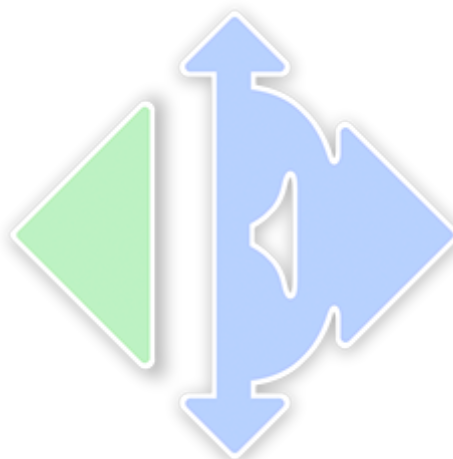




**Leilighet**  
**Apeltunhaugene 193**  
**5238 Rådal**



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	<b>TG 0</b>	Ingen avvik
5	<b>TG 1</b>	Ingen vesentlige avvik
4	<b>TG 2</b>	Vesentlige avvik
0	<b>TG 3</b>	Store eller alvorlige avvik
1	<b>TG iu</b>	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

**Mats Hansen**

Dato: 07/09/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

<b>TG 0</b>	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
<b>TG 1</b>	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
<b>TG 2</b>	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
<b>TG 3</b>	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
<b>TG iu</b>	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:87, Bnr: 178
Hjemmelshaver:	Roger Kjellerød
Seksjonsnummer:	11
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2013
Tomt:	2 087 m <sup>2</sup>
Kommune:	Bergen

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Roger Kjellerød
Befaringsdato:	05.09.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

## OM TOMTEN:

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

**OM BYGGEMETODEN:**

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

**Grunnmur og drenering:**

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

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

**Vegger:**

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

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

**ANNET:**

Informasjon om sameiet:

Styretsleder: Steffen Lunde Mjåtvedt

Kontaktperson: Steffen Lunde Mjåtvedt

**Beliggenhet:**

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

**Nøkkelopplysninger:**

Organisasjonsnummer: 911 987 104

Navn/foretaksnavn: SAMEIET UTSIKTEN 2 APELTUNHAUGENE

Organisasjonsform: Eierseksjoner

Registrert i Enhetsregisteret: 27.05.2013

Stiftelsesdato: 13.02.2013

**Takstobjektet:**

2-Roms selveierleilighet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 8,4m<sup>2</sup>.

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod på cirka 5m<sup>2</sup>.

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

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

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

**DOKUMENTKONTROLL:**

Opplysninger fra hjemmelshaver.

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

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

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

Tak: Malte flater.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

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

---

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Eier opplyste ikke om vesentlige endringer utført de siste årene.

---

**FELLESKOSTNADER:**

-

---

**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

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

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

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

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
2. Etasje	54	0	0	8	54	0
Ekstern bod	0	5	0	0	0	5
SUM BYGNING	54	5	0	8	54	5
SUM BRA	59					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

Gang(4,8m<sup>2</sup>), bad/vaskerom(5,9m<sup>2</sup>), soverom(9m<sup>2</sup>), stue og kjøkken(29,5m<sup>2</sup>), bod(3,5m<sup>2</sup>).

**BRA-e:**

Ekstern bod().

**MERKNADER OM AREAL:**

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

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

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

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

---

**ANDRE MERKNADER:****TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Hjemmelshaver

---

## **BYGGMESTER:**

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

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

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

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

### **Mats Hansen**

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

07/09/2025



Mats Hansen

## 1. Våtrom

### 1.1 Våtrom

#### TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

---

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

#### Merknader:

#### TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

---

Det er benyttet fliser på gulvet.

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt. Manglende/lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tiliggende konstruksjoner.

#### Merknader:

#### TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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

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

Det er benyttet plastsluk.

#### Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot nabo eller fellesarealer. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

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

#### Merknad/vurdering av avvik:

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

#### Merknader:

## 2. Kjøkken

### TG 1 2.1 Kjøkken

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet glassplate og malte flater, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert keramisk platetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

#### Merknader:

## 3. Andre Rom

### TG 1 3.1 Andre rom

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

#### Merknader:

## 4. Vinduer og ytterdører

### TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.  
Vinduene er fra byggeår.  
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass.  
Dørene er fra byggeår.  
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

#### **Merknader:**

### **5. Balkonger, verandaer og lignende**

#### **TG 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 8,4m<sup>2</sup>.

Merknad/vurdering av avvik:  
Det er misfarging/punktering nederst på glassene på rekkverket, for utbedring må glassene skiftes ut.

Det er påvist rustdannelser på rekkverket, vedlikehold må påregnes.

#### **Merknader:**

### **6. VVS**

#### **TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

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

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.  
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.  
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

#### **Merknader:**

#### **TG iu** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er felles for sameiet. Varmtvannsberederen/fellessanlegget er ikke kontrollert.

#### **Merknader:**

#### **TG 1** 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

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

---

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

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

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

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

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

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

Branntekniske forhold:

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

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

---

**Merknader:**

**Vær oppmerksom på:**

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

**Tilleggsopplysninger:**

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

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

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

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

**Takstmannens vurdering ved TG2:****1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling**

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

**1.1.2 Våtrom Overflate gulv**

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt. Manglende/lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tiliggende konstruksjoner.

**1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk**

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

**5.1 Balkonger, verandaer og lignende**

Det er misfarging/punktering nederst på glassene på rekkverket, for utbedring må glassene skiftes ut.

Det er påvist rustdannelser på rekkverket, vedlikehold må påregnes.

**Takstmannens vurdering ved TG3:**

# Apeltunhaugene 193

Nabolaget Apeltun/Krohnåsen - vurdert av 138 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Apeltunhaugane Linje 76	10 min	0.8 km
Lagunen terminal Linje 1	21 min	1.8 km
Bergen Flesland	16 min	
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	20 min	13.3 km

## Skoler

Apeltun skole (1-7 kl.) 322 elever, 22 klasser	14 min	1.2 km
Smørås skole (1-7 kl.) 235 elever, 14 klasser	5 min	2.1 km
Rådalslien skole (8-10 kl.) 420 elever, 29 klasser	22 min	2 km
Slåtthaug skole (8-10 kl.) 397 elever, 33 klasser	7 min	3.1 km
Rå skole (8-10 kl.) 402 elever, 28 klasser	9 min	3.6 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	7 min	3.1 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	13 min	6.1 km

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



Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene  
Veldig bra 91/100

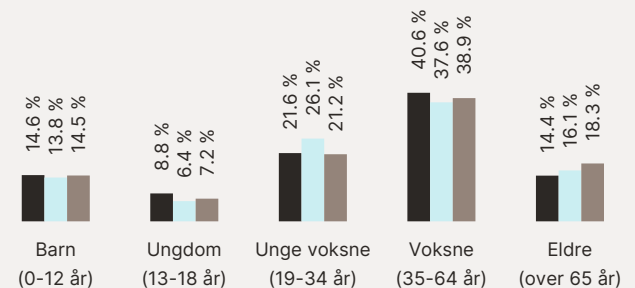


Opplevd trygghet  
Veldig trygt 89/100



Naboskapet  
Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



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


## Barnehager

Apeltun barnehage (1-5 år) 73 barn	7 min	0.7 km
Skjoldtun barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min	2.5 km
Eventus Eventyrdalen barnehage (0-...) 28 barn	6 min	2.6 km


## Dagligvare


Coop Extra Apeltun Post i butikk, PostNord	15 min	1.4 km
Meny Lagunen	19 min	


## Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 98/100



 Støynivået  
Lite støynivå 94/100



 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 87/100

## Sport

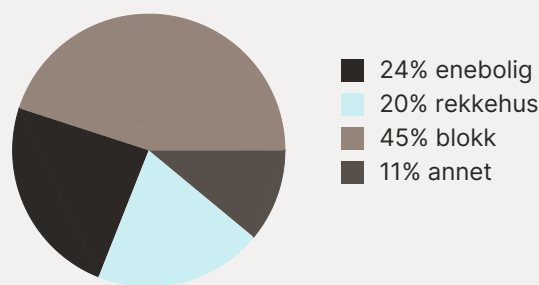
 Apeltun Øvre ballbane kunstgress 6 min   
Fotball 0.4 km

 Apeltun skole 13 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.1 km

 SATS Lagunen 19 min 

 SATS Nesttun 6 min 

## Boligmasse







«Rolig og barnevennlig. Fint naboskap, der de fleste hjelper hverandre. Nærhet til turområde. Bra kollektivtilbud.»

Sitat fra en lokalkjent

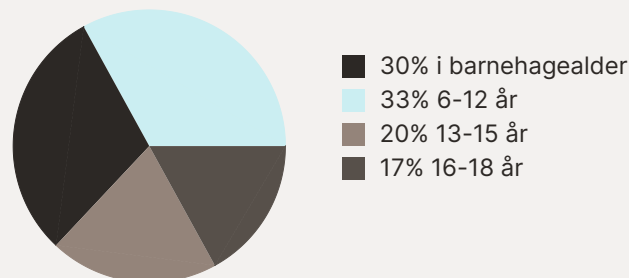


## Varer/Tjenester

 Lagunen Storsenter 19 min 

 Apotek 1 Lagunen 19 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 46%

■ Apeltun/Krohnåsen  
■ Bergen  
■ Norge

## Sivilstand

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





BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 87/178/0/0

Utlistet 25. august 2025

### Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

#### Forklaring plantype

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

#### Forklaring planstatus

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

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

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

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
259733279	Grunneiendom	0	Ja	2 086,7 m <sup>2</sup>	Sikker	-	Ja

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

### Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">15170009</a>	31	FANA. GNR 87 BNR 175, 176 MFL., APELTUN BOLIGOMRÅDE	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.08.2007	<a href="#">200710736</a>	99,8 %
<a href="#">15170008</a>	31	FANA. GNR 87 BNR 120, APELTUN BOLIGOMRÅDE	3 - Endelig vedtatt arealplan	05.10.2005	<a href="#">200506709</a>	0,2 %
<a href="#">15170000</a>	30	FANA. DEL AV GNR 84 APELTUN OG GNR 120 SMØRÅS, APELTUN BOLIGOMRÅDE	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.09.1999	<a href="#">199614807</a>	< 0,1 % (0,0 m <sup>2</sup> )

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
<a href="#">15170009</a>	113 - Blokkbebyggelse	99,8 %
<a href="#">15170008</a>	113 - Blokkbebyggelse	0,2 %
<a href="#">15170000</a>	613 - Friluftsområde	< 0,1 % (0,0 m <sup>2</sup> )

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

## Kommuneplan

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

## Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	99,9 %
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,1 %

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">71740000</a>	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	<a href="#">202417461</a>

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
<a href="#">87/177</a>	23672170-1	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	15.12.2016	<a href="#">201637079</a>

## Andre opplysninger

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

Skrevet ut 25. august 2025



## Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

### Plannivåene

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

### Kommuneplan

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

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

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

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

### Kommunedelplan

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

### Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

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

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



# Reguleringsplan på grunnen - oversikt



BERGEN  
KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 25.08.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 87/178/0/0

Adresse: Apeltunhaugene 193 m.fl.

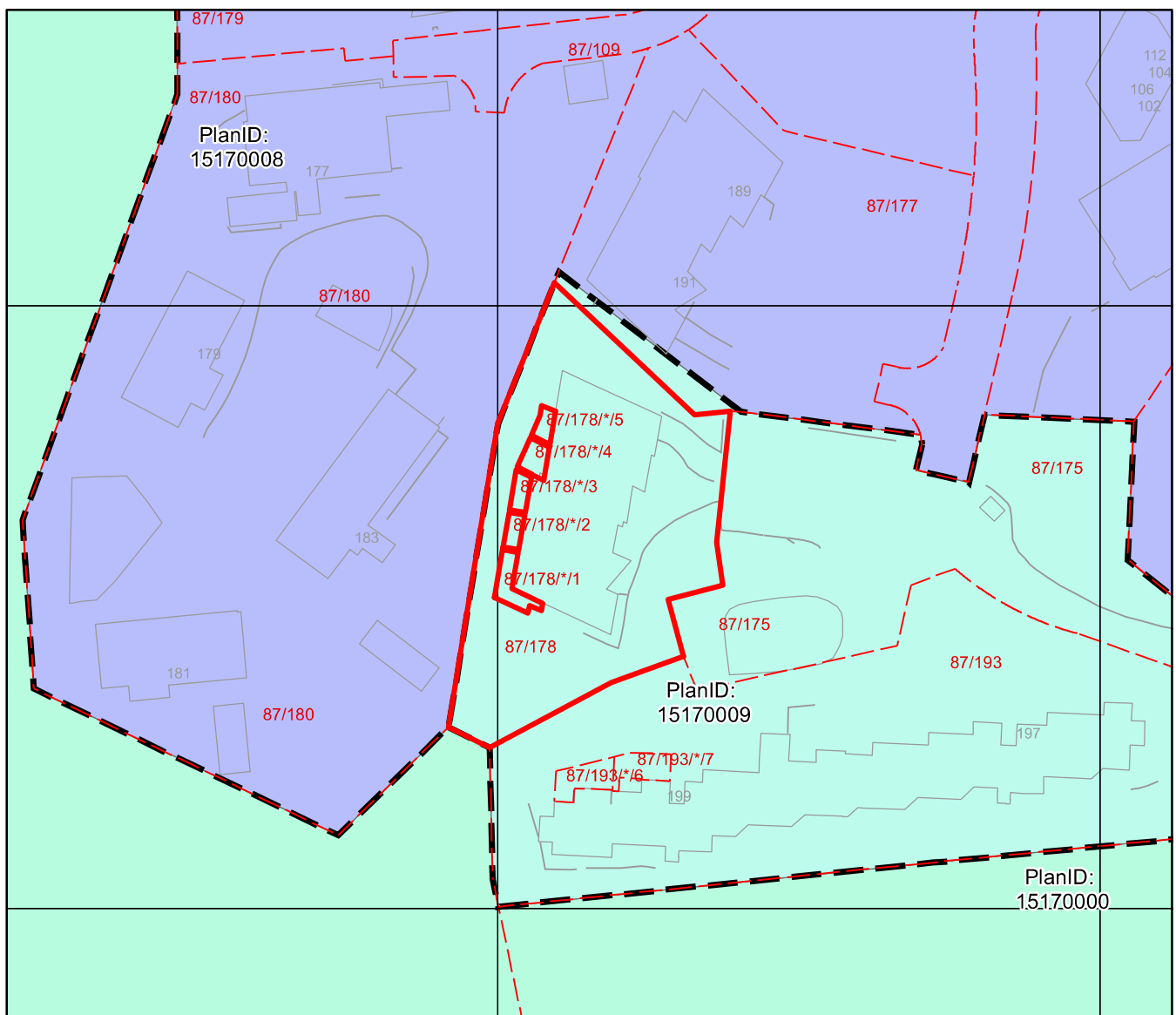
Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

15170000, 15170008, 15170009

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

 Eiendomsmarkering





# Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten

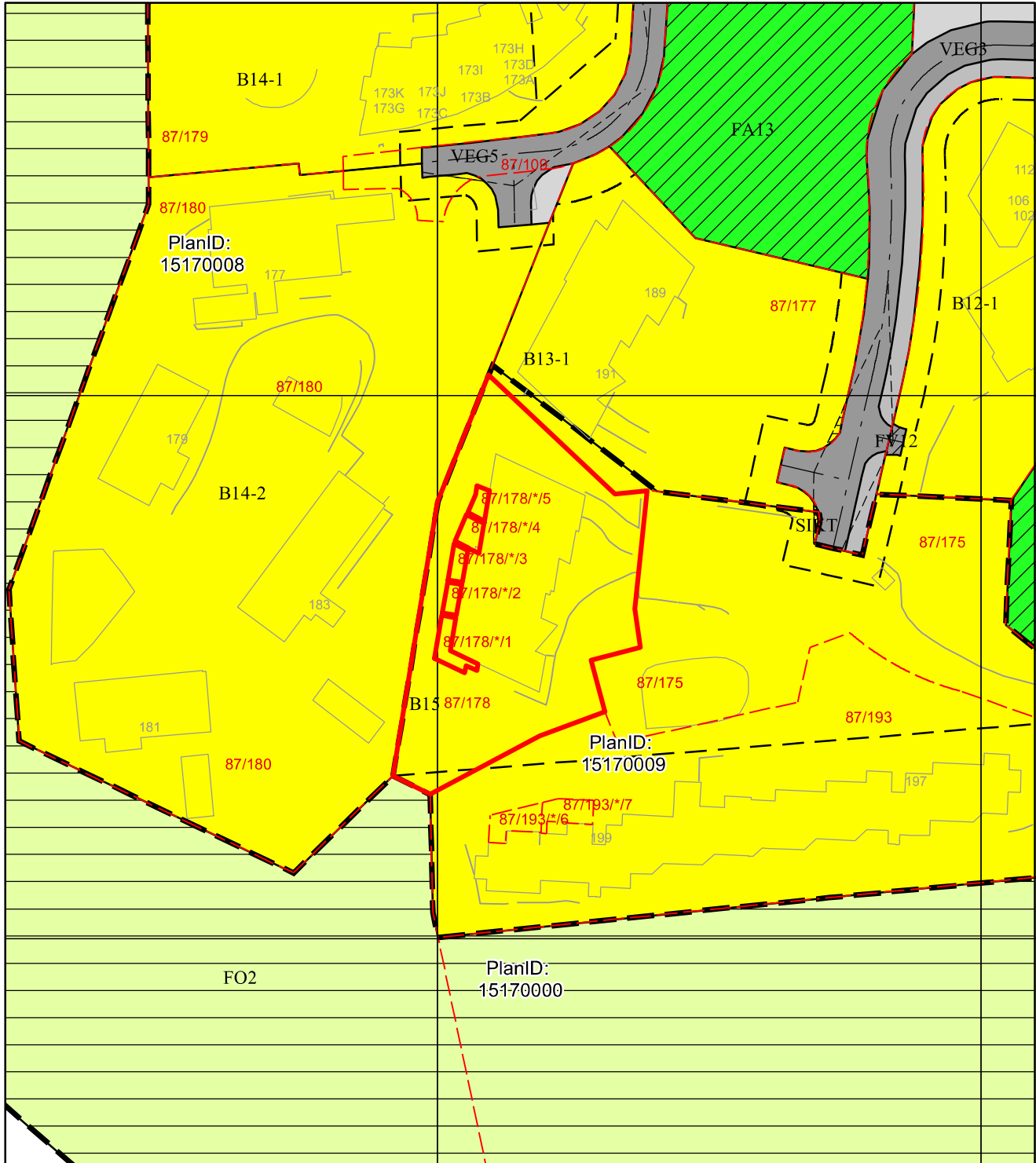
Målestokk: 1:1000  
Dato: 25.08.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 87/178/0/0  
Adresse: Apeltunhaugene 193 m.fl.

BERGEN  
KOMMUNE

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon  
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>


 Eiendomsmarkering




## Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

### Juridisklinje

 1203 - Regulert tomtegrense

 1211 - Byggegrense


 1221 - Regulert senterlinje

 1222 - Frisiktlinje

### Begrensningsgrense gammel lov

 Reguleringsplan restriksjonsgrense

### Begrensningsområde gammel lov

 640 - Frisiktsone


### Plangrense


 Reguleringsplanomriss


### Formålsgrense

 Reguleringsplan formålsgrense


### Reguleringsformål §25 eldre PBL


 Konsentrert småhusbebyggelse


 Blokkbebyggelse

 Kjørevei

 Annen veggrunn

 Gangveg

 Friluftsområde (på land)

 Felles avkjørsel

 Felles grøntareal



BERGEN  
KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 25.08.2025


Arealplan-ID: 65270000

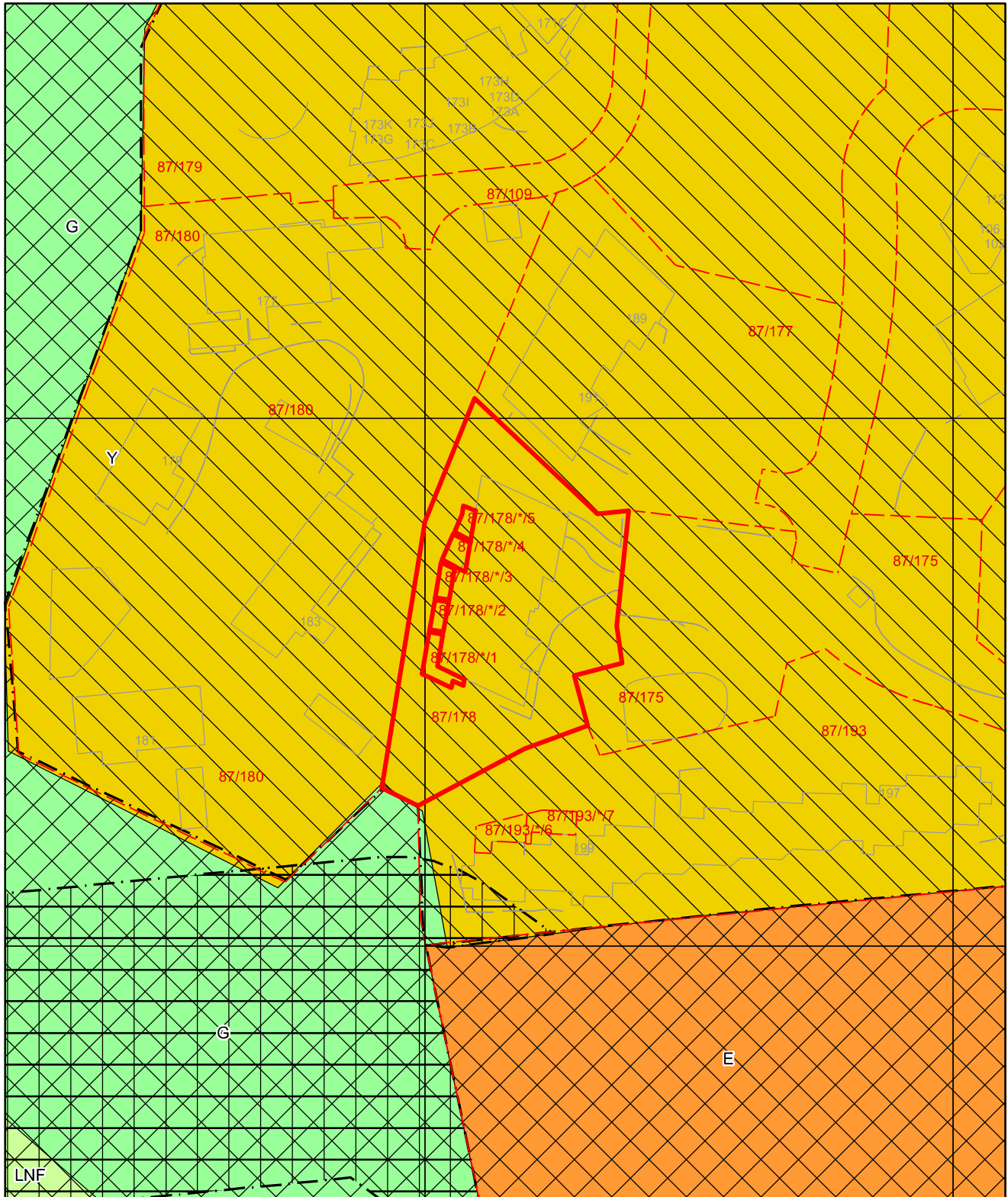
Gnr/Bnr/Fnr: 87/178/0/0

Adresse: Apeltunhaugene 193 m.fl.











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

 Eiendomsmarkering (1)



## Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	<b>KPA2018 Arealformål</b>
	Angitthensyn friluftsliv	 Ytre fortettingssone
	Båndleggingszone	 Andre typer bebyggelse og anlegg
	Infrastruktursone	 Grønnstruktur
		 LNF

## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00045290	27.08.2025	e482c898-06af-44ba-91b7-c6a0b6e2e62f

---

## Om dokumentet

### Ident

2013/127647/200

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

## Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601415978  
 Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 973924915      Navn ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER      Adresse Postboks 7700, 5020 BERGEN

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 980899799      Navn LINNTO AS      Bruksenhet Adresse Postboks 18 Minde, 5821 BERGEN

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 1201      Gnr 87      Bnr 178

### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1201	87	178	0	1	4 / 46	Boligseksjon	Ja	Ja
1201	87	178	0	2	2 / 46	Boligseksjon	Ja	Ja
1201	87	178	0	3	3 / 46	Boligseksjon	Ja	Ja
1201	87	178	0	4	3 / 46	Boligseksjon	Ja	Ja
1201	87	178	0	5	2 / 46	Boligseksjon	Ja	Ja
1201	87	178	0	6	4 / 46	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	87	178	0	7	4 / 46	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	87	178	0	8	2 / 46	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	87	178	0	9	3 / 46	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	87	178	0	10	3 / 46	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	87	178	0	11	2 / 46	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	87	178	0	12	4 / 46	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	87	178	0	13	5 / 46	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	87	178	0	14	5 / 46	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 127647 Tinglyst: 13.02.2013  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

201220822-1

**Begjæring om**  **oppdeling i eierseksjoner**  **reseksjonering**

Org.nr.: 973 924 915 Refnr.: Ressurs 23835 Bergen kommune Etat for byggesak og private planer Pb. 7700, 5020 BERGEN	Plass for tinglysingsstempel
--	------------------------------

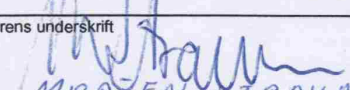
Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	
1201 BERGEN	87	178			

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
980899799	LINNTO AS	1/1

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal								
4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)								
1	B	4	B <sub>G</sub>	13	B	5	B	25				37				49			
2	B	2	B <sub>G</sub>	14	B	5	B	26				38				50			
3	B	3	B <sub>G</sub>	15				27				39				51			
4	B	3	B <sub>G</sub>	16				28				40				52			
5	B	2	B <sub>G</sub>	17				29				41				53			
6	B	4	B	18				30				42				54			
7	B	4	B	19				31				43				55			
8	B	2	B	20				32				44				56			
9	B	3	B	21				33				45				57			
10	B	3	B	22				34				46				58			
11	B	2	B	23				35				47				59			
12	B	4	B	24				36				48				60			
Sum tellere:								46	= nevner:	46									

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utstederens underskrift	for LINNTO AS
12.11.2012		Fabrikkgaten 7 Postboks 18 Minde 5021 BERGEN Tlf. 55 20 63 30 Fax 55 20 63 39

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

- a)  seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c)  inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d)  bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e)  ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f)  areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h)  hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller  
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i)  det er fastsatt vedtekter (§ 28)


Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

**6. Tegninger mv.**

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**

Sted, dato Bergen, 12.11.2012	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)  <b>LINNTO AS</b> Fabrikkgaten 7 Postboks 18 Minde 5821 BERGEN Tlf. 55 20 63 30 Fax 55 20 63 39 MORTEN STRØM	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
----------------------------------	---	--

<b>8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering <sup>8)</sup></b>	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

<b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering</b>				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
<b>Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:</b>				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
87	178			BERGEN
Dato		Stempel og underskrift		
11/2-2013		Hilde Ingeborg Junttil teard Byrådsavdeling for byutvikling, næring og klima Etat for byggesak og private planer		

**Noter:**

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift	for	<b>LINNTO AS</b>
12.11.2012			Fabrikkgaten 7 Postboks 18 Minde 5821 BERGEN



BERGEN KOMMUNE

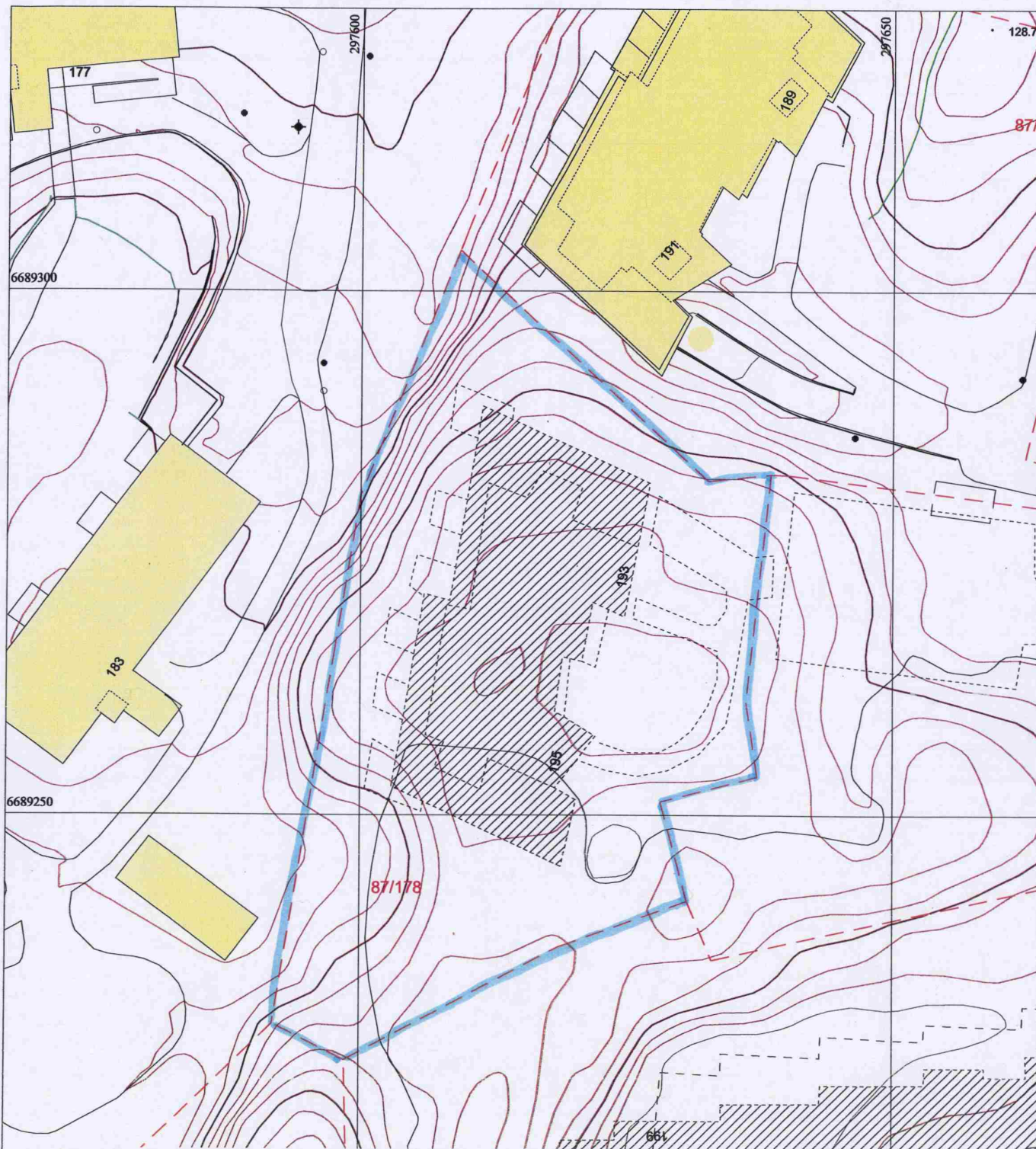
**BASISKART**

Byråsleiders avdeling  
 Etat for byggesak og private planer  
 Målestokk 1:500  
 Dato: 12.11.2012

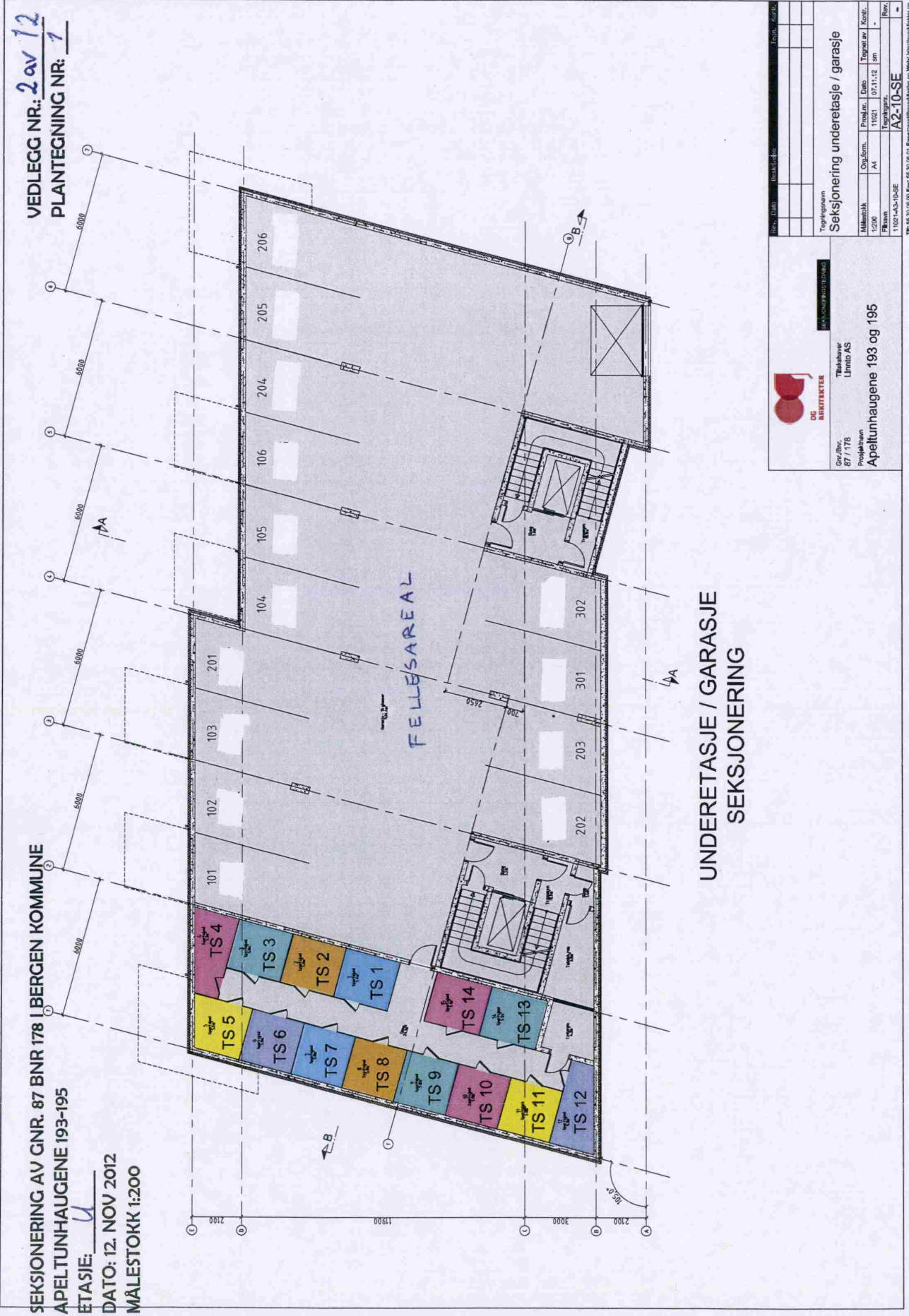
Gnr/Bnr/Fnr: 87/178/0

Adresse: APELTUNHAUGENE 193 m/flere

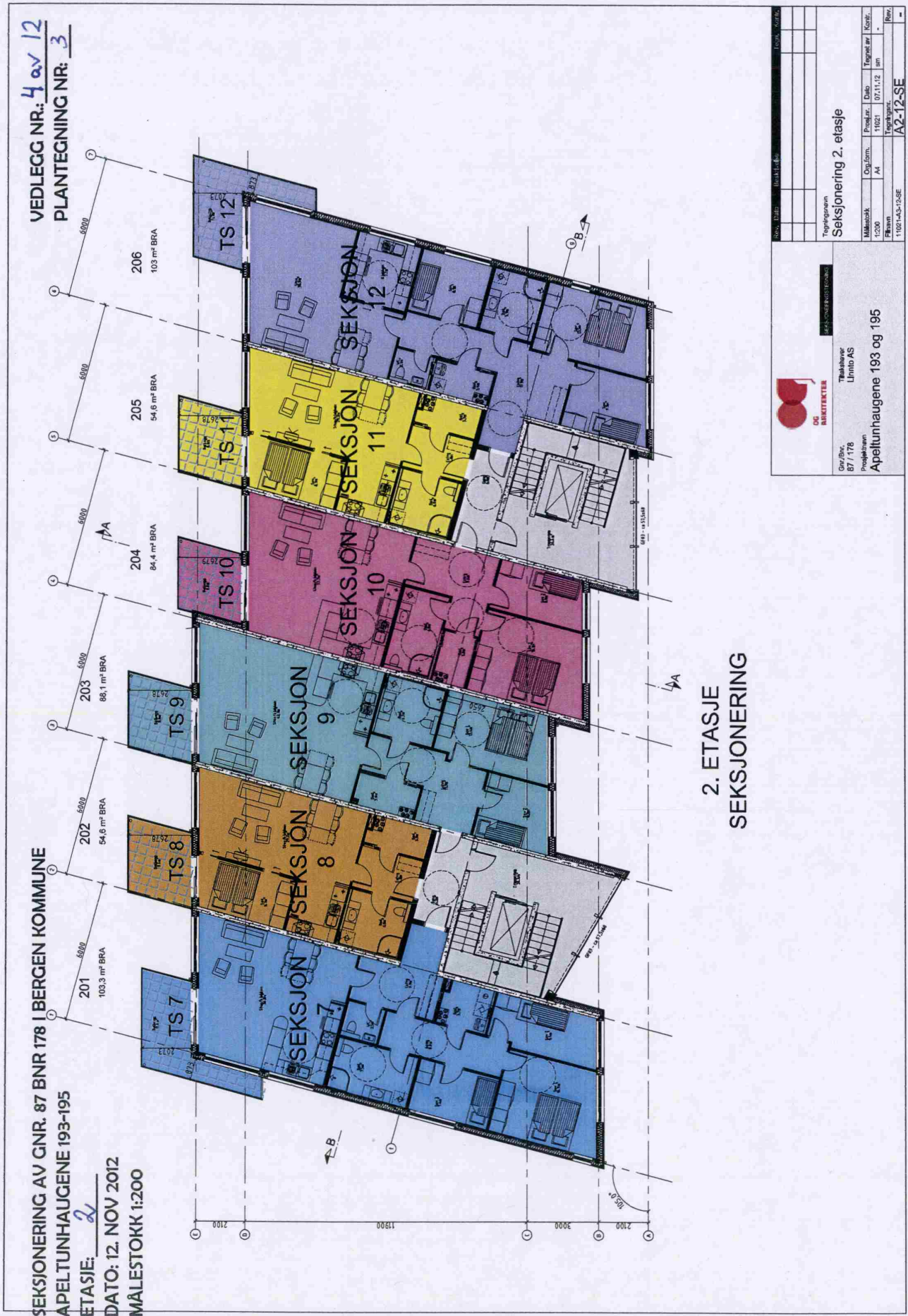
VEDLEGG 1 av 12N



Bygning, tak Terasse o.l.	Byggemeldt anlegg	Gjerde, stein	Innmålt tre
Bygning, veggliv	Høydekote	Gjerde, annet	Flaggstang, stolpe
Byggemeldt bygg	Høydekote - usikker	Kraftledning	Kum, sluk, hydrant
Fredet bygg	Eiendomsgrense	Hekk	Gardsnr/bruksnr
	Eiendomsgrense - usikker	Sti	Høydepunkt med høyde
	Kulturminnegrense	Traktorveg	Grunnlagspunkt/fastmerke







**DC**  
**ARKITEKTER**  
 Trondheim  
 Apeltunhaugene 193 og 195  
 Gnr./Bnr. 87 / 178  
 Prosjektet: Apeltunhaugene 193 og 195

**SEKSJONERING 2. ETASJE**

Rev.	Dato	Forhold	Skrevet av
1	07.11.12	11021	um

11021-LAS-12-SE  
 A2-12-SE

TS 86 30 00 00 Rev. 02.30.08 01 E-post:post@dcarkitekter.no Web: www.dcarkitekter.no



SEKSJONERING AV GNR. 87 BNR 178 I BERGEN KOMMUNE

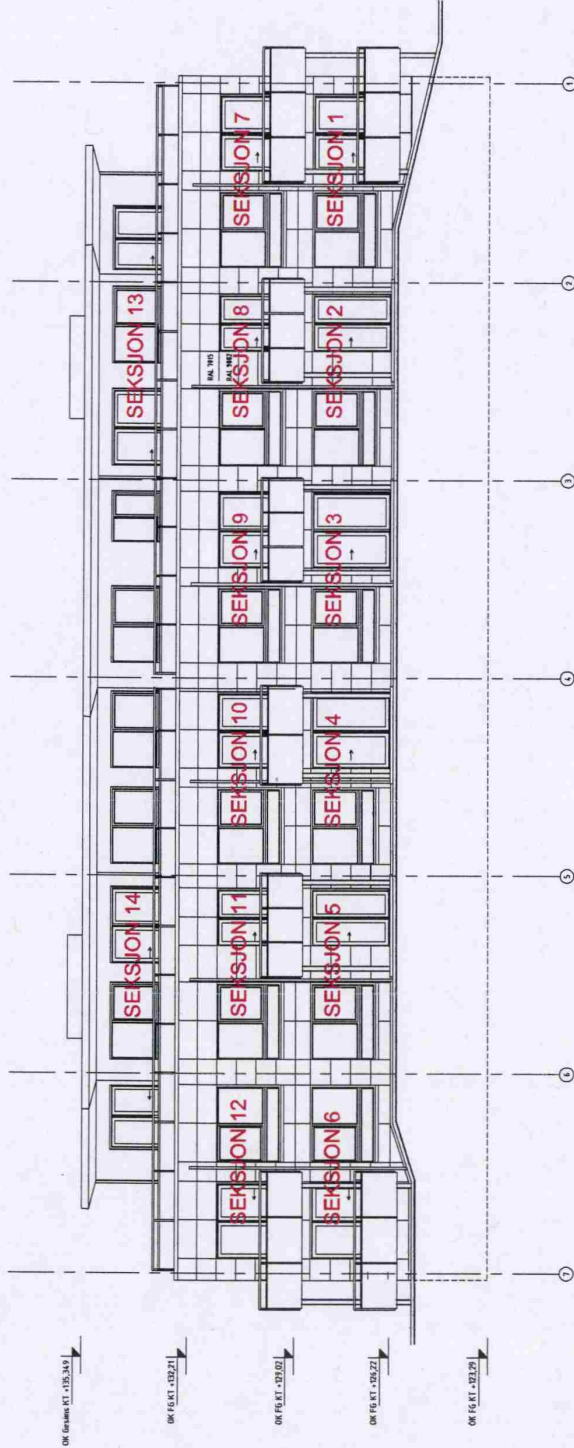
APELTUNHAUGENE 193-195

ETASJE: *FASADE VEST*

DATO: 12. NOV 2012

MÅLESTOKK 1:200

VEDLEGG NR.: *6 av 12*  
 PLANTEGNING NR.: *5*



FASADE VEST  
 SEKSJONERING

**OR**  
**ARKITEKTER**

Trilshauger  
 Ullrud AS  
 Apeltunhaugene 193 og 195

Dir./Dir.  
 07/7/178

Prosjektansvar

Tegningsnavn  
**Seksjonering - Fasade mot vest**

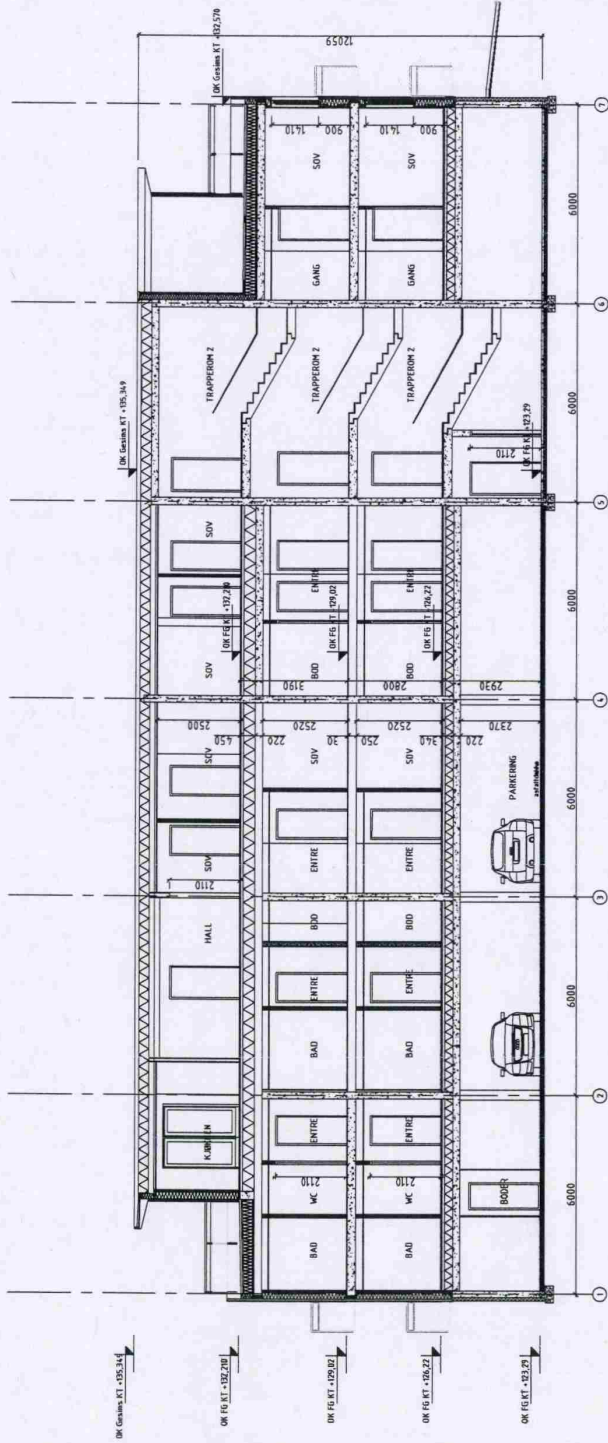
Målestokk	Opp. form.	Prosj. nr.	Dato	Tegnet av	Kontrollert av
1:200	AI	11021	07.11.12	sm	
Forventet		Tegningens nr.			Rev.
11021-A3-05-05E					A2-50-SE

TE: 95 30 05 00 Fax: 95 30 05 01 E-post: or@trilshauger.no Web: http://or.no

SEKSJONERING AV GNR. 87 BNR 178 I BERGEN KOMMUNE  
 APELTUNHAUGENE 193-195

ETASJE: SVITT  
 DATO: 12. NOV 2012  
 MÅLSTOKK 1:200

VEDLEGG NR.: 7 av 12  
 PLANTEGNING NR.: 6



SNITT  
 SEKSJONERING

**OK MARKETEKTER**  
 Tråskohaug  
 Limfås AS  
 Apeltunhaugene 193 og 195

Gnr./Bnr. 87/178  
 Prosjektnavn Apeltunhaugene 193 og 195

Rev. Dato Beskrivelse

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utst.	Kontrollert
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				

Prosjektinformasjon  
**Seksjonering - Snitt B-B**

Målestokk	Oppmåling	Prosjekt nr.	Dato	Tegnet av	Kontrollert
1:200	AM	11021	07.11.12	sm	-

Arkivnavn: 11021-A3-D-04E  
 Tegningstittel: **A2-40-SE**

Til: 85 30 06 00 Fax: 65 30 06 01 E-post: post@okmarketekter.no Web: www.okmarketekter.no

**Kart til matrikkelføring jf matrikkelforskriftens § 27 punkt 1g**

*Kedlegg 8 av 12*

Gnr 87	Bnr 178	Fnr	Snr
Målestokk 1: 75	Areal 34 m <sup>2</sup>		

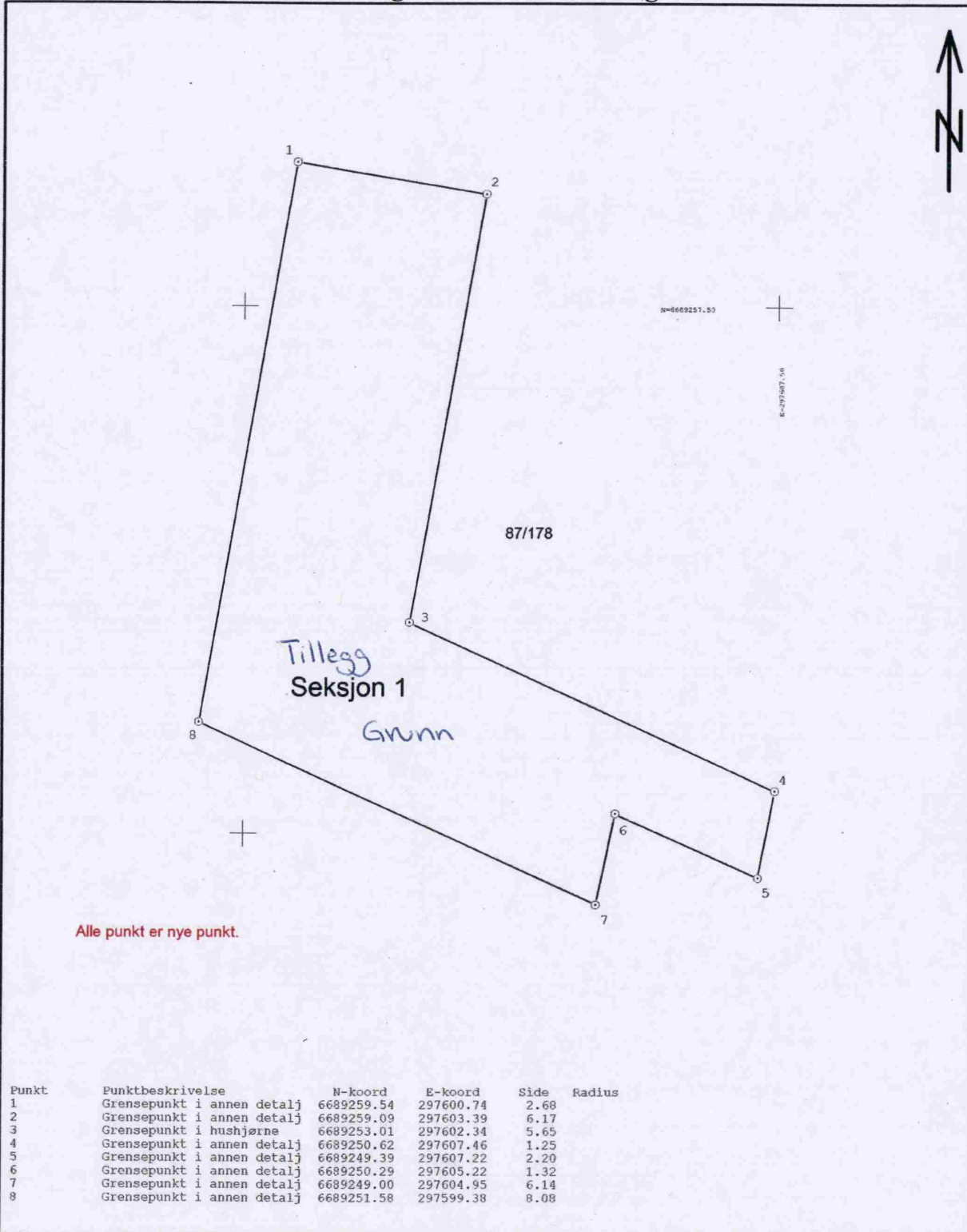
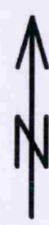
Saksnr. 201221926/4
X UTM(EUREF89) Sone 32



BERGEN KOMMUNE

Nyetablerte grenser: — — — .

Eksisterende grenser: Med endring — — — Uten endring — — —



Punkt	Punktbeskrivelse	N-koordinat	E-koordinat	Side	Radius
1	Grensepunkt i annen detalj	6689259.54	297600.74	2.68	
2	Grensepunkt i annen detalj	6689259.09	297603.39	6.17	
3	Grensepunkt i hushjørne	6689253.01	297602.34	5.65	
4	Grensepunkt i annen detalj	6689250.62	297607.46	1.25	
5	Grensepunkt i annen detalj	6689249.39	297607.22	2.20	
6	Grensepunkt i annen detalj	6689250.29	297605.22	1.32	
7	Grensepunkt i annen detalj	6689249.00	297604.95	6.14	
8	Grensepunkt i annen detalj	6689251.58	297599.38	8.08	

**Kart til matrikkelføring jf matrikkelforskriftens § 27 punkt 1g**

Vedlegg 9 av 12

Gnr 87	Bnr 178	Fnr	Snr
Målestokk 1: 50	Areal 15 m <sup>2</sup>		

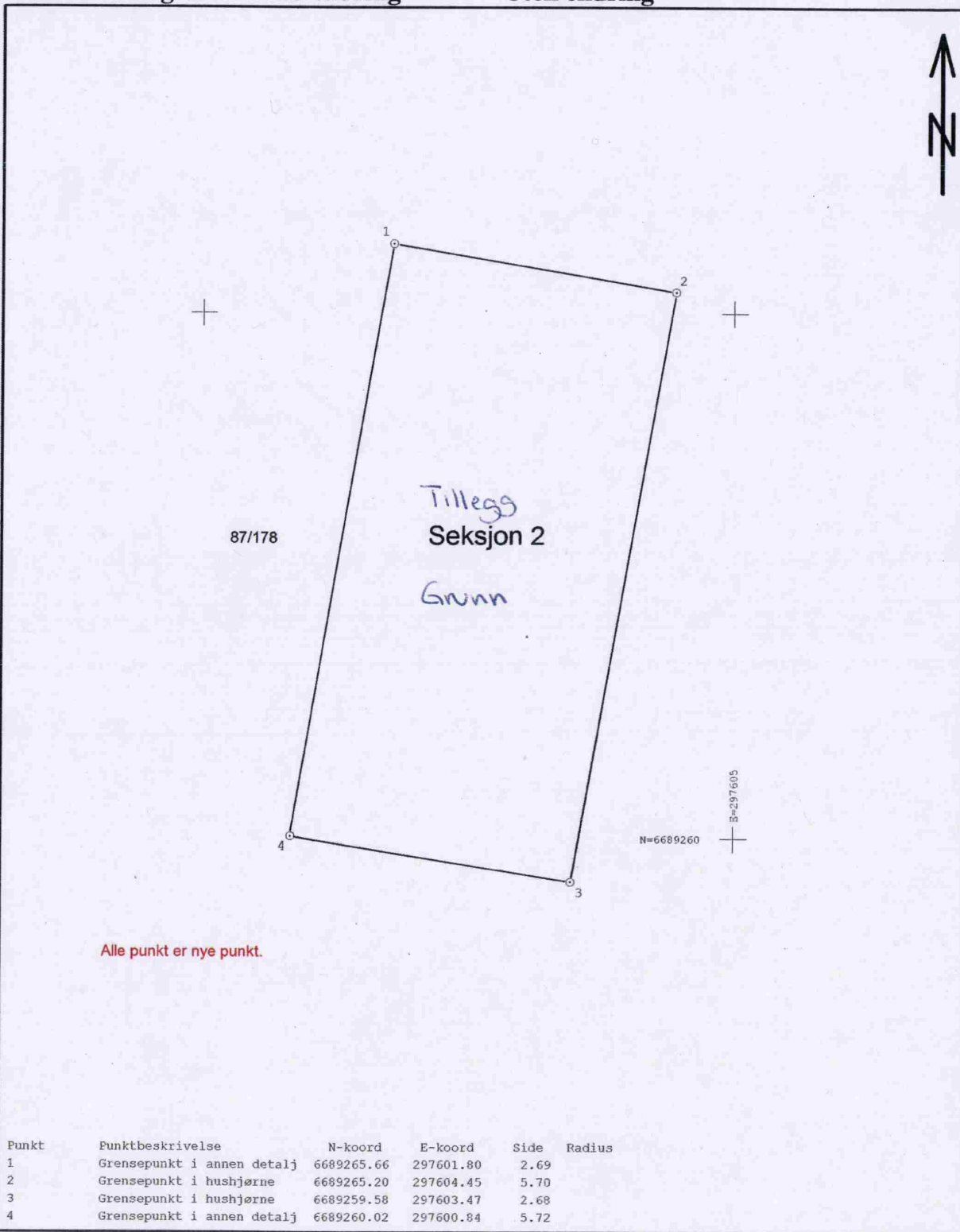
Saksnr.
X UTM(EUREF89) Sone 32



BERGEN KOMMUNE

**Nyetablerte grenser:** — — — .

**Eksisterende grenser:** Med endring — — — Uten endring — — —



Alle punkt er nye punkt.

Punkt	Punktbeskrivelse	N-koordinat	E-koordinat	Side	Radius
1	Grensepunkt i annen detalj	6689265.66	297601.80	2.69	
2	Grensepunkt i hushjørne	6689265.20	297604.45	5.70	
3	Grensepunkt i hushjørne	6689259.58	297603.47	2.68	
4	Grensepunkt i annen detalj	6689260.02	297600.84	5.72	

**Kart til matrikkelføring jf matrikkelforskriftens § 27 punkt 1g**

Vedlegg 10 av 12

Gnr 87	Bnr 178	Fnr	Snr
Målestokk 1: 50	Areal 17 m <sup>2</sup>		

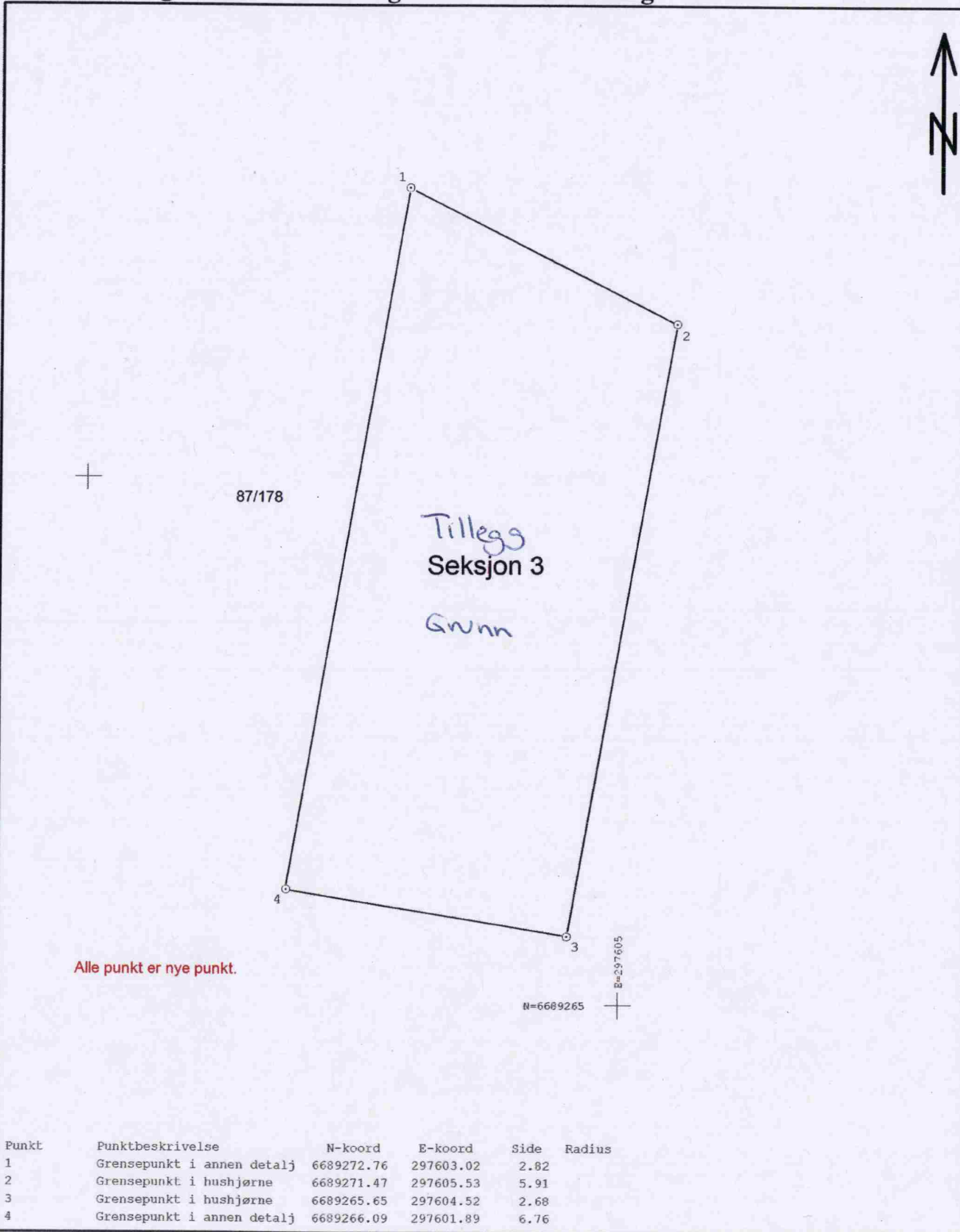
Saksnr. 201221926/4
X UTM(EUREF89) Sone 32



BERGEN KOMMUNE

Nytablerte grenser: — — — .

Eksisterende grenser: Med endring — — — Uten endring — — —



Punkt	Punktbeskrivelse	N-koordinat	E-koordinat	Side	Radius
1	Grensepunkt i annen detalj	6689272.76	297603.02	2.82	
2	Grensepunkt i hushjørne	6689271.47	297605.53	5.91	
3	Grensepunkt i hushjørne	6689265.65	297604.52	2.68	
4	Grensepunkt i annen detalj	6689266.09	297601.89	6.76	

**Kart til matrikkelføring jf matrikkelforskriftens § 27 punkt 1g**

Vedlegg 11 av 12

Gnr 87	Bnr 178	Fnr	Snr
Målestokk 1: 50	Areal 23	m <sup>2</sup>	

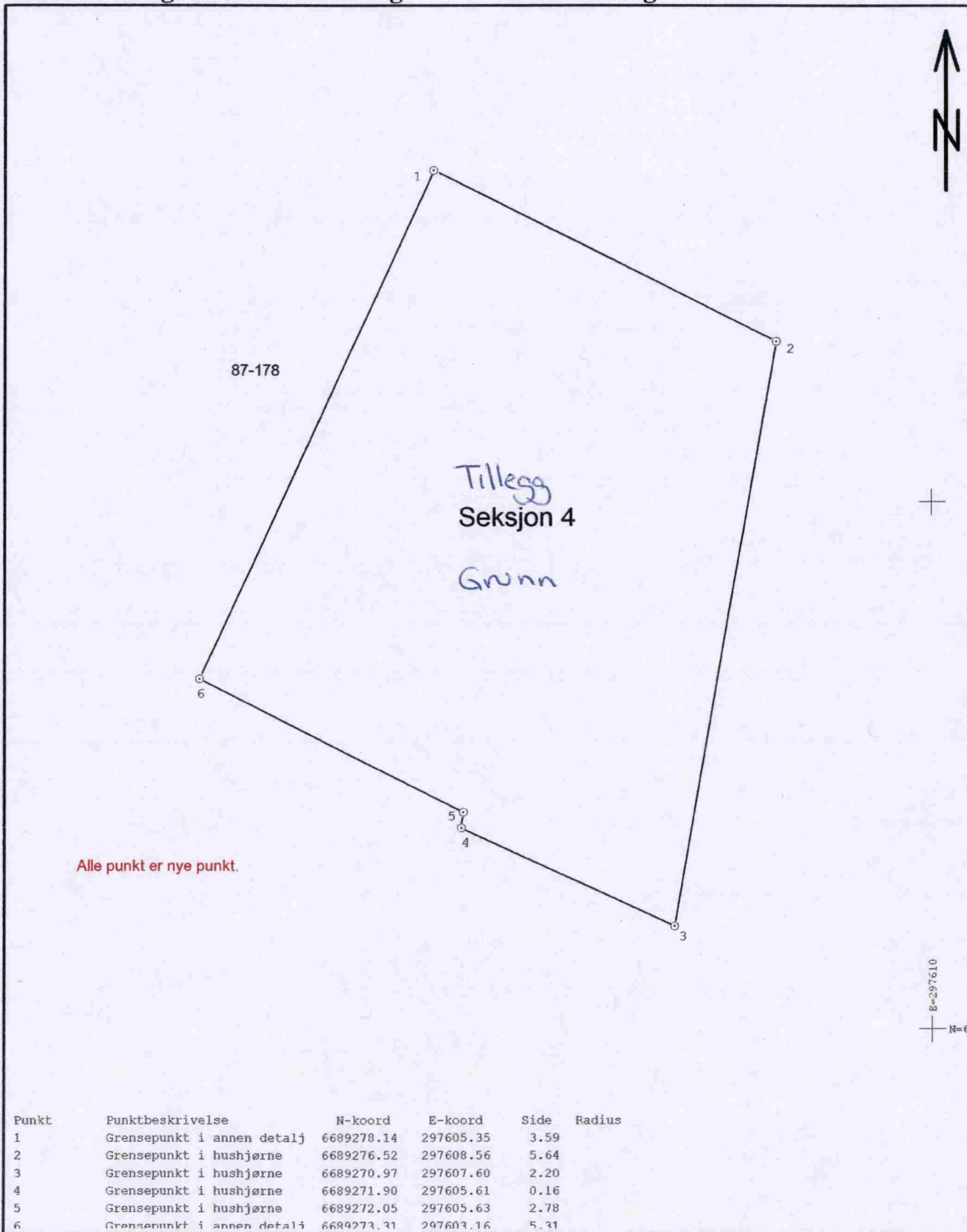
Saksnr. 201221926/4
X UTM(EUREF89) Sone 32



BERGEN KOMMUNE

Nyetablerte grenser: — — — .

Eksisterende grenser: Med endring — — — Uten endring — — —



**Kart til matrikkelføring jf matrikkelforskriftens § 27 punkt 1g**

Vedlegg 12 av 12

Gnr 87	Bnr 178	Fnr	Snr
Målestokk 1: 50	Areal 15 m <sup>2</sup>		

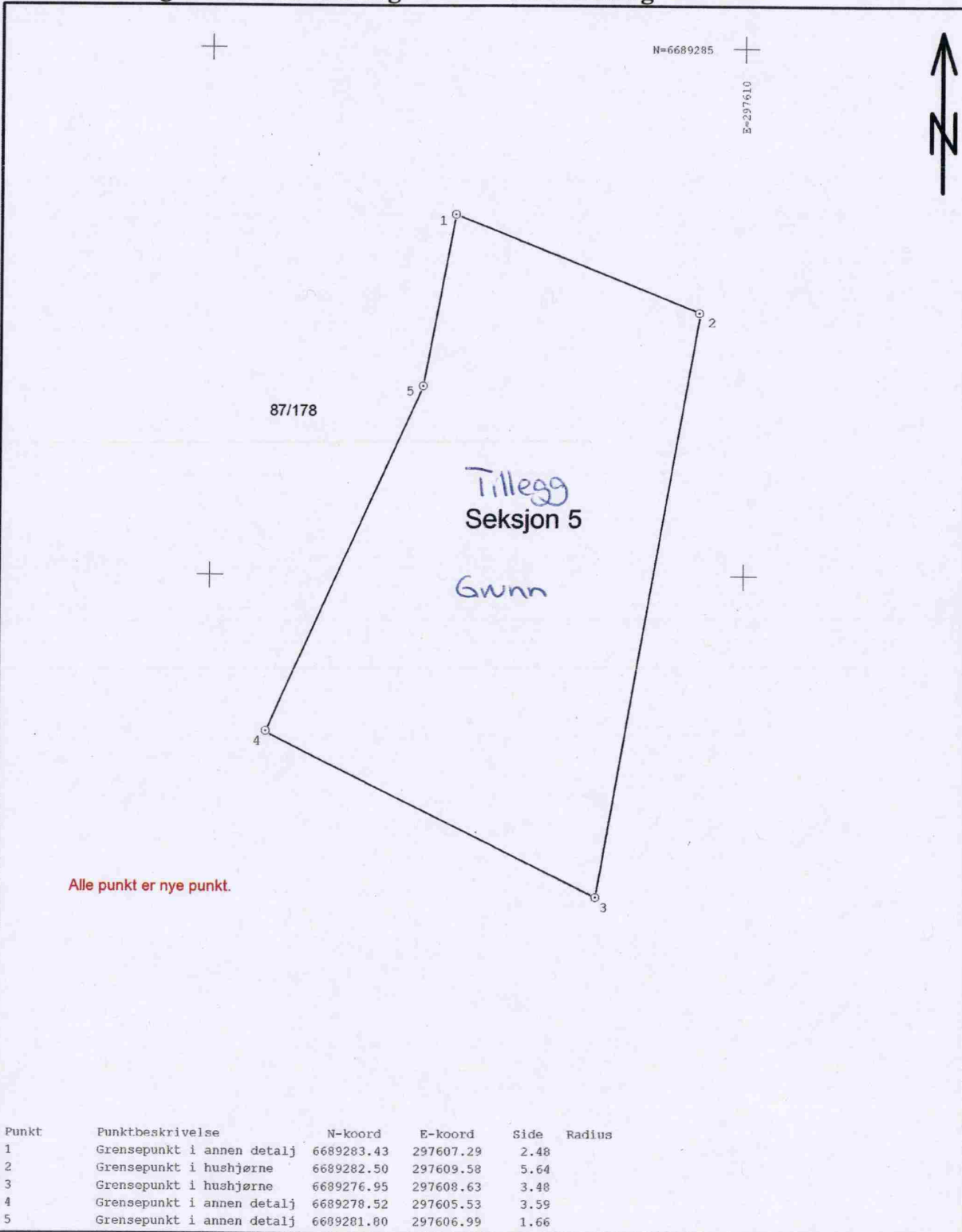
Saksnr. 201221926/4
X UTM(EUREF89) Sone 32



BERGEN KOMMUNE

Nyetablerte grenser: — — —

Eksisterende grenser: Med endring — — — Uten endring — — —





**BERGEN KOMMUNE**

**ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER**  
SEKSJON FOR BYGGESAK  
Allehelgens gate 5  
Postboks 7700, 5020 Bergen  
Telefon 55 56 63 10  
Telefaks 55 56 63 33  
postmottak.byggesak@bergen.kommune.no  
www.bergen.kommune.no

Og Arkitekter As  
Postboks 1809 Nordnes  
5816 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		201113811/60 ROKV	EBYGG-5210	081013

## **FERDIGATTEST**

Svar på søknad om ferdigattest for tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1, jf. § 21-10

Eiendom : Gnr 87 Bnr 178  
Tiltakets adresse : Apeltunhaugene 197  
Tiltakets art : Nybygg boligblokk (leilighetsbygg)  
Tiltakshaver : Linnto AS

Ferdigattest gis i henhold til søknad mottatt 22.03.2013 med supplerende dokumentasjon mottatt 08.10.2013. Vi viser også til tidligere vedtak i saken.

I mottatt søknad er det bekreftet av ansvarlig søker at tiltaket tilfredsstillter kravene til ferdigattest. I innsendt gjennomføringsplan bekrefter ansvarlig søker at samsvarserklæringer er mottatt og at det ikke er avdekket gjenstående arbeider som hindrer ferdigattest, jf. pbl § 21-10 og SAK10 § 8-1.

### **Myndighet:**

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

*Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til saksnummer 201113811.*

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER  
for byggesakssjefen

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk.*

*Ronald Kvamme - saksbehandler*  
*Trond Haugen - fungerende gruppeleder*

Kopi: Linnto AS, Postboks 18 Minde, 5821 BERGEN





## VEDTEKTER

for

Sameiet Utsikten 2 Apeltunhaugene

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet. Sist endret 09.06.2020.

### 1. Navn

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Utsikten 2 Apeltunhaugene. Sameiet består av 14 boligseksjoner av eiendommen gnr. 87, bnr. 178 i Bergen kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 13.02.2013.

### 2. Rettslig råderett

#### 2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

### 3. Bruken av boligen og fellesarealene

#### 3-1 Rett til bruk

- (1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
- (3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.
- (4) Seksjonseierne i 1. etasje får disposisjonsrett til fellesarealet utenfor sin terrasse. Det forutsettes at området vedlikeholdes og brukes i samsvar med sameiets vedtekter og ordensregler

#### 3-2 Ordensregler

Sameiet har fastsatt vanlige ordensregler.

### 4. Vedlikehold

#### 4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

#### **4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt**

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

### **5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

#### **5-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

#### **5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

### **5-3 Heftelsesform**

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

Sameiers 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.

### **6-2 Pålegg om salg**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### **6-3 Fravikelse**

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **7. Styret og dets vedtak**

### **7-1 Styret - sammensetning**

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### **7-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **7-3 Styrets vedtak**

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

### **7-4 Representasjon og fullmakt**

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

## **8. Sameiermøtet**

### **8-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

### **8-2 Tidspunkt for sameiermøtet**

(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

(2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte**

(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren/boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

### **8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte**

Sameiermøtet skal:

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

### **8-5 Møteledelse og protokoll**

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

### **8-6 Stemmerett og fullmakt**

(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### **8-7 Vedtak på sameiermøtet**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

- (4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:
- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
  - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
  - c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
  - d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
  - e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
  - f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
  - g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
  - h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

## **9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern**

### **9-1 Ugildhet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

### **9-2 Mindretallsvern**

Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## **10. Forholdet til eierseksjonsloven**

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

# ORDENSREGLER

for

## Sameiet Utsikten 2 Apeltunhaugene

### 1. Formål

Fremme miljø og trivsel og ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø. Reglene er et forsøk på å avveie den enkeltes interesser i forhold til fellesskapets interesser.

### 2. Fellesareal

Det er alles ansvar å medvirke til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

Ved tilsmussing i korridorer, trappeoppganger, kjeller og garasje ut over det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg. Kjemikalier oppbevares utilgjengelig for barn

Trappevask, vintervedlikehold og gressklipping organiseres av styret

Feil og mangler meldes til styret

### 3. Felles dører og garasjeport

Ytterdørene og døren inn til bodene skal alltid holdes låst. Garasjeporten skal holdes lukket når den ikke brukes til inn og utkjøring

### 4. Boss/søppel

Husholdningsboss skal pakkes godt inn, og kastes i bosspann med grønt lokk. Det må ikke kastes spesialavfall i bosspannene.

Papiravfall kastes i bosspann med blått lokk. Større papiresker og kartong må deles eller brettes slik at de ikke tar opp unøddig plass. Plast hentes sammen med papir en gang i måneden og må settes ut i dertil beregnede poser.

Øvrig avfall, herunder glass og farlig avfall, skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste miljøstasjon, eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

### 5. Propangass

Beholdere med gass skal oppbevares stående, over bakkenivå og på et godt ventilert sted.

### 6. Ro og orden

Det skal vises særlig hensynsfullhet fra kl. 2300 til kl. 0700 på hverdager og til kl. 0900 på søn- og helligdager.

Det er ikke tillatt å banke eller bruke drill, slagbor o.l. før kl. 08:00 og etter kl. 21:00 på hverdager.

Ved større utbedringer eller omfattende vedlikehold skal naboene og styret varsles.

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at det sjenerer naboene. Ved opphold på terrassen må det tas hensyn til at støy lett forplantes til leilighetene rundt.

Skal det ved spesielle anledninger drives selskapelighet som medfører støy utover kl. 23:00 skal beboerne i de tilstøtende leilighetene varsles.

## 7. Husdyrhold

Det er tillatt å holde kjæledyr som ikke strider med norsk lov og som ikke kan utgjøre en fare for andre beboere. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, og slik at de ikke er til sjenanse for øvrige sameiere. Styret skal informeres om anskaffelse av dyr.

Hunder og katter skal identitetsmerkes med id-chip eller halsbånd med eiers navn og telefonnummer. Hunder skal føres i bånd på fellesarealene, og alle ekskrementer fjernes umiddelbart. Eierne forplikter seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre så vel sameiets eiendom som en enkelt leilighetseiers eiendom.

Katter som ikke skal brukes i avl skal kastreres.

Ved klager og vanskjøttelse avgjør styret om husdyrholdet må opphøre.

## 8. Dugnad

Beboere kan og oppfordres til å utføre dugnadsarbeid etter behov. Fellesdugnad avholdes vår og/eller høst, oppmøte er frivillig. Materielle kostnader må avklares med styret på forhånd. Hver seksjon betaler kr 150,- per måned som felleskostnad, hver dugnadstime lønnes med kr 100,-. Sameier fører selv timeliste og denne sendes til styret innen utgangen av september. Dugnadsinnsats inntil kr 3000,- pr år pr enhet godtgjøres som tilbakebetaling av felleskostnader. I tillegg kan det utbetales inntil kr 1000,- skattefritt pr år. I det beløpet overstiger kr 1000,- vil hele beløpet bli skattepliktig og det inntrekr krav om arbeidsavtale.

## 9. Klagesaker

Alle oppfordres til først å fremlegge og diskutere problemet med den andre parten. Dersom man ikke kommer til enighet sendes skriftlig klage til styret på eget klageskjema. Styret vil ta kontakt med innklagede og forsøke å fatte en beslutning i rammen av gjeldende juridiske bestemmelser og muligheter.

## 10. Fremleie

Fremleie skal meddeles styret for registrering. Sameieren skal underrette styret om sin nye adresse. Eier av leilighet er ansvarlig for å videreformidle husordensregler til leietakere.

Innkalling til  
Årsmøte  
SS Utsikten 2 Apeltunhaugene



# Innkalling til ordinært årsmøte 2025 for SS Utsikten 2 Apeltunhaugene

Sameierne i SS Utsikten 2 Apeltunhaugene innkalles herved til ordinært årsmøte lørdag 26.04.2025 kl 15:00. Sameiermøtet vil bli holdt i Leilighet 301.

## Dagsorden

### 1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøtte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne
- 1.6 Valg av tellekorps

### 2 Godkjenning av årsregnskap for året 2024

### 3 Fastsetting av godtgjørelse til styret

### 4 Valg

- 4.1 Åresberretning
- 4.2 Valg av styreleder
- 4.3 Valg av styremedlemmer
- 4.4 Valg av varamedlemmer
- 4.5 Styrets sammensetning etter valget
- 4.6 Valg av valgkomité

### 5 Saker

- 5.1 Rekkverk
- 5.2 Belysning parkeringsplass
- 5.3 Lagring av personlige eiendeler i fellesområder

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver seksjon gir en stemme (se eventuelle unntak i vedtektene). Sameier kan bli representert ved fullmektig under årsmøtet.

21.04.2025

Styret

Vedlegg: årsregnskap og fullmaktsskjema.

## **2. Godkjenning av årsregnskap for året 2024**

Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet ble godkjent.

## **3. Fastsetting av godtgjørelse til styret**

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

**Forslag til vedtak:** Fastsettes og fordeles som foregående år.

50.000,-

## **4. Valg**

### **4.1 Åresberretning**

#### **Årsberetning 2024 for SS Utsikten 2 Apeltunhaugene**

##### **Virksomhetens art og lokalisering**

Sameiet består av 14 seksjoner, hvorav 14 boligseksjoner og ingen næringsseksjoner av eiendommen Gnr. 87 og Bnr. 178, adresse i Bergen kommune.

Formålet med sameiet er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal, samt ivareta alle andre saker av felles interesse.

Styrets arbeid

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av: sikker og god økonomisk styring av sameiets ressurser.

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om: Daglig drift, følge opp utbedring av rekkverk og utebelysning.

##### **Vedlikehold og påkostninger**

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

Daglig drift og vedlikehold.

##### **Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:**

Kostnad rundt utebelysning og kostnad rundt utbedring av rekkverk

Det er i løpet av året utført dugnadsarbeid på fellesområdet. Styret arrangerte en felles dugnad, beboerne har utover dette utført dugnad etter behov og evne.

De viktigste arbeidsoppgavene som er utført på dugnad er: Luking og beplantning i bed, kosting og vasking på gangveier og parkeringsplass. Feiing i garasje og kjeller

## **Internkontroll**

Sameiet er tilknyttet BevarHMS

## **Forretningsførsel, revisjon, forsikring**

Sameiets forretningsfører er Vestbo BBL  
Sameiet har ikke revisor  
Sameiets forsikringsselskap er If Skadeforsikring.

## **Sameiets har tegnet følgende forsikringer:**

Fullverdforsikring på eiendomsmassen.

Ved skader forårsaket av eier, må eier selv dekke egenandel.

Innbo og løssøre må forsikres av den enkelte. Det er siste år registrert (antall) skadesaker. Disse skyldes i hovedsak: Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo

## **Styresammensetning:**

Styret har siden ordinært årsmøte 2024 bestått av:

Leder, Steffen Mjåtvedt  
Styremedlem, Knut Søråas  
Styremedlem, Vigdis Brekke Kaas  
Varamedlem, Veronica Pryme  
Varamedlem Karina Jensen Nyland

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering

## **4.2 Valg av styreleder**

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen.

## **4.3 Valg av styremedlemmer**

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

## **4.4 Valg av varamedlemmer**

Varamedlemmer velges årlig.

## **4.6 Valg av valgkomité**

# **5. Saker**

Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle.

## **5.1 Rekkverk**

Det har kommet inn 2 saker om ødelagte rekkverk og utbedring av disse.

**Forslag til vedtak:** Nytt styre bes se på alle rekkverk i sameiet for eventuelle utbedringer da fasaden (rekkverkene) er fra 2013

## **5.2 Belysning parkeringsplass**

Det flagges at det trengs mer lys utenfor

**Forslag til vedtak:** Parkeringsplassen eies av Linto AS og benyttes av 193/195 samt 197/199.

Nytt styre bes se på hvordan kostnadsfordeling bør gjøres vedrørende utbedring av belysning på parkeringsplassen.

### **5.3 Lagring av personlige eiendeler i fellesområder**

Det lagres personlige eiendeler i fellesområder, feks utenfor heis.

**Forslag til vedtak:** Nytt styre bes kartlegge og evt se på oppdatering av husregler/vedtekter.

## Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn): \_\_\_\_\_

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for SS Utsikten 2  
Apeltunhaugene lørdag 26.04.2025

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

**Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.**

**Eierseksjonssameier:** Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

Eierseksjonsloven § 46. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>INNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader		618 240	572 688	618 240	643 936
Andre inntekter	3	146 832	136 752	146 832	146 832
<b>SUM INNEKTER</b>		<b>765 072</b>	<b>709 440</b>	<b>765 072</b>	<b>790 768</b>
<b>KOSTNADER:</b>					
Styrehonorar	4	50 000	50 000	50 000	50 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	7 050	7 050	7 050	7 050
Forretningsførsel		52 488	49 680	52 486	57 735
Andre honorarer		1 752	0	1 750	1 750
Forsikringspremier		56 654	58 358	64 000	68 000
Energikostnader		122 430	126 455	138 000	138 000
Andre driftskostnader	5	216 781	217 671	230 100	269 800
Vedlikehold	6	114 847	122 458	169 000	167 000
<b>SUM KOSTNADER</b>		<b>622 002</b>	<b>631 672</b>	<b>712 386</b>	<b>759 335</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>143 070</b>	<b>77 768</b>	<b>52 686</b>	<b>31 433</b>
<b>FINANSINNT OG KOSTNADER</b>					
Finansinntekter		9 541	4 994	0	0
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>9 541</b>	<b>4 994</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>1, 2</b>	<b>152 611</b>	<b>82 762</b>	<b>52 686</b>	<b>31 433</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>		<b>152 611</b>	<b>82 762</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Varige driftsmidler:			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer:</b>			
Restanser felleskostnader		319	0
Vestbo i mellomregning		638 190	489 810
Andre fordringer		93 566	16 734
<b>Bankinnskudd og kontanter:</b>			
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>732 075</b>	<b>506 544</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>732 075</b>	<b>506 544</b>

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b><u>EGENKAPITAL OG GJELD</u></b>			
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL:</b>			
Annen egenkapital	2	636 276	483 665
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>636 276</b>	<b>483 665</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2</b>	<b>636 276</b>	<b>483 665</b>
<b><u>GJELD</u></b>			
<b>Langsiktig gjeld:</b>			
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld		92 260	19 814
Annen kortsiktig gjeld		3 539	3 065
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>95 799</b>	<b>22 878</b>
<b>Sum gjeld:</b>		<b>95 799</b>	<b>22 878</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>732 075</b>	<b>506 544</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Steffen Mjåtvedt  
Styreleder\_\_\_\_\_  
Knut Søråas  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Vigdis Brekke Kaas  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

### Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000 eks. mva

### 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.

### Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

## Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
<b>A. Disponible midler pr. 01.01.</b>	<b>483 665</b>	<b>400 904</b>
<b>B. Endring disponible midler</b>		
Årsresultat (se resultatregnskap)	152 611	82 762
<b>B. Årets endring i disponible midler</b>	<b>152 611</b>	<b>82 762</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>636 276</b>	<b>483 665</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	638 190	489 810
Kortsiktige fordringer	93 885	16 734
<b>Omløpsmidler</b>	<b>732 075</b>	<b>506 544</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>	<b>-95 799</b>	<b>-22 878</b>
<b>Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler</b>	<b>636 276</b>	<b>483 665</b>

## Note 2 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
<b>Endring av egenkapital i år</b>			
Annen egenkapital	483 665	152 611	636 276
<b>Sum egenkapital 31.12.</b>	<b>483 665</b>	<b>152 611</b>	<b>636 276</b>

## Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3615 Dugnad	16 800	16 800
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	130 032	119 952
<b>Sum</b>	<b>146 832</b>	<b>136 752</b>

#### Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	50 000	50 000
5400 Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
<b>Sum</b>	<b>57 050</b>	<b>57 050</b>

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

#### Note 5 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5124 Fri dugnadsutbetaling	2 600	0
6360 Renhold	36 875	38 438
6395 Sommer- og vinterkostnader	32 261	48 295
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	14 732	8 410
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	130 313	122 528
<b>Sum</b>	<b>216 781</b>	<b>217 671</b>

#### Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	2 824	-1
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	14 313	13 631
6640 Periodisk vedlikehold	97 710	55 610
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	53 219
<b>Sum</b>	<b>114 847</b>	<b>122 458</b>

## Resultat og balanse med noter for SS Utsikten 2 Apeltunhaugene.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For SS Utsikten 2 Apeltunhaugene**

Styreleder	Steffen Mjåtvedt (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Vigdis Brekke Kaas (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Knut Søråas (sign.)	07.03.2025



Mer informasjon finner du på  
Min side, [www.vestbo.no](http://www.vestbo.no)

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SS Utsikten 2 Apeltunhaugene lørdag 26.04.2025 kl. 15:00 - Leilighet 301.

## 1. Konstituering

### 1.1 Status fremmøtte

Status fremmøtte (antall stemmeberettigede inklusive fullmakter). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

#### **Vedtak:**

Fra seksjonseierne møtte:

Knut Sørås

Vigdis Kaas

Birthe Christiansen

Steffen Mjåtvedt

Antall fremlagte fullmakter: 0

Hvilket utgjorde totalt 4 stemmeberettigede til stede.

### 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

#### **Vedtak:**

Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

### 1.3 Valg av møteleder

Forslag:

Steffen Mjåtvedt

#### **Vedtak:**

Som møteleder ble følgende valgt:

Steffen Mjåtvedt

### 1.4 Valg av referent

Forslag:

Steffen Mjåtvedt

#### **Vedtak:**

Som referent ble følgende valgt:

Steffen Mjåtvedt

### **1.5 Valg av protokollvitne**

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en sameier.

#### **Vedtak:**

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt:  
Vigdis Kaas

### **1.6 Valg av tellekorps**

#### **Vedtak:**

Følgende ble valgt til tellekorps:

Birthe Christiansen  
Knut Sørås

## **2. Godkjenning av årsregnskap for året 2024**

Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

#### **Vedtak:**

Regnskapet for 2024 ble godkjent.

## **3. Fastsetting av godtgjørelse til styret**

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer. Fordels på styremøte i etterkant.

#### **Vedtak:**

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 50.000 til fordeling blant styrets medlemmer.

## **4. Valg**

### **4.1 Årsberetning**

#### **Årsberetning 2024 for SS Utsikten 2 Apeltunhaugene**

##### **Virksomhetens art og lokalisering**

Sameiet består av 14 seksjoner, hvorav 14 boligseksjoner og ingen næringsseksjoner av eiendommen Gnr. 87 og Bnr. 178, adresse i Bergen kommune.

Formålet med sameiet er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal, samt ivareta alle andre saker av felles interesse.

Styrets arbeid

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av: sikker og god økonomisk styring av sameiets ressurser.

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om: Daglig drift, følge opp utbedring av rekkverk og utebelysning.

##### **Vedlikehold og påkostninger**

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

Daglig drift og vedlikehold. Brannslukkere har blitt skiftet.

**Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:**

Kostnad rundt utebelysning og kostnad rundt utbedring av rekkverk

Det er i løpet av året utført dugnadsarbeid på fellesområdet. Styret arrangerte en felles dugnad, beboerne har utover dette utført dugnad etter behov og evne.

De viktigste arbeidsoppgavene som er utført på dugnad er: Luking og beplantning i bed, kosting og vasking på gangveier og parkeringsplass. Feiing i garasje og kjeller

**Internkontroll**

Sameiet er tilknyttet BevarHMS

**Forretningsførsel, revisjon, forsikring**

Sameiets forretningsfører er Vestbo BBL  
Sameiet har ikke revisor  
Sameiets forsikringsselskap er If Skadeforsikring.

**Sameiets har tegnet følgende forsikringer:**

Fullverdforsikring på eiendomsmassen.

Ved skader forårsaket av eier, må eier selv dekke egenandel.

Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte. Det er siste år registrert (antall) skadesaker. Disse skyldes i hovedsak: Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo

**Styresammensetning:**

Styret har siden ordinært årsmøte 2024 bestått av:

Leder, Steffen Mjåtvedt  
Styremedlem, Knut Søråas  
Styremedlem, Vigdis Brekke Kaas  
Varamedlem, Veronica Pryme  
Varamedlem Karina Jensen Nyland

**Vedtak:**

Tas til orientering

**4.2 Valg av styreleder**

Styreleder er ikke på valg.

**Vedtak:**

Er på valg i 2026

**4.3 Valg av styremedlemmer**

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

**Vedtak:**

Sitter i 1 år til

#### **4.4 Valg av varamedlemmer**

Varamedlemmer velges årlig.

##### **Vedtak:**

Følgende ble valgt som varamedlemmer:

Veronica Pryme

Karina Jensen Nyland

#### **4.5 Styrets sammensetning etter valget**

Leder: Steffen Mjåtvedt På valg 2026

Medlem: Vigdis Kaas På valg 2026

Medlem: Knut Sørås På valg 2026

Vara: Karina Jensen Nyland På valg 2026

Vara: Veronica Pryme På valg 2026

##### **Vedtak:**

Etter valget består styret av:

Leder: Steffen Mjåtvedt

Medlem: Vigdis Brekke Kaas

Medlem: Knut Sørås

Vara: Karina Jensen Nyland

Vara: Veronica Pryme

#### **4.6 Valg av valgkomité**

Ingen endringer

##### **Vedtak:**

Forslaget godkjennes

## **5. Saker**

### **5.1 Rekkverk**

Det har kommet inn 2 saker om ødelagte rekkverk og utbedring av disse.

##### **Vedtak:**

Nytt styre bes se på alle rekkverk i sameiet for eventuelle utbedringer da fasaden (rekkverkene) er fra 2013.

Hvis leveradør ikke kan levere tilsvarende standard på rekkverk og nye rekkverk blir en oppgradering blir seksjonseiere fakturert mellomlegget for oppgradering.

## **5.2 Belysning parkeringsplass**

Det flagges at det trengs mer lys utenfor

### **Vedtak:**

Parkeringsplassen eies av Linto AS (brødreinde Straume) og benyttes av 193/195 av 197/199.

Nytt styre bes se på hvordan kostnadsfordeling bør gjøres vedrørende utbedring av belysning på parkeringsplassen.

## **5.3 Lagring av personlige eiendeler i fellesområder**

Det lagres personlige eiendeler i fellesområder, feks utenfor heis.

### **Vedtak:**

Personlige eiendeler kan lagres på fellesområder så lenge det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre beboere. (Iht til vedtektene)

## Protokoll for SS Utsikten 2 Apeltunhaugene

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Steffen Mjåtvedt (sign.)	05.05.2025
Sekretær	Steffen Mjåtvedt (sign.)	05.05.2025
Protokollvitne	Steffen Mjåtvedt (sign.)	05.05.2025
Protokollvitne	Knut Søråas (sign.)	05.05.2025

# Egenerklæring

Apeltunhaugene 193, 5238 RÅDAL

12 Sep 2025

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Apeltunhaugene 193	Apeltunhaugene 193	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Leiligheten ble kjøpt i 2012 med ferdigstillelse og overtakelse i første kvartal av 2013.

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Jeg har bodd i boligen fra overtakelse i 2013 til utgangen av 2017. Leiligheten ble leid ut fra begynnelsen av året 2018. Den har vært utleid gjennom Utleiemegleren til og med juni 2024. Jeg har hatt leiligheten som primærbolig fra 1. Juli 2024

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

## Informasjon om selger

Selger

Kjellerød, Roger

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv feilen og omfanget

Feil på baderomsinnredning og stikkontakter.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.1.2 Årstall

2013

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

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

Reklamasjon på levert baderomsinnredning. Servant ble byttet pga sprekk i servant. Overskap/speil var montert skjevt og ble avrettet så godt som mulig uten at det måtte borres nye hull i fliser.

#### 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bergen Rørteteknikk

#### 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

#### 2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.2.2 Årstall

2013

#### 2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

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

Reklamasjon på stikk kontakter på badet. Stikk løsnet fra veggen ved bruk. Riktige utføringsringer montert.

#### 2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Thunestvedt Elektro As

#### 2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**4.1.2 Årstall**

2017

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Montert utelys.

**4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Utført selv, jeg er elektriker og kan utføre arbeid på egen bolig.

**4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Kjeller

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Det var diverse mangler etter overtakelse, disse ble utbedret. Noen av disse kom med i rapport fra BKK/EI-tilsynet.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**10.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid



10.1.2 **Årstall**

2013

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Montert 4 spotter i tak på badet. Montert 4 spotter i tak i gang. Montert tak lampe og dimmer på soverommet. Montert tak lampe og dimmer på kjøkkenet. Montert 2 stk tak lamper og dimmer i stue. Byttet taklokk på bad, i gang og på kjøkken da taklokk med «stikk kontakt» ikke var nødvendig. Montert 4 veis stikk i stue.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Utført selv, jeg er elektriker og kan utføre arbeid på egen bolig.

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2017

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Byttet 4 stk defekte spotter i baderomsinnredning. Byttet samtidig 4 spotter i taket på badet for å få felles dimmer system. Byttet 4 stk spotter i taket i gangen, montert dimmer til spotter. Montert nytt armatur under overskap på kjøkkenet, dette er direktekoblet så bryter på armatur må benyttes for å tenne og slukke lyskilden. Montert utelys på altanen og bryter for utelys.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Utført selv, jeg er elektriker og kan utføre arbeid på egen bolig.

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2025

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Byttet 2 stk tak lamper i stuen. Byttet tak lampe på kjøkkenet. Byttet taklampe på soverommet.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Utført selv, jeg er elektriker og kan utføre arbeid på egen bolig.

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Rør

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2023

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ventilasjonsanlegget ble renset.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Norsk ventilasjonsrens As

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Skjevheter og sprekker

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Beskriv nærmere hvilke forhold

Det skal bygges bak blokken. Det kan sikkert føre til sjenanse for noen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Rekkverk på terrasser og altaner er blitt dårlig. Det må sikkert påregnes at dette må utbedres eventuelt skiftes. Kostnaden er vanskelig for meg å uttale meg om, det blir opp til hvordan styret løser det. Men kostnader må påregnes.  
Lys i fellesområdene må oppgraderes da lysrør ikke lenger er tilgjengelig. Kostnader for denne oppgraderingen må påregnes. Bygget har nådd en alder hvor vedlikehold eller oppgradering må påregnes. Kostnader ved dette må påregnes.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Oppvaskmaskin ble byttet i 2018.

I 2020 ble det lagt fram felles opplegg for elbil ladere i garasje anlegget. Det ble ikke montert Elbil lader tilhørende leilighet da behovet ikke var tilstede.

## **Boligselgerforsikring**

---

### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 95249473**

# Egenerklærings skjema

Name

Kjellerød, Roger

Date

2025-09-12

Identification

 **bankID** Kjellerød, Roger



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Kjellerød, Roger

12/09-2025  
17:42:44

BANKID