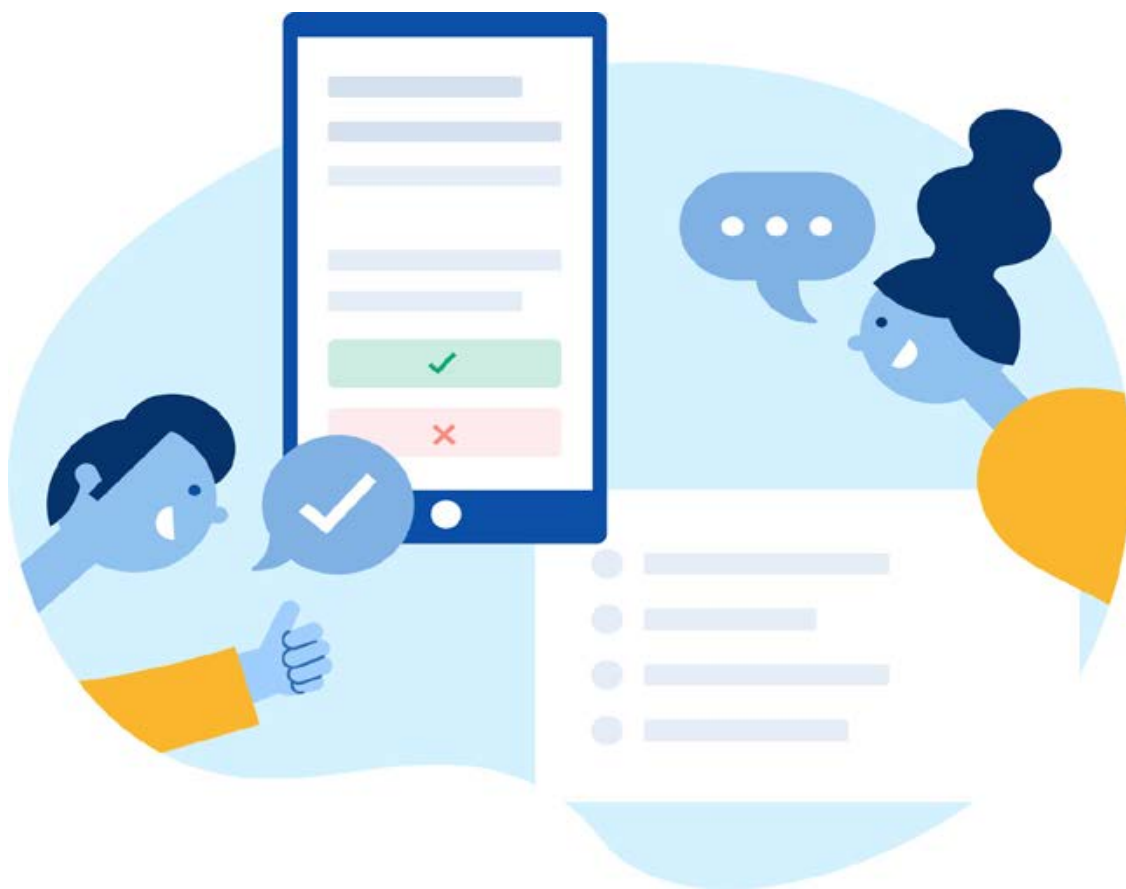
Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjeparts løsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:
buysure.no/boligselgerforsikring

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
- Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 16/05/2023 18:51:34 (EES-versjon: 2)



Årsmøte 2023

Sameiet Apeltunlien 2, 4 og 6

15. mars 2023

Selskapsnummer: 6278



Velkommen til årsmøte i Sameiet Apeltunlien 2, 4 og 6

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

Dato for årsmøtet:

15. mars 2023 kl. 18:00, Apeltun Skole, Kantinen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Fastsettelse av andre honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Forsikringspremie / Vannstopper for beredere

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Apeltunlien 2, 4 og 6

Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og føres mot egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport og årsregnskap.pdf
-

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 99 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 99 000,-

Sak 4

Fastsettelse av andre honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til honorar på totalt kr 3 800,- for nøkkelansvarlig for året 2021

Forslag til vedtak

Honorar for nøkkelansvarlig settes til kr 3 800,-

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Adrian Lindgren

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gerd Karlsen
 - Svein Værholm
-

Sak 6

Forsikringspremie / Vannstopper for beredere

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har prøvd å innhente tilbud på forsikringer for sameiet for å redusere dagens forsikringspremie. I den forbindelse opplever vi at forsikringsselskapene ser på vårt sameie som en høyrisikokunde. Hovedårsaken er at seksjonene har varmtvannsbereder stående i et tørrørm og at flere seksjoner mangler installasjon av vannstoppere, noe som medfører økt risiko for store vannskader dersom en bereder går i stykker.

Med bakgrunn i flere slike vannskader gir dette sameiet en økt forsikringspremie og flere forsikringsselskap ønsker ikke å ta oss som kunde med dagens skadestatistikk uten dokumenterte forbedringer. For å kunne forhandle om bedre forsikringsavtale vil styret se på muligheten for å få installert vannstopper i alle seksjoner som ikke har det. Kostnadsbelastningen vil bli lagt på hver enkelt seksjonseier da seksjoner som har installert dette har dekket denne kostnaden selv.

Sameiet egenandel ved slike skader er på kroner 10 000, og vi må være forberedt på at forsikringspremien vil øke dersom vi ikke gjør egnede tiltak for å forhindre fremtidige skader. Konsekvensen av dette er at innkrevde felleskostnader vil øke tilsvarende denne økningen frem til det er fikset.

Styret anbefaler derfor at årsmøtet gir styret fullmakt til å gjøre egnede tiltak for å møte forsikringsselskapenes pålegg om utbedring av vannstopper for de som ikke har dette. Dette inkluderer også dokumentasjon av allerede installerte vannstoppere.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å gjøre egnede tiltak for å møte forsikringsselskapenes pålegg om utbedring av vannstopper for de som ikke har dette. Dette inkluderer også dokumentasjon av allerede installerte vannstoppere.

SAK 2: ÅRSRAPPORT FOR 20212

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristoffer Østby Blindheim	Apeltunlien 2
Styremedlem	Adrian Lindgren	Apeltunlien 6
Styremedlem	Veronika Olsen	Apeltunlien 4
Styremedlem	Odrun Totland	Apeltunlien 6

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet Apeltunlien 2, 4 og 6

Sameiet består av 38 seksjoner.

Sameiet Apeltunlien 2, 4 og 6 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990525560, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

87 57

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

Sameiet Apeltunlien 2, 4 og 6 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Styrets arbeid

Gjennom det siste året har styret hatt fokus på forefallende reparasjoner og vedlikehold av Sameiet Apeltunlien 2,4 & 6. Det har i hovedsak vært utskifting av vinduer og terrassedører punktering eller vanninntrenging. Byggmester Godøy har skiftet 4 vinduer og 1 terrassedør Vi har hatt Fløysand Tak AS inne for å gå gjennom takene, fått rapport og bestilt anbefalende utbedringer og vedlikehold.

Vi har også malt fasaden på alle 3 bygg. To sider gjenstår og vil bli malt i løpet av våren 2023. I forbindelse med maling av fasaden ble utsiden av bygningene inspisert og utbedret av Byggmester Godøy AS. Det ble funnet flere og større skader enn vi hadde forutsett og arbeidet med vedlikeholdet ble mer omfattende og dyrere enn forventet.

Gjennom året har styret også fulgt opp vedlikeholdsavtaler hvor følgende har vært gjennomført;

- Windsor – årlig kontroll av rulleport i garasje

- Monsen Elektro – årlig kontroll av brannanlegg.
- Bergen Bin Cleaners – rengjøring av 7 bosscontainere annenhver måned.
- Schindler Staal Heiser – heisene fungerer bra, og det har vært gjennomført vedlikeholde ved behov.
- Team Service – gjennomført brøyting, salting, plen- og hekkeklipp.
- Gresshoppa rengjøring – de har gjennomført vask av fellesareal inkludert heiser og støvsuging av inngangsmatter.
- Rørleggermester Leif Gjesdal – kontroll av overrislingsanlegget, brannsikring av garasjeanlegg.

Det ble gjennomført 2 dugnader i 2022. Vi spylte fasaden på bakkeplan, luket bed, kostet plassen og skiftet lyspærer i byggene.

Styret har hatt en rekke henvendelser fra beboere og behandlet disse fortløpende.

OBOS Stor-Bergen er vår forretningsfører, og vi har hatt en fin dialog med dem gjennom de siste året. Vi har en tett dialog rundt fakturering, forsikringssaker fra beboere og utnyttelse av deres tjenester inkludert nettsiden styrerrommet.no. Vi har i samarbeid utarbeidet dokumentasjon til årsmøtet som budsjett for 2023, regnskap 2022 og årsberetning.

Styret ønsker å benytte anledningen til å takke for godt samarbeid denne perioden.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak ekstra innkreving for i forbindelse med malingsarbeid.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak malingsarbeid.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkning og nytt låneopptak.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 281 685.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 400 0000 til vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Apeltunlien 2, 4 og 6.

Lån

Sameiet Apeltunlien 2, 4 og 6 har lån i OBOS-Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar er budsjettert til kr 60 500.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 26,87% økning av innkrevde felleskostnader og 7% økning av innkrevde kostnader for TV/Internett fra 01.05.23.

Økningen er en følge av prisøkning fra leverandører og økte rentekostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Sameiet Apeltunlien 2,4 og 6

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Apeltunlien 2,4 og 6 som viser et underskudd på kr 362.866. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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



Revisorgruppen

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 01.03 2023
Revisorgruppen Hordaland AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 375 860	1 354 672	1 376 000	1 589 000
Andre inntekter	3	450 006	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 825 866	1 354 672	1 376 000	1 589 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 221	-13 959	-14 495	-14 495
Styrehonorar	5	-99 000	-99 000	-99 000	-99 000
Revisjonshonorar	6	-5 475	-5 338	-5 500	-5 750
Andre honorarer		0	0	-3 500	-3 500
Forretningsførerhonorar		-57 660	-55 760	-57 700	-60 500
Konsulenthonorar	7	-12 021	-4 671	-10 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-1 272 208	-521 975	-404 000	-400 000
Forsikringer		-171 462	-122 474	-175 000	-240 047
Energi/fyring		-39 882	-43 506	-38 000	-45 000
TV- anlegg/bredbånd		-185 475	-185 744	-191 000	-195 000
Andre driftskostnader	9	-225 970	-198 480	-183 000	-254 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 097 375	-1 250 905	-1 181 195	-1 329 292
DRIFTSRESULTAT		-271 509	103 767	194 805	259 708
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	898	0	0	0
Finanskostnader	11	-92 255	-68 597	-79 600	-143 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-91 357	-68 597	-79 600	-143 600
ÅRSRESULTAT		-362 866	35 170	115 205	116 108
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	35 170		
Udekket tap		-362 866	0		

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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	100
Kundefordringer		5 980	0
Forskuddsbetalte kostnader		50 047	46 367
Driftskonto OBOS-banken		316 504	305 757
Sparekonto OBOS-banken		159	158
SUM OMLØPSMIDLER		372 690	352 382
SUM EIENDELER		372 690	352 382
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-1 879 375	-1 516 510
SUM EGENKAPITAL		-1 879 375	-1 516 510
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 161 060	1 820 609
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 161 060	1 820 609
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 607	8 147
Leverandørgjeld		87 682	30 665
Påløpte renter		716	379
Annen kortsiktig gjeld	14	0	9 092
SUM KORTSIKTIG GJELD		91 005	48 283
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		372 690	352 382
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 27.02.2023
 Styret i Sameiet Apeltunlien 2, 4 Og 6

Kristoffer Østby Blindheim /S/ Adrian Lindgren /S/

Veronika Olsen /S/

Odrun Totland /S/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 020 684
Felleskost.	315 048
Dugnad	40 128
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 375 860

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Ekstra innbetaling for maling av bygg	450 006
SUM ANDRE INNETEKTER	450 006

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Annen lønn, ikke feriepenger - Dugnadstimer	-12 500
Arbeidsgiveravgift	-15 721
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 221

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 99 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 475.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 021
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-12 021
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 140 207
Drift/vedlikehold elektro	-13 055
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 563
Drift/vedlikehold heisanlegg	-71 755
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 014
Drift/vedlikehold	
garasjeanlegg	-7 616
Egenandel	
forsikring	-10 000
Kostnader	
dugnader	-8 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 272 208
---------------------------------	-------------------

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 069
Lyspærer og sikringer	-7 780
Renhold ved	
firmaer	-89 165
Snørydding	-103 086
Gressklipping	-14 438
Andre fremmede tjenester	-1 027
Trykksaker	-238
Andre kontorkostnader	-3 660
Porto	-600
Bank- og kortgebyr	-2 908

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-225 970
----------------------------------	-----------------

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	897
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1

SUM FINANSINTEKTER	898
---------------------------	------------

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-58 972
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-33 283
SUM FINANSKOSTNADER	-92 255

NOTE: 12**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,80 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2017	-2 327 500	
Nedbetalt tidligere	506 891	
Nedbetalt i år	1 820 609	0

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,01 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2022	-2 202 132	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	41 072	-2 161 060

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 161 060
------------------------------------	-------------------

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	35
Purregebyr	-35
SUM ANNEN KOSTSIKTIG GJELD	0



ØKNING AV INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Styret må øke innkrevde felleskostnader grunnet økte leverandørkostnader og rentekostnader. Endringen trer i kraft fra 01.05.2023 og økningen på sum faktura blir på ca 23%.

Økningen består av følgende:

- Innkrevde felleskostnader: ca 27%
- Innkrevde dugnadspenger: 0%
- Innkrevde TV/Internett-kostnader: ca 7%
- Sum faktura: ca 23%

Denne økningen har også blitt anbefalt av vår forretningsfører OBOS som en nødvendighet for å dekke løpende kostnader i sameiet. De største kostnadsøkningene kommer fra økt forsikringspremie og økte rentekostnader.

Økt forsikringspremie

Sameiets forsikringspremie økte med ca 40% (175 000,- til 240 000,-) f.o.m. 2023. Styret har vært i kontakt med sameiets forsikringsselskap for å forhandle pris men har fått til svar at vi har for mange saker og at det er for stor risiko å ha oss som kunde. Styret har også vært i kontakt med andre forsikringsselskapet og fått til svar at vi ikke er ønsket som kunde grunnet skadehistorikk og risiko for flere skader.

Hovedårsaken til at vi får avslag fra andre forsikringsselskap er at leilighetene i sameiet tilsynelatende har et dårlig parti varmtvannsberedere, og at disse står i et tørrrom og at ikke alle seksjoner har installert vannstopper. For å kunne forhandle bedre forsikringspremie må sameiet kunne vise til at samtlige beredere er sikret med vannstopper. Det nye styret vil se på muligheten for å få satt inn denne typen vannstopper hos dem som ikke enda har det. Se mer info under sak 7.

Økte rentekostnader

I tillegg til økt forsikringspremie har økte renter medført betydelige økte rentekostnader for sameiet. Den budsjetterte økningen er på nesten 60%. Sameiet tok i forbindelse med utbedring av fasaden opp kroner 450 000,- mer i lån. Samlet lån ligger ved årsskiftet på kroner 2 161 060,-. Det er fortsatt usikkert hvor høyt Norges Bank vil heve renten og rentekostnadene kan bli høyere enn budsjettert.

Generell kostnadsøkning

Det er også en generell kostnadsøkning på ørige tjenestene vi kjøper og dette må også hensyntas ved vurdering av størrelsen på innkrevde felleskostnader.

Sameiet har desverre ikke økonomi til å håndtere denne kostnadsøkningen uten økning av innkrevde felleskostnader.



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos Kjellfrid Nerhus, tlf 412 83 902.
Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos Styret.

Forsikring

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

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Se mer informasjon rundt brannsikring på Vibbo.no.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Større vedlikehold og rehabilitering

2016 - 2017	Nye heiser	Alle heiser i sameiet skiftet, da man ikke kunne skaffe deler til de gamle.
2022 - 2023	Utbedring av fasaden	Alle utvendige vegger er inpsisert og utbedret, samt alle utvendige flater er malt.

Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 15.03.23

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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



Revisjonsdato 25.03.2010

HUSREGLER

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

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

Ro

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

Barn og lek

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

Garasjelegget og utvendige parkeringsarealer

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

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

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

Husdyr

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

Husholdningsavfall

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



Renhold, strøing og snøbrøyting

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

Ansvar for bomiljøet

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

Altaner

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

Utvendige antenner

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

Inn- og utflytting

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

Grilling

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

Styret og fullmakter

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

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

Revisjoner av husreglene

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

V E D T E K T E R

for

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

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet 11.01.2007.

(Endret på årsmøte 07.03.2018)

(Sist endret på årsmøtet 05.03.2020)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

(5) Sameierne har ikke forkjøpsrett- eller innløsningsrett.

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

(7) Sameiet har ikke oppløsningsrett.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin 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.

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

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

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.

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

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

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøte

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

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

10-3 Forsikring

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

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Endringer i vedtektene

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

11-3 Generelle plikter

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

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

ooOoo

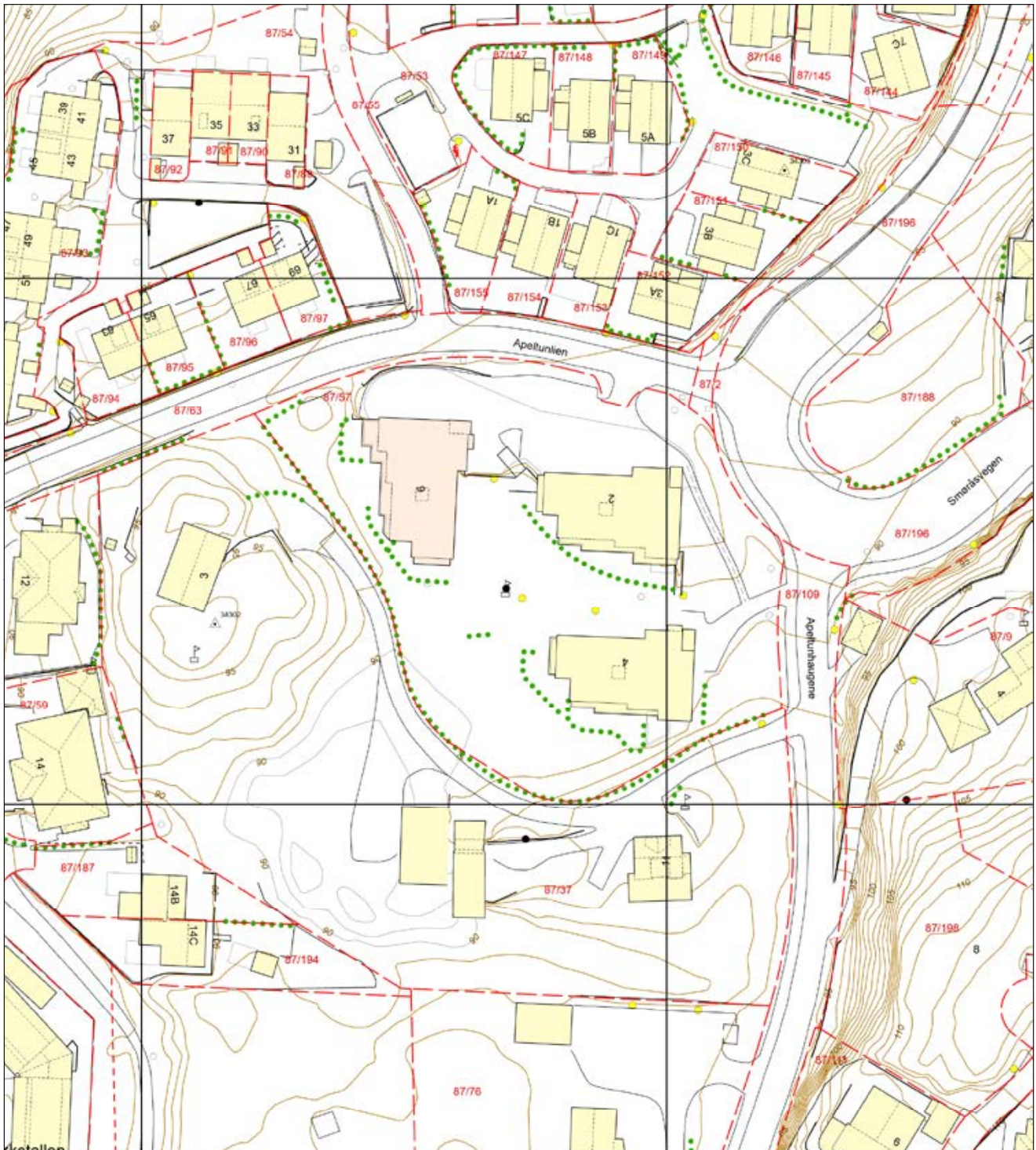


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 10.10.2022

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 87/57/0/4
Adresse: Apeltunlien 6, 5238 RÅDAL



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

Apeltunlien 2

Nabolaget Apeltun/Krohnåsen - vurdert av 137 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Apeltunhaugane Linje 76	1 min 0.1 km
Lagunen terminal Buss, trikk	19 min 1.5 km
Skjold Linje 1	19 min 1.5 km
Bergen Flesland	15 min
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	16 min 11.6 km

Skoler

Apeltun skole (1-7 kl.) 220 elever, 9 klasser	7 min 0.6 km
Smørås skole (1-7 kl.) 350 elever, 18 klasser	15 min 1.3 km
Midtun skole (1-7 kl.) 360 elever, 18 klasser	6 min 2.8 km
Rådalslien skole (8-10 kl.) 420 elever	22 min 1.7 km
Slåtthaug skole (8-10 kl.) 500 elever, 18 klasser	6 min 2.6 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	26 min 1.9 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	5 min 2.4 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 91/100



Opplevd trygghet

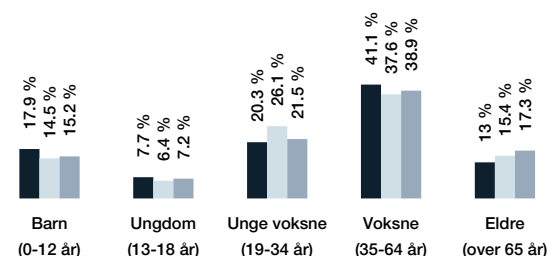
Veldig trygt 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Apeltun/Krohnåsen	2 234	990
Bergen	260 267	124 740
Norge	5 328 198	2 398 736

Barnehager



Apeltun barnehage (1-6 år) 75 barn	4 min 0.4 km
Skjoldtun barnehage (1-6 år) 54 barn, 4 avdelinger	20 min 1.6 km
Eventus Eventyrdalen barnehage (0-6 år) 30 barn, 2 avdelinger	24 min 2 km

Dagligvare

Coop Extra Apeltun	7 min
Post i butikk, PostNord	0.6 km
Spar Skjoldtun	17 min
PostNord	1.3 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Nordic Bolig Bergen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

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

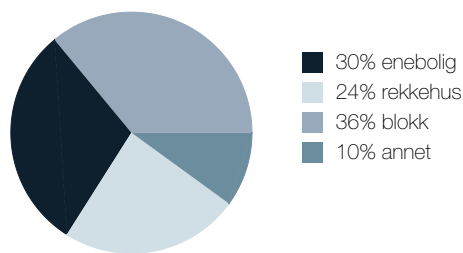
 **Støynivået**
Lite støynivå 94/100

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

Sport

-  Apeltun skole 6 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.5 km
-  Apeltun Øvre ballbane kunstgress 7 min 
Fotball 0.6 km
-  SATS Lagunen 18 min 
-  SATS Nesttun 4 min 

Boligmasse







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

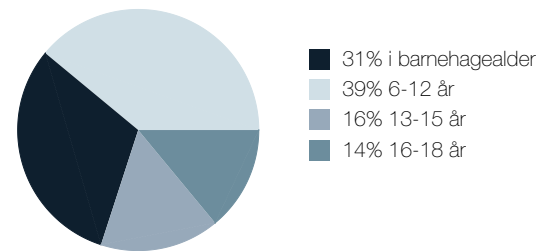
Sitat fra en lokalkjent



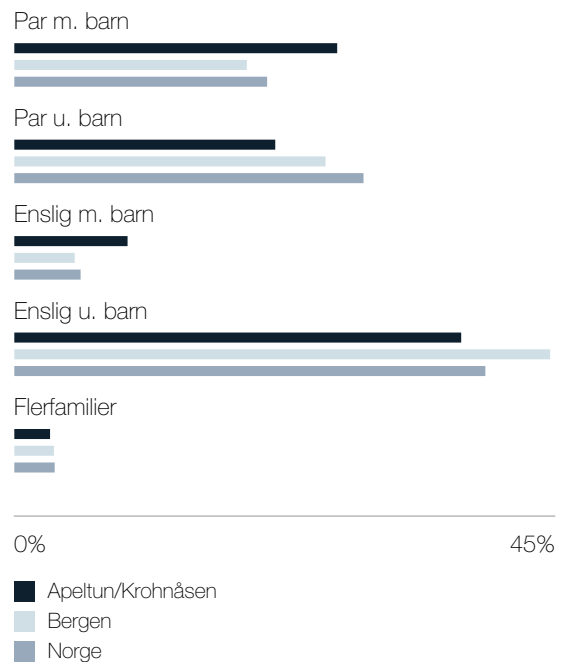
Varer/Tjenester

-  Lagunen Storsenter 18 min 
-  Apotek 1 Lagunen 18 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

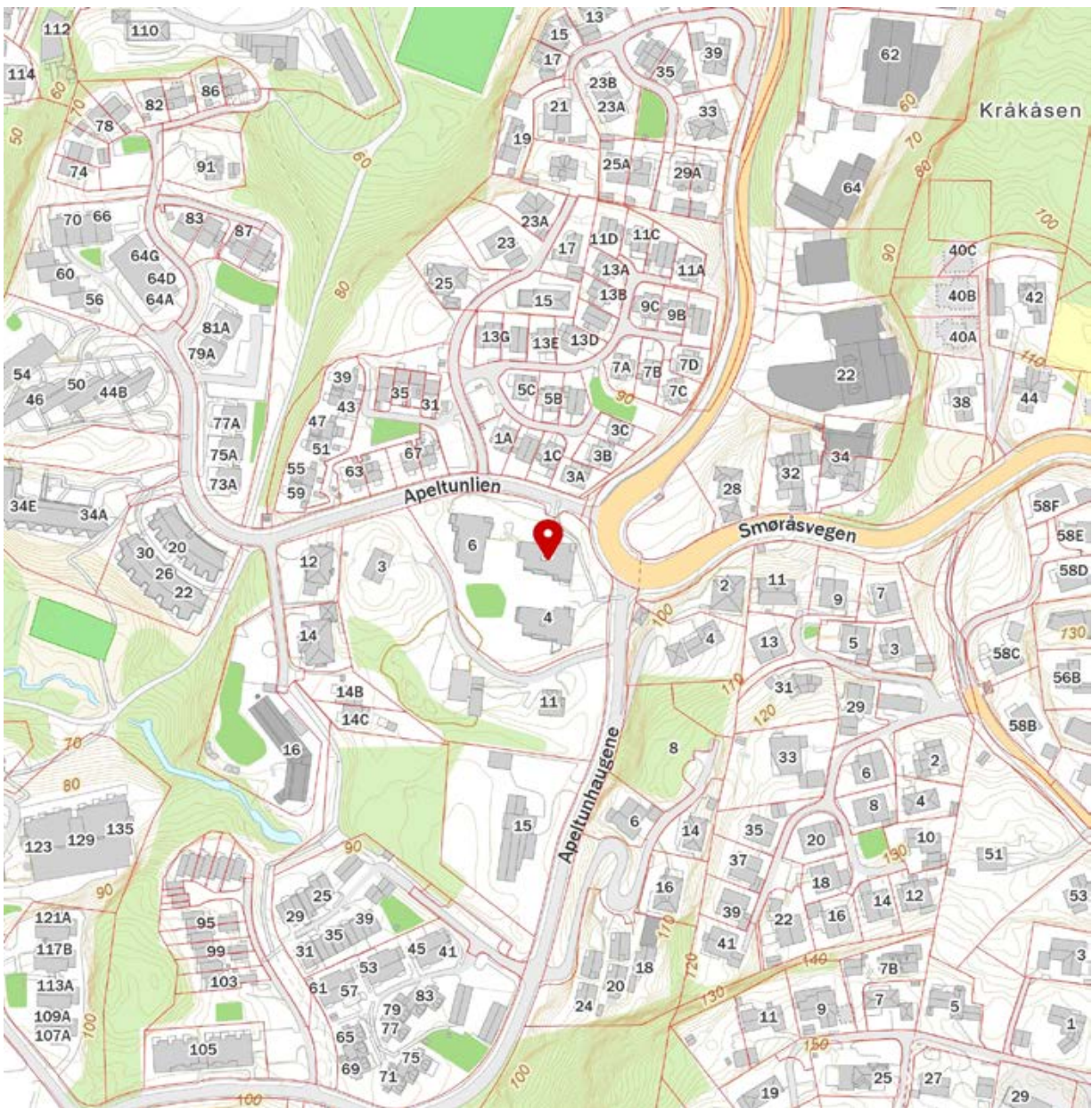
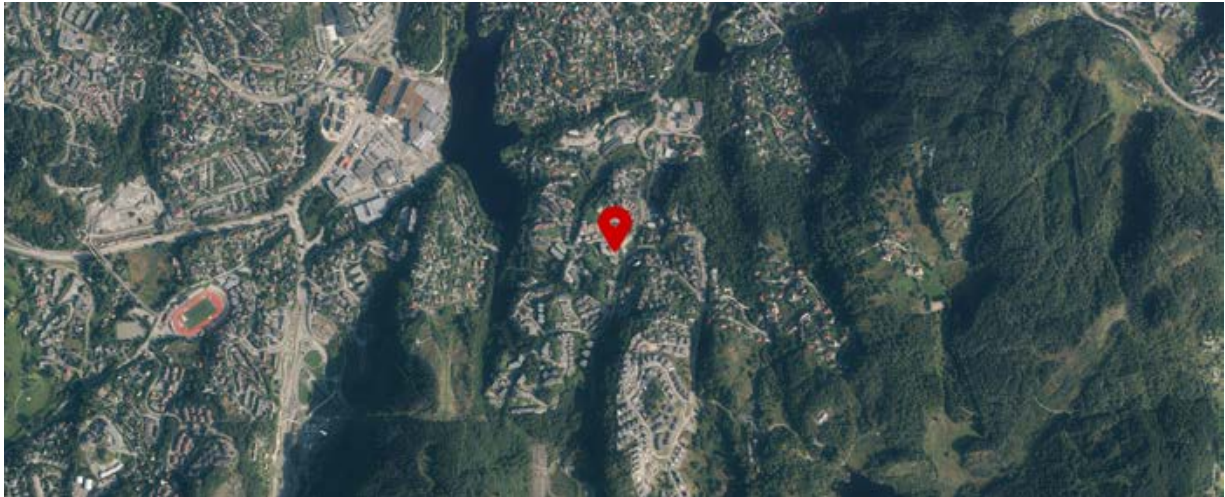


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	34%
Ikke gift	55%	53%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Nordic Bolig Bergen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antenner 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakken

Hva inneholder boligkjøperpakken?

Boligkjøperpakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard husforsikring avhengig av boligens eierform. Selve husforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved boligen din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte saksomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner i innbo for boliger med andels-/aksje-/seksjonsnr, og med en ubegrenset sum på innbo for boliger med eget gnr/bnr.

Dobbel boligforsikring

Vi dekker rente- og forsikringspremie med inntil 10 000 kroner per måned på den gamle boligen din. Forsikringen gjelder hvis du ikke får solgt den gamle boligen tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Dekningen gjelder ift. bud opp til 90 % av prisantydningen.

Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for boligkjøperpakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved boligkjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 300 kroner for boliger med eierform aksje, andel og seksjonsnummer og 450 kroner for boliger med eget gnr/bnr.

Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

Priser på Boligkjøperpakken:

Boliger med andels-/aksjenummer	6 850 kroner
Boliger med seksjonsnummer	7 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	12 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	14 650 kroner

Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på boligkjoperforsikring@if.no, eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

Til deg som skal kjøpe bolig

Hva må du passe på som kjøper?

Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsoppgaven og selgers egenerklæring nøye.

Du kan ikke reklamere på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.

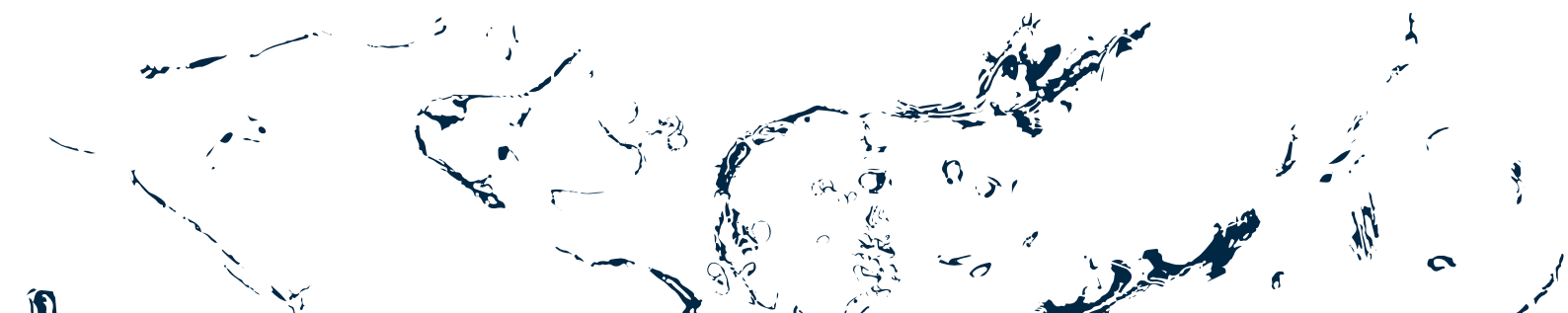
Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Vårt fundament

Vårt fundament er designet for at meglerne våre skal sikre kundetilfredshet, og prestere på høyt nivå ved hvert boligsalg.

1. Se muligheter
2. Skap vinnere
3. Vær fryktløs
4. Tenk positivt
5. Ta ansvar
6. Se fremover
7. Vær tilpasningsdyktig
8. Vær stolt
9. Motarbeid misunnelse
10. No bullshit-policy



Følg kontorene våre på sosiale medier

Facebook

nordic bolig bergen
nordic bolig sogndal
nordic bolig skien

Instagram

@nordicbergen
@nordicsogndal
@nordicskien



NORDIC

nordicbolig.no