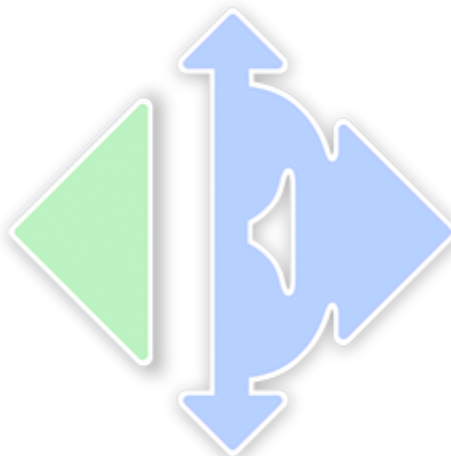


Leilighet
Apeltunhaugene 105
5238 Rådal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 14/01/2026

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 utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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 gjenstående 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:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:87, Bnr: 162

Hjemmelshaver: Nicolai Hauk Pollestad

Seksjonsnummer: 11

Festenummer: -

Andelsnummer: -

Byggeår: 2006

Tomt: 1 528 m²

Kommune: Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Nicolai Hauk Pollestad

Befaringsdato: 14.01.2026

Fuktmåler benyttet: Protimeter MMS 2

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG

Adkomst: OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomten er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med asfaltert tilkomst, plen og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

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

Grunnmur og drenering:

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

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

Vegger:

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

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

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

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Avvik som er funnet på befaringsdagen 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: Bianka Bischoff

Kontaktperson: Bianka Bischoff

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: 989 789 406

Navn/foretaksnavn: SELJEMARKEN SAMEIE

Organisasjonsform: Eierseksjoner

Registrert i Enhetsregisteret: 01.06.2006

Stiftelsesdato: 01.02.2006

Takstobjektet:

3-Roms selveierleilighet.

Fast plass i felles garasjeanlegg.

Fra stuen er det utgang til balkong på 10,6m²

Tilhørende leiligheten er det en eksterne bod i kjelleren på 5,1m²

Tilhørende leiligheten er det en eksterne bod i 1.etasje på 4,6m².

Oppvarming: Varmekabler i alle rom utenom på soverom og vaskerommet, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i entré og 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, vaskerommet har gulvbelegg, resterende rom har parkettgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater og malt strie.

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:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Platetoppen og stekeovnen ble skiftet i 2014.
- Lagt opp nye stikkontakter på kjøkkenet i 2019
- Skiftet til LED-dimmer på kjøkkenet.
- Skiftet motor på kjøkkenventilatoren i 2021.
- Malt overflater i 2021 og 2023.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
3. Etasje	78	0	0	11
Kjellerbod	0	5	0	0
1. etasje	0	5	0	0
SUM BYGNING	78	10	0	11
SUM BRA	88			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Entré(5,4m²), bad(5,7m²), vaskerom(3,4m²), soverom(8,6m²), soverom(11,3m²), stue(32,6m²), kjøkken(9,1m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(5,1m²),

1. Etasje: Ekstern bod(4,6m²).

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 eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

14/01/2026



Mats Hansen

1. Våtrom**1.1 Bad****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 benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen på badet.

Merknad/vurdering av avvik:

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

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 knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet på badet.

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

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.

Merknader:**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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 gjennomført hulltaking fra soverommet (bak badekaret), det ble ikke foretatt på baksiden av dusjsonen grunnet varmtvannsbereder og røropplegg. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, skap under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass, boblebadekar.

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.

Vær oppmerksom på at våtrommet og dens komponenter nylig har passert 20 år, sett i sammenheng med våtrommets tiltenkte bruk- og bruksområdet betraktes alderen på de ulike bygningsdelene i tilknytning til våtrommet som nær oppbrukt anbefalt levetid. Med bakgrunn i våtroms bruksområdet vil eventuelle skader kunne medfører lekkasjer, fuktskader og skader på tilliggende konstruksjoner, derfor er jevnlig vurdering av oppgraderingsbehov på eldre våtrom viktig. Svekkelser og påbegynte skader er ikke nødvendigvis synlige.

Merknader:

1.2 Vaskerom

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

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

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er benyttet gulvbelegg på gulvet på vaskerommet.

Merknad/vurdering av avvik:

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

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

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende fall mot sluk og 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 tilliggende konstruksjoner.

Merknader:

TG 1 1.2.3 Membran, tettesjikt 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 er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot flislagt våtrom. 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.

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder, fordelerskap til rørsystemet.

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 slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malt strie, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Opplegg for 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.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist svikt i parketten samt glipe i parkettskjøt i samme området (ved oppvaskmaskin), det ble foretatt fuktsøk med fuktindikator uten at det ble vist unormale verdier.

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 trekarmen.
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.

Merknad/vurdering av avvik:

Det mangler list utvendig på vinduskarmen på ett av stuevindue, eier opplyser at list er bestilt. Tilstandsgrad 1 betinger at listen blir montert innen rimelig tid.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Fra stuen er det utgang til balkong på 10,6m².

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

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 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2006

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet og er av typen OSO 198 liter.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannsberederen er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

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

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

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 entré og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

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

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

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

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

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 sløkkeutstyr 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 i forbindelse med 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 Bad 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 Bad 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.

1.1.3 Bad 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.

1.2.2 Vaskerom Overflate gulv

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

Det er påvist at vaskerommet er oppført etter eldre forskrifter. Utfra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vaskerom og utgjør dermed en risiko.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende fall mot sluk og 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 tilleggende konstruksjoner.

6.2 Varmtvannsbereder

Det er påvist at varmtvannsberederen er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

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

Takstmannens vurdering ved TG3:

Egenerklæring

Apeltunhaugene 105, 5238 RÅDAL

14 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Apeltunhaugene 105

Postadresse

Apeltunhaugene 105

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni/Juli 2021

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.

Bodd her fast fra august 2021 til dags dato

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, SP4932044.1.4

Informasjon om selger

Selger

Pollestad, Nicolai Hauk

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

2006

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble satt inn Boblebad. Byttet speil m speilskap, kroker og flyttet vaskemaskin til boden/vaskerom. Dette ble utført under forrige eier. Har dermed ingen årstall på utførelse

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Gården Rørleggerservice

2.1.6 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

2021

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Sameie har avtale med Fana blikk om vedlikehold og forebyggende arbeid på tak. Kostnader for slikt blir satt av i sameiets vedlikeholdsfond. Årstall når avtalen starten skjedde før meg. Årstall er oppgitt basert på når jeg overtok leilighet

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Fana Blikk

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei



Kjeller

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Fukt i underetasje, etasje 0. Har vært soppdannelse i garasje. Sameie har utbedret tiltak med avfukter i garasje anlegg i 2022

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

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

2019

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Forrige eier har ettermontert flere stikkontakter. Blitt montert Stikkontakt med to forskjellige typer USB på kjøkkenet. Byttet lysbryter til kjøkkenet over på andre siden av døren. Byttet til led dimmer på kjøkkenet. Utført av Fana Elektrikeren og en annen aktør som forrige eier ikke minnes hvem var.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Fana Elektrikeren

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2025

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Hadde service og rens med funksjons test av leilighetens ventilasjons anlegg, i oktober 2025. Ble observert moderat forurenset avtrekks kanaler, Som er blitt rensset. Foreslått ny rens av anlegg om ca 5 år.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Nordisk ventilasjonsrens as

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

16.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.2.2 Årstall

2021

16.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Forrige eier måtte bytte ventilasjons motor til Villaventen. Ventilasjon mekanisk motor på kjøkkenet.

16.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Fana Blikk

16.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

16.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid



16.3.2 **Årstall**

2019

16.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**



Faglært



Ufaglært

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

Forrige eier byttet 2 styringsbokser til stuen og bad. Forrige eier har ikke info om nøyaktig år eller hvilken aktør som utførte arbeidet. Men at det var en fag elektriker

16.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ikke spesifisert

16.3.6 **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

Beskriv omfanget

Soppdannelse i Garaasje anlegg. Ble gjort tiltak i 2022.

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
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Forrige eier byttet i 2014, Ny komfyr/steikeovn. Byttet da støpselet på steikeovnen

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Forrige eier opplyste om. At etter det var utført arbeid på nordre vegg. (byttet kledning) så har det kommet hvit lag på flisene på balkong (kalkdannelse) Dette er noe jeg og har opplevd.

Alle isolasjons kledningene rundt bygget er byttet. Østre side (Kort vegg med garasjeport) ble tatt i November/desember 2025, sammen med en del av sørsiden(baksiden). Motsatt kortside, vestre side ble byttet i slutten av 2022. sammen med den andre delen av sørsiden. Nordre vegg (Fremsiden) ble tatt før jeg flyttet inn.

Sameie har byttet fliser på inngangsparti. Utført av Sandal Bygg i slutten av 2024.

Ene stue vindu på leiligheten mangler en list på yter siden. Er i skrivende stund i kontakt med Sandal Bygg om å skaffe ny.

Ventilasjon luken til avsuet på kjøkkenet har fått en skade. Har blitt tipset om at man kan skaffe reservedel hos SystemAir. Og at antatt kostnad ikke skal være stor. Jeg selv har teipet sånn at luken åpner/lukkes som normalt. Kan ikke garantere for hvor lenge dette holder

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 16091569

Egenerklæringsskjema

Name

Pollestad, Nicolai Hauk

Date

2026-01-14

Identification

 **bankID** Pollestad, Nicolai Hauk



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Pollestad, Nicolai Hauk

14/01-2026
10:24:47

BANKID

Apeltunhaugene 105

Nabolaget Apeltun/Krohnåsen - vurdert av 139 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Apeltunhaugane	5 min	🚶
Linje 76	0.4 km	
Lagunen terminal	19 min	🚶
Linje 1	1.7 km	
Bergen Flesland	15 min	🚗
Jernbanestasjonen i Bergen	19 min	🚗
Linje F4, L4, R40	13 km	

Skoler

Apeltun skole (1-7 kl.)	10 min	🚶
322 elever, 22 klasser	0.9 km	
Smørås skole (1-7 kl.)	19 min	🚶
235 elever, 14 klasser	1.7 km	
Skjold skole (1-7 kl.)	23 min	🚶
322 elever, 21 klasser	2 km	
Rådalslien skole (8-10 kl.)	21 min	🚶
420 elever, 29 klasser	1.8 km	
Rå skole (8-10 kl.)	23 min	🚶
402 elever, 28 klasser	1.9 km	
Slåtthaug videregående skole	6 min	🚗
400 elever	2.8 km	
Stend vidaregåande skule	12 min	🚗
330 elever, 11 klasser	5.8 km	

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



Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene
Veldig bra 91/100

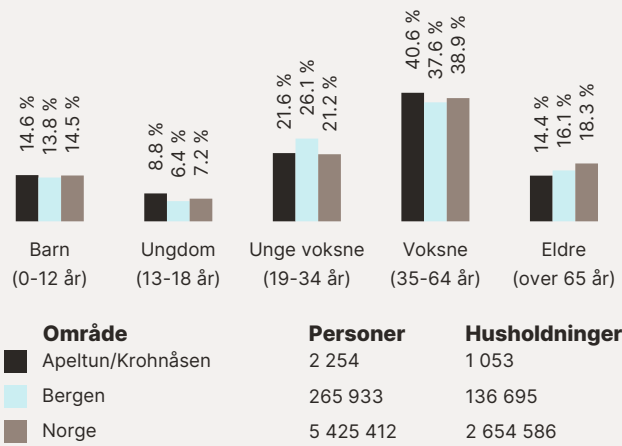


Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100



Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Apeltun barnehage (1-5 år)	3 min	🚶
73 barn	0.3 km	
Espira Rå barnehage (0-5 år)	23 min	🚶
255 barn	1.9 km	
Råtun barnehage (0-5 år)	23 min	🚶
100 barn	2 km	

Dagligvare

Coop Extra Apeltun	11 min	🚶
Post i butikk, PostNord	1 km	
Meny Lagunen	17 min	🚶



Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

- 

Apeltun Øvre ballbane kunstgress

Fotball

6 min 

0.4 km
- 

Apeltun skole

Aktivitetshall, ballspill, fotball

9 min 

0.8 km
- 

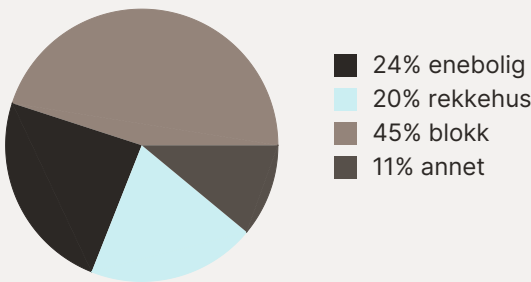
SATS Lagunen

17 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

- 

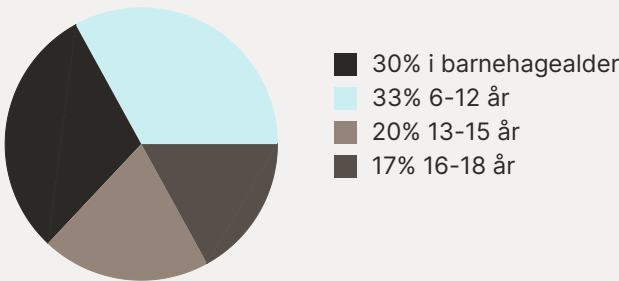
Lagunen Storsenter

17 min 
- 

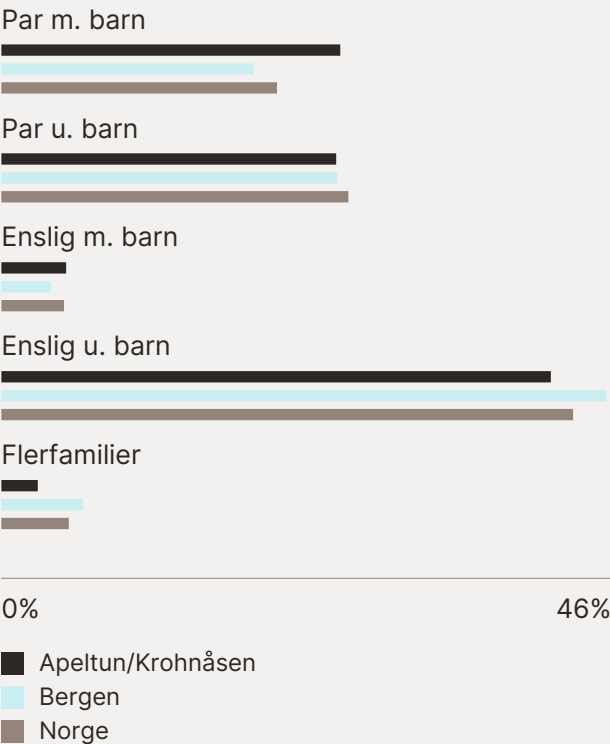
Apotek 1 Lagunen

17 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

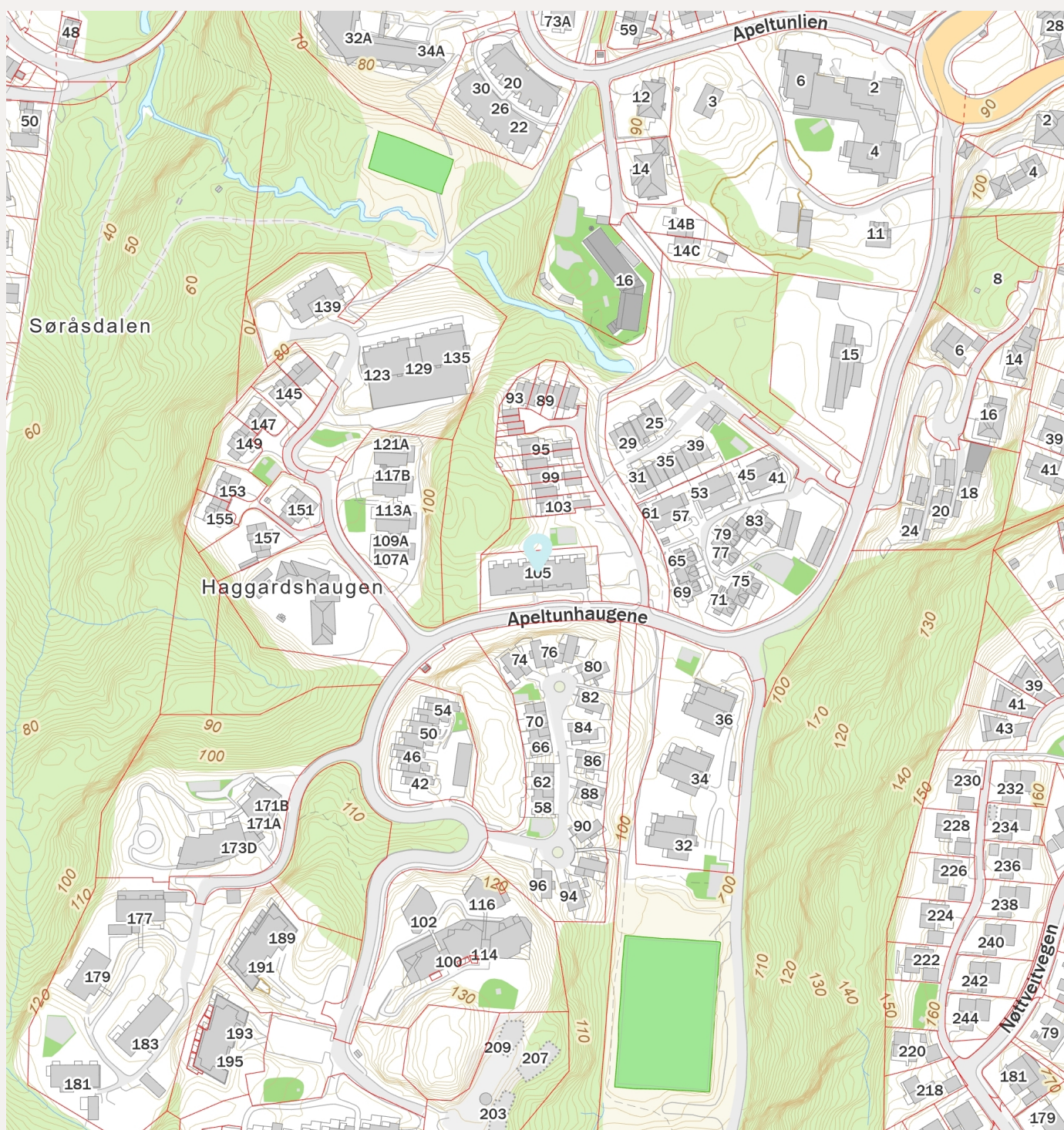


Familiesammensetning



Sivilstand

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





Sameieavtale Seljemarken sameie

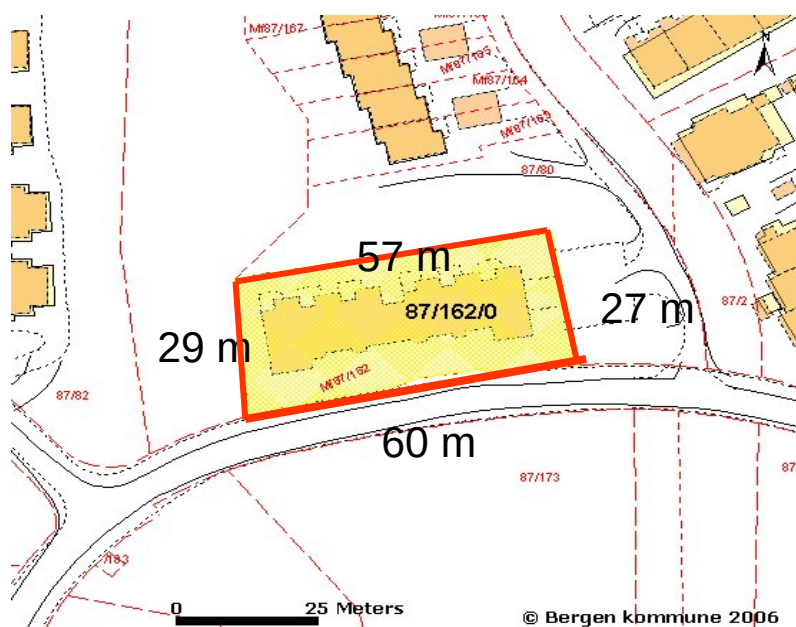
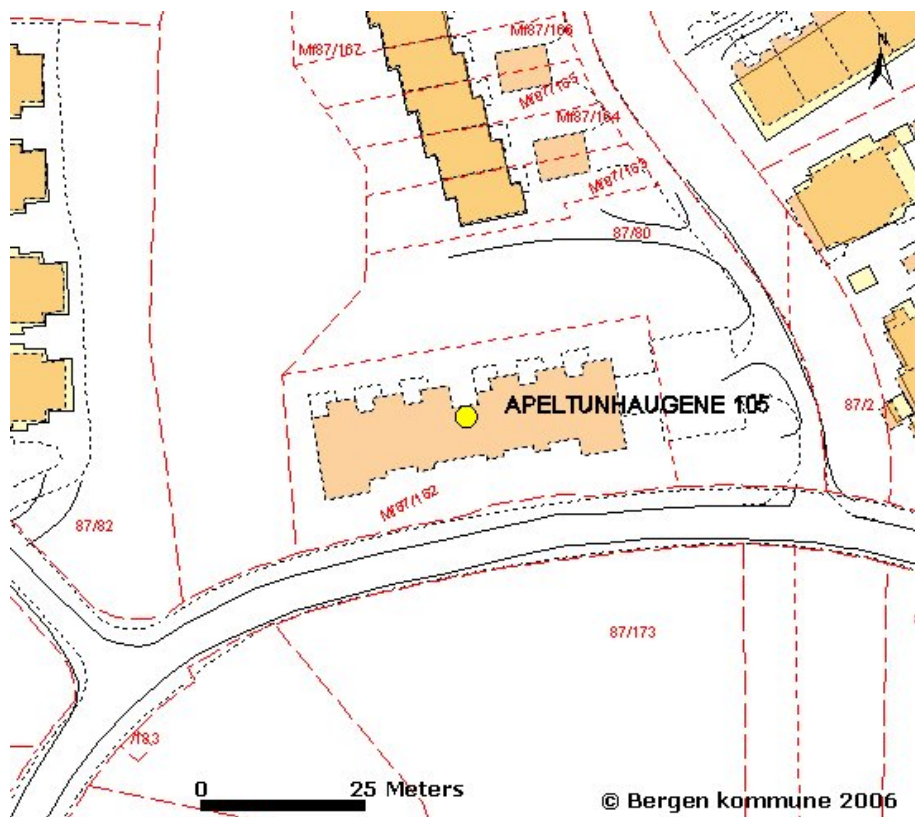
**Apeltunhaugene 105
5238 Rådal**

**04.03.2020
Utgave nr. 6**

Revisjoner

[illegible]

Apeltunhaugene 105 - Seljemarken sameie



Ca. grunnareal $87/162 = 58,5 \times 28 = 1638 \text{ m}^2$

Mellom eiere av seksjoner i eiendommen Gnr. 87, Bnr. 162 i Bergen kommune, ble det i ekstraordinært sameiemøte, 04.10.2006 inngått sameieavtale, med endringer som senest ble vedtatt under årsmøte i 24.04.2019. Sameieavtalen er følgende:

§ 1. Parter

Enhver eier av seksjon i ovennevnte eiendom er parter i sameieavtalen.

Senere erververe av seksjoner i seksjonssameiet er forpliktet til å delta som parter i sameiet, og følge de regler som fremgår av denne sameieavtalen.

§ 2. Formål

Avtalen tar sikte på å angi rammen for det fremtidige drifts- og eierforhold til eiendommen, herunder regulere partenes felles rettigheter og plikter, og dertil angi de alminnelige regler og retningslinjer for sameiet.

§ 3. Avtaleobjektet

Avtaleobjektet har betegnelsen Gnr. 87, Bnr. 162 i Bergen kommune, med adresse Apeltunhaugene 105, 5238 Rådal.

Tomten og bebyggelsen av den ovennevnte eiendommen ligger i sameie mellom eierne av seksjonene som eiendommen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse, se punkt 4.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjonering omfattes av bruksenheter med enerett til bruker, er fellesarealer. Seksjonseierne har eiendomsrett og solidarisk vedlikeholdsplikt og bruksrett til alle fellesanlegg, herunder felles uteareal og gjerde, samt innvendig fellesareal som for eksempel elektrisk inntak og fordelingsanlegg, vann- og avløpsledninger, ganger, fellesrom i kjeller, garasje, trappeoppganger m.v.

§ 4. Seksjonering og seksjonsbrøk

Eiendommen seksjoneres etter Lov om eierseksjon av 23. mai 1997 nr. 31. med antall seksjoner, seksjoners formål og seksjonsbrøk som følger av nedenforstående oppstilling og tildelt tegning. Sameiebrøken er fastsatt etter innbyrdes areal på de enkelte seksjoner.

Gnr. /Bnr. - Seksjonsnr.	Formål	Seksjonsbrøk
87/162 - 1	Bolig leil H0103	96/1524
87/162 – 2	Bolig leil H0102	79/1524
87/162 – 3	Bolig leil H0101	79/1524
87/162 – 4	Bolig leil H0203	96/1524
87/162 – 5	Bolig leil H0202	79/1524
87/162 – 6	Bolig leil H0201	79/1524
87/162 – 7	Bolig leil H0206	79/1524
87/162 – 8	Bolig leil H0205	79/1524
87/162 – 9	Bolig leil H0204	96/1524
87/162 – 10	Bolig leil H0303	96/1524
87/162 – 11	Bolig leil H0302	79/1524
87/162 – 12	Bolig leil H0301	79/1524
87/162 – 13	Bolig leil H0306	79/1524
87/162 – 14	Bolig leil H0305	79/1524
87/162 – 15	Bolig leil H0304	96/1524
87/162 – 16	Bolig leil H0403	79/1524
87/162 – 17	Bolig leil H0402	79/1524
87/162 - 18	Bolig leil H0401	96/1524

§ 5. Rettslig rådighet

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn én seksjon i sameiet.

Eierseksjonsloven, LOV-2018-06-22-74 § 23, regulerer begrensningen i første ledd.

Med unntak av de regler som følge av denne avtale har hver sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ved event. utleie, herunder utlån av seksjon, er vedkommende seksjonsutleier forpliktet til å gjøre leietaker kjent med denne sameieavtale.

Seksjonseier bærer det fulle ansvar for leietakers forhold til, og overholdelse av sameieavtale og husordensregler.

§ 6. Fysisk råderett

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin seksjon. Seksjonen må imidlertid ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe eller skade for eierne eller brukerne av øvrige seksjoner.

Til hver seksjon er til rådighet en bod og en parkeringsplass i garasjen, angitt med seksjonsnummer på tildelt tegning.

Hver sameier har rett til å bruke fellesarealene. Fellesarealet skal brukes i samsvar med det de er beregnet brukt til, eventuelt det styret har bestemt. Fellesanlegget må ikke brukes til skade eller ulempe for andre sameiere. Ei heller må fellesarealet brukes slik at sameierene unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Ved bygningsmessige endringer som krever myndighetens godkjenning, skal søknad fremsendes via sameiets styre. Det må ikke foretas andre installasjoner eller lignende som er til unødig eller urimelig ulempe eller skade for sameierene.

Sameiermøtet kan vedta, samt endre ordensregler med vanlig flertall. Sameierene plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensregler anses som brudd på sameierenes forpliktelser overfor sameiet.

6.1 Tilrettelegging for lading av elbil og ladbar hybridbil i garasjeanlegget.

Det er tilrettelagt for installering av ladeuttak for elbil i garasjeanlegget. Innenfor de til enhver tid gjeldende begrensninger i det elektriske anlegget, kan det søkes om installering av godkjent type ladekontakt på egen oppstillingsplass. Styret godkjenner og tildeler slik ladekontakt etter følgende kriterier:

1. Elbilen må tilhøre husstanden. Det tillates ikke fremleie eller fast utlån av elbil-ladeuttak.
2. Kostnader til bruk (strømforbruk) dekkes av sameier. Dette beløp skal til enhver tid gjenspeile de virkelige strøm- og vedlikeholdskostnader så langt det lar seg gjøre i praksis.
3. Sameier som ønsker installert ladeuttak må signere en egen kontrakt om dette med sameiet. Denne kontrakten definerer de til enhver tid gjeldende vilkår for tilslutning og kostnadsdeling. Kontrakten håndteres av styret.
4. Hele det elektriske anlegget er formelt sett (HMS) å anse som sameiets eiendom, også den delen som er bekostet av sameier. Alt vedlikehold og ettersyn anses som å være en del av sameiets ansvar, men kostnader til vedlikehold av koplingspunkt på egen plass, dekkes av sameier.
5. Sameiet er underlagt forskrift om internkontroll (HMS) og skal derfor etablere rutiner for ukentlig visuell sjekk av ladesystem og ladekontakter som sameiet selv eier eller har ansvaret for. Dette utføres av styret i forbindelse med vernerunde. Det må også gjennomføres årlig kontroll av ladeanlegget av en kompetent elvirksomhet.

§ 7. Vedlikehold og påkostninger

Det påhviler den enkelte seksjonseier å besørge og påkoste vedlikehold av egen seksjon. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan sameierene sørge for nødvendig vedlikehold for vedkommendes regning.

Hver seksjon sørger for renhold og vedlikehold som forutsatt i vedtatt ordensreglement av den del av fellesarealet som naturlig tilligger vedkommende seksjon.

Renhold og vedlikehold av fellesanlegg/felleskonstruksjoner som hele sameiet har nytte av, som elektriske inntak og fordelingsanlegg, vann- og avløpsledninger m.v. påhviler hele sameiet. Styret er ansvarlig for at forsvarlig og nødvendig vedlikehold blir gjennomført på disse fellesarealene.

7.1 Vedlikeholdsfond

Sameiets styre har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen, samt til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet. Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andel av fellesutgifter hos seksjonseierne, se punkt 8, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser. Videre skal sameiets styre sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelig, fremtidig vedlikeholdsutgifter.

De beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet, fastsettes av sameiermøtet og fordeles etter sameiebrøken.

§ 8. Fellesutgifter

Felleskostnader er alle kostnader ved sameiets drift, vedlikehold og påkostning som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom sameierene etter størrelsen på sameiebrøken.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiermøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av fellesutgiftene enn det som sameiebrøken tilsier.

Til dekning av fellesutgifter og på grunnlag av budsjettet, fastsettes det av styret et årlig beløp pr. seksjon som skal innbetales å konto til sameiets konto sammen med beløp til vedlikeholdsfond punkt 7.1 Vedlikeholdsfond. Beløpene, felleskostnader og vedlikeholdsfond for hver seksjon fastsettes ut fra sameiebrøken. Styret fastsetter om ovennevnte beløp skal innbetales månedlig eller kvartalsvis eller halvårsvis.

Innen den 28. februar hvert år skal styret ha utarbeidet en oversikt over reelle påløpte felleskostnader for året i forveien. Eventuelt for mye innbetalt beløp hva gjelder felleskostnader for seksjonseierne skal fratrekkes i kommende års å kontobeløp, eventuelt for lite innbetalt beløp hva gjelder felleskostnader kan styret kreve innbetalt umiddelbart av seksjonseierne.

Dersom det på ordinært eller ekstraordinært sameiemøte besluttet å igangsette reparasjoner/vedlikehold, kan styret fastsette at det foretas en ekstraordinær innbetaling i tillegg til ovennevnte beløp. Den ekstraordinære innbetaling kan imidlertid maksimalt kunne settes lik et beløp som tilsvarer det totale årsbeløp hva gjelder felleskostnadene.

§ 9. Ansvar for sameiets forpliktelser

For felleskostnadene som er nevnt i punkt 8 er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Sameiets kreditor må imidlertid først gjøre sine krav gjeldende mot sameiet. Dersom kreditorene innen 14 dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betales, kan kreditor kreve sameierene direkte.

De øvrige sameierene har panterrett i seksjonen for krav mot vedkommende sameier som følge av sameierforholdet, se § 25 i eierseksjonsloven av 1997.

§ 10. Ettersyn

Sameiermøtet kan, ved flertallsvedtak gi en eller flere av sameierene fullmakt til å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner i de enkelte enheter, når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameierene. Det skal tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

§ 11. Sameiets organer

11.1. Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

11.2 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal avholdes en gang pr. år, senest innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saken som ønskes behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig. Innkalling skal angi hovedinnholdet i de saker som skal behandles. Saker som styret har mottatt innen den fastsatte frist skal angis i innkallingen og behandles på sameiermøtet.

Innkalling til ordinært sameiermøte skal skje med minst 14 dagers varsel av styret.

11.3 Deltakere

Samtlige styremedlemmer og forretningsfører har rett og plikt til å være tilstede og til å uttale seg på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Videre har sameiets revisor rett til å være tilstede, samt til å uttale seg på sameiermøtet.

En sameier har rett til å møte med fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og vedlegges protokollen. Dersom ikke annet følger av fullmakten, anses den for å være tidsmessig begrenset til første sameiermøte etter fullmaktens dato.

11.4 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets formann, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder.

Møteleder er ansvarlig for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som fattes i sameiermøtet.

Protokollen skal underskrives av møteleder og en representant for sameierene. Samtlige sameiere skal ha kopi av protokollen så snart som mulig etter sameiermøtet.

11.5 Stemmerett og flertallskrav

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Sameiermøtets beslutninger treffes som hovedregel med alminnelig flertall blant de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endring av vedtektene for sameiet kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

■ Nyanskaffelser, forbedringer og utbedringer som etter forholdet i sameiet eller utgiftenes størrelse, må anses for vesentlig.

■ Ved salg, kjøp, bortleie eller leie av mindre deler av eiendommen, når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnytting av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Se ellers § 30 i eierseksjonsloven av 1997.

Endring av sameiebrøken samt avtalens punkt 9 krever enstemmighet.

Vedtak om salg eller bortfeste av eiendommen eller deler av denne utover hva foran er nevnt, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

11.6 Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmakt, delta i avstemming om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om eget eller nærstående ansvar.

Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor annen tredjemann, eller dennes ansvar dersom vedkommende har en personlig eller økonomisk interesse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredene og særlig personlig eller økonomisk interesse i.

11.7 Saker som skal behandles på det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøte skal:

1. Behandle styrets årsrapport
2. Forelegge årsregnskapet for behandling og godkjenning
3. Fastsette budsjett for kommende år
4. Foreta valg av styre, styrets formann, varamedlemmer og revisor
5. Beslutte om sameiet skal ha forretningsfører
6. Behandle forslag fra styre og øvrige saker som er nevnt i innkallingen

11.8 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en av sameierene skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker vedkommende ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 5 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt angi hovedinnholdet i de saker som vil bli behandlet på møtet.

11.9 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal besørge drift og vedlikehold av eiendommene samt forvaltning av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet.

11.9.1 Beslutningsmyndighet av styret

Sameiermøtet fra den 30.03.2023 vedtar at styret selv kan godkjenne kontrakter uten at det på forhånd godkjennes av sameiermøtet eller ekstraordinært sameiermøte. Det forutsettes imidlertid at berørte kostnader er innenfor de økonomiske rammer som er fastlagt i sameiets årsbudsjett

11.10 Valg av styre

Styret skal bestå av 3 medlemmer, hvorav 1 styreformann, 1 nestformann og 1 sekretær/kasserer.

Styrets medlemmer har en tjenestetid på 2 år, om ikke sameiermøtet fastsetter annet. Første gang velges nestleder for kun 1-ett år for å skape kontinuitet i styret.

Ved valg av styrets medlemmer anses den kandidat som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall blant de avgitte stemmer.

11.11 Styremøter

Det innkalles til styremøte av styreleder etter behov, eller når minst to av styre-medlemmene krever det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Forretningsfører har møterett i styremøter, men kan la seg representere ved fullmektig

som medbringer skriftlig fullmakt.

Styremøtet ledes av styrets leder. Dersom vedkommende har forfall, og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

I saken som gjelder sameierenes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet, representerer styret sameierene. Styret kan forplikte seg ved underskrift fra styrets leder, samt ett av de øvrige styremedlemmer.

11.12 Forretningsfører

Det tilligger sameiermøtet å fastsette om forretningsfører skal engasjeres. Dersom dette besluttet skal styret stå for ansettelsen og føre tilsyn med at vedkommende utfører sitt arbeid på en tilfredsstillende måte. Det er dessuten styrets oppgave å eventuelt si opp eller gi forretningsføreren avskjed.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierene på samme måte som styret.

§ 12. Regnskap

Styret skal sørge for regnskapsførsel i samsvar med lov om eierseksjoner av 1997.

Sameiet skal ha en revisor som velges av sameiermøtet.

§ 13. Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid være fullverdig forsikret i felles forsikring for hele eiendommen.

§ 14. Mislighold

Sameier som til tross for advarsler, vesentlig misligholder sine forpliktelser i henhold til vedtekter eller ordensregler, kan av styret eller av sameiermøtet med minst seks måneders varsel pålegges å selge sin seksjon.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en nærmere angitt frist, som ikke må settes kortere enn 6 måneder fra varsel er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves tvangssolgt etter reglene om tvangssalg.

Styret kan også kreve fravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven kap. 13 dersom sameierenes oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller sameierens oppførsel er av alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere. Begjæringen om fravikelse kan tidligst settes frem samtidig med pålegg om salg etter ovennevnte bestemmelse.

§ 15. Særlige bestemmelser

Den enkelte seksjon som inngår i sameiet har egen strømmåler. Forbruk hva gjelder fellesarealer blir fordelt etter eierbrøken til den enkelte seksjon.

Seksjonseierne er forpliktet til å innbetale sammen med vedlikeholdskostnader og øvrige felleskostnader et å kontobeløp til sameiet til dekning av den enkeltes særlige forbruk. Dersom en seksjonseier ikke har innbetalt til sameiet sin andel av strømavgifter i henhold til denne bestemmelse, innen 14 dager etter betalingspåminnelse fra sameiets styre, er dette å regne som et vesentlig mislighold av sameieavtalen, se punkt 14.

§ 16. Endring av vedtektene

Vedtektene kan kun endres på sameiermøte, med 2/3 flertall.

§ 17. Tinglysning

Avtalen tinglyses på den enkelte seksjon som ovenfor nevnt. Et hvert erverv av seksjoner i sameiet kan skje på vilkår som fremgår av denne sameieravtalen.

§ 18. Forholdet til eierseksjonsloven av 1997

For øvrig gjelder eierseksjonsloven av 1997. Hvor vedtektene er i strid med bestemmelser i eierseksjonsloven, vil eierseksjonsloven ha forrang dersom bestemmelsen i loven ikke kan fravikes.

§ 19. Avtaleeksemplar

Hver seksjonseier skal ha ett eksemplar av avtalen.

Gnr. Bnr. Seksjonsnr. Bergen kommune	Hjemmelshaver	Signatur
87/162 – 1	Hanne Wangberg Solheim	
87/162 – 2	Frank Ove Fivelsdal	
87/162 – 3	Isak Rudgren	
	Marte Grønning Myrseth	
87/162 – 4	Odd Johan Fyhn Bente Greve Hvidtfeldt	
87/162 – 5	Einar Gulbrandsen	
87/162 – 6	John Hellesøe	
87/162 – 7	Stephen Kai Tung Li	
87/162 – 8	Stian Skaar Waage	
87/162 – 9	Geir Sjurseth	
87/162 – 10	Turid Hafstad Tynning	
	Rolf Tynning	
87/162 – 11	Nicolai Hauk Pollestad	
87/162 – 12	Bianka Bischoff	
87/162 – 13	Pernille Aga	
87/162 – 14	Urzula Barbara Baniak	
	Marek Miszczuk	
87/162 – 15	Jesus Perez	
87/162 – 16	Trygve Djuvsland	
87/162 – 17	Else Marie Skjold	
87/162 - 18	Tove Sissel Landro	

Denne sameieavtalen er vedtatt på sameiets årsmøte 30.03.2023

Apeltunhaugene, 30.03.2023

Møteleders underskrift

Referentens underskrift



Seljemarken Sameie

VEDTEKTER for Seljemarken Velforeing

§ 1

Navn

Seljemarken Velforening

§ 2

Hva Velforeningen omfatter

Velforeningen består av gnr 87, bnr 162 til 172 i Bergen Kommune.

§ 3

Formål

Velforeningen skal drifte fellesarealet på bnr 80.

§ 4

Ordinært Velforeningsmøte

Den øverste myndighet i Velforeningen utøves av Velforeningsmøte.

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

Sameiet Seljemarken bnr 162 har 50 % stemmerett og Seljemarken Huseierlag bnr 163 til 172 har 50 % stemmerett.

Velforeningsmøte avholdes etter behov.

Velforeningen sitt styre skal bestå av valgt leder for Seljemarken sameie og valgt leder for Seljemarken Huseierlag.

§ 5

Felleskostnader

Det er ikke månedlige felleskostnader, utgifter ved bnr 80 betales etter behov og vedtak gjort av Velforeningen.

§ 6

Fordeling av vedlikeholdsplikt

Medlemmer av Velforeningen er ansvarlig for drift og vedlikehold av bnr 80. Bnr 162 til 172 har rett til å være tilknyttet vei, vann- og kloakkanlegg og andre tekniske installasjoner på bnr 80. Vedlikehold av vei dekkes av bnr 162 med 23/50 deler, og bnr 163 til 172 med 27/50 deler. Øvrig areal på bnr 80 dekkes med 11/20 deler av bnr 162 og 9/20 deler av bnr 163 til 172.



HUSORDENSREGLER

Seljemarken sameie

Vedtatt ved årsmøte for sameie 24.04.2019

1. Fellesareal

Ved bruk av fellesarealene skal det utvises tilbørlig hensyn i videste forstand. Beboere i sameiet skal sørge for å holde fellesarealene ryddige og i tilfredsstillende stand. Trær, busker, planter på fellesarealene må ikke beskjæres eller fjernes uten styrets tillatelse.

2. Avfallshåndtering

Det er ikke tillatt å sette ting utenfor bosscontainerne, da renovasjonsarbeidene ikke er pliktige til å fjerne dette. Boss skal pakkes inn i plastposer, og lokkene på containerne skal legges tett på. Kartonger/esker flatpakkes før de legges i papircontainerne (blått lokk).

3. Risting av tøy.

Risting av tøy og tepper må ikke foretas fra vinduer, terrasser eller svalganger.

4. Grilling

Grilling er tillatt, men åpen kullgrill skal kun anvendes på takterrassen. Gass/elektriske griller kan anvendes på balkonger.

5. Hunder og andre husdyr

Forutsetningen for å holde hund eller annet husdyr er at det ikke er til ulempe for naboene. Innenfor sameiets område skal hunder holdes i bånd hele året. Dyreeierne pålegges å fjerne ekskrementer fra egne dyr.

Styret kan pålegge å fjerne husdyr som er til ulempe for naboer og andre berørte.

6. Stillhet

Normalt bør støy som åpenbart er til sjenanse for naboene ikke finne sted i tiden mellom kl. 23.00 – 07.00. Høyttalere og musikkinstrumenter må ikke brukes slik at naboene generes. Hvis man skal ha festlig lag bør nærmeste naboer varsles på forhånd.

7. Parabolantenner og varmepumper

Det er ikke tillatt med vegg- eller takmonterte parabolantenner eller montering av varmepumpe.

8. Endringer

Endringer av husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall. Forslag til endring av eller supplement til husordensreglene leveres skriftlig til styret.



Årsrapport 2024

Seljemarken Sameie

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



RESULTATREGNSKAP

SELJEMARKEN SAMEIE

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Salgsinntekt		8 971	0
Annen driftsinntekt		1 068 211	972 821
Sum driftsinntekter		1 077 182	972 821
Lønnskostnad	1	18 256	20 538
Annen driftskostnad	1, 2	810 098	407 726
Sum driftskostnader		828 354	428 264
Driftsresultat		248 828	544 556
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		41 536	13 010
Annen rentekostnad		973	0
Resultat av finansposter		40 563	13 010
Resultat før skattekostnad		289 391	557 566
Årsresultat	3	289 391	557 566
OVERFØRINGER			
Overføringer annen egenkapital		140 894	157 566
Overføringer vedlikeholdsfond		148 497	400 000
Sum overføringer		289 391	557 566

BALANSE

SELJEMARKEN SAMEIE

EIENDELER	Note	2024	2023
FORDRINGER			
Kundefordringer		0	19 235
Andre kortsiktige fordringer	4	129 291	72 830
Sum fordringer	4	129 291	92 065
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 137 367	926 643
Sum omløpsmidler		1 266 658	1 018 708
Sum eiendeler		1 266 658	1 018 708

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

OPPTJENT EGENKAPITAL

Vedlikeholdsfond		548 497	400 000
Annen egenkapital		650 848	509 954
Sum opptjent egenkapital		1 199 345	909 954

Sum egenkapital	3	1 199 345	909 954
------------------------	----------	------------------	----------------

GJELD

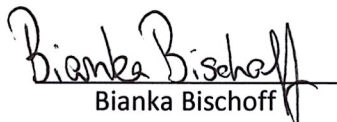
KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		0	31 005
Annen kortsiktig gjeld		67 313	77 748
Sum kortsiktig gjeld		67 313	108 753

Sum gjeld		67 313	108 753
------------------	--	---------------	----------------

Sum egenkapital og gjeld		1 266 658	1 018 708
---------------------------------	--	------------------	------------------

Bergen, 29.01.2025
Styret i Seljemarken Sameie


Bianka Bischoff
styreleder


Isak Rundgren
styremedlem


Ingvild Samuelsen Kolmannskog
styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Andelen av driftsinntekter som knytter seg til fremtidige ytelser balanseføres som uopptjent inntekt per 31.12. og inntektsføres påfølgende år.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende.

Note 1 Honorar styret og revisor

LØNNSKOSTNADER

	2024	2023
Styrehonorar	16 000	18 000
Arbeidsgiveravgift	2 256	2 538
Sum	18 256	20 538

Sameiet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk.

PENSJONSFORPLIKTELSE

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

Revisor

Sameiet er ikke pliktig å ha ekstern revisor og dermed utgjør kostnadsført revisjonshonorar for 2024 kr 0. Sameiet har likevel valgt å ha en intern revisor som går på rundgang i sameiet. Denne jobben blir avlønnnet med betaling for dugnadstimer etter avtale.

Note 2 6600 Bygninger - reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
Skaar Elektro Service AS	6 133	0
Sandal Bygg AS	262 096	4 171
Fana Blikk AS	18 859	0
Låssenteret AS	4 001	0
Innkjøp sameiere maling og diverse	0	269
SUM	291 089	4 440

Av dette er kr 251 503 av faktura fra Sandal bygg AS belastet vedlikeholdsfondet.

Note 3 Egenkapital

	Annen egenkapital	Vedlikeholdsfond	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	509 954	400 000	909 954
Overføring til vedlikeholdsfond		148 497	148 497
Overføring annen egenkapital	140 894		140 894
Pr 31.12.2024	650 848	548 497	1 199 345

Årsmøtet har vedtatt å overføre kr 400 000 til vedlikeholdsfondet for fremtidige vedlikeholdskostnader. Styret har med godkjenning fra årsmøtet vedtatt i 2024 å bruke kr 251 503 til vedlikehold av eiendommen.

Note 4 Fordringer og gjeld

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr. 0. Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør kr. 0.

Andre fordringer består av forskuddsbetalte kostnader som forsikring og kabel-tv som gjelder påfølgende år.

Til generalforsamlingen i

Seljemarken Sameie

REVISJONSBERETNING FOR 2024.

Jeg har revidert årsregnskapet for Seljemarken Sameie – organisasjonsnummer 989789406 – for regnskapsåret 2024. Regnskapet viser et overskudd. på kr.289 391.-

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger.

Regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet er avgitt av selskapets styre. Min oppgave er å uttale meg om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til selskapets vedtekter.

Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. Jeg mener at min revisjon gir et forsvarlig grunnlag for min uttalelse.

Jeg mener:

- at årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets økonomiske stilling pr 31/12-24 og for resultatet i regnskapsåret 2024..
- at det er sørget for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger. Regnskapet er i 2024. utført av eksternt regnskapskontor.

Apeltunhaugene 105, 11/ 2 2025.



Frank Ove Fivelsdal

valgt revisor

4. BUDSJETT

Seljemarken Sameie

	Faktisk 2024	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsresultat			
Annen driftsinntekt			
3600 Inntekter felleskostnader	468 021,00	468 021,00	490 000,00
3605 Innbetalinger dugnad	18 000,00	18 000,00	18 000,00
3606 Innbetalinger vedlikholdsfond	400 000,00	400 000,00	400 000,00
3610 Inntekter kabel-tv	117 792,00	106 200,00	120 000,00
3620 Inntekter strøm el-biler	21 789,00	30 607,00	30 000,00
3650 Inntekter rekkehus	10 901,00	11 036,00	11 000,00
3680 Dugnad deltakelse	(3 200,00)	(5 000,00)	(5 000,00)
3900 Annen driftsrelatert inntekt, Telenor	34 908,00	31 444,00	32 000,00
3200 Salgsinntekt	8 971,00		
Annen driftsinntekt	1 077 182,00	1 060 308,00	1 096 000,00
Driftskostnader			
5330 Godtgjørelse til styre	16 000,00	16 000,00	16 000,00
5400 Arbeidsgiveravgift	2 256,00	2 300,00	2 300,00
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 621,00	3 100,00	3 100,00
6340 Lys, varme	109 362,00	75 000,00	100 000,00
6341 Strøm refusjon Telenor	(14 196,00)	(14 198,00)	(14 200,00)
6360 Renhold	85 892,00	80 000,00	86 000,00
6420 Leie datasystemer	6 310,00	5 200,00	6 500,00
6540 Mindre småanskaffelser	10 008,00	6 500,00	10 000,00
6550 Driftsmateriale	-	500,00	500,00
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	291 089,00	100 000,00	100 000,00
6610 Heis - service, vedlikehold	36 162,00	30 000,00	37 000,00
6620 Garasjeport - service, vedlikehold	15 592,00	15 000,00	15 000,00
6630 Felles vei, lekeplass, andre kostnader	-	5 000,00	5 000,00
6650 Snøbrøyting mm	20 188,00	30 000,00	30 000,00
6705 Honorar regnskap	31 242,00	28 000,00	35 000,00
6800 Kontorrekvisita	-	1 000,00	1 000,00
6900 Heis - telefon	-	900,00	900,00
6905 Garasje - internett	5 970,00	3 300,00	6 000,00
6910 Kabel-tv	116 424,00	106 200,00	120 000,00
6940 Porto		200,00	200,00
7400 Kontingent, fradragsberettiget	2 130,00	2 000,00	2 000,00
7420 Gave, fradragsberettiget	480,00	1 000,00	1 000,00
7500 Forsikringspremie	85 438,00	78 000,00	90 000,00
7710 Styre- og årsmøter	245,00	2 000,00	2 000,00
7770 Bank og kortgebyrer	6 142,00	3 500,00	6 500,00
Annen driftskostnad	828 355,00	580 502,00	661 800,00
Driftsresultat	248 827,00	479 806,00	434 200,00
Innbetaling til vedlikeholdsfond, til fremtidig vedlikehold			400 000,00

Årsmøteprotokoll Seljemarken Sameie 2025

31.03.25

H0302

- **Godkjennelse innkalling**

- Innkalling godkjent.
- Ordstyrer: Styreleder Bianka Bischoff
- Oppmøte: Bianka Bischoff (styreleder), Ingvill Samuelsen Kolmannskog (styremedlem), Isak Walden Lundgren (styremedlem), Stephen Kai Tung Li (varamedlem), Nicolai Hauk Pollestad, Rolf Tynning, Frank Ove Fivelsdal, Jorunn Borgen, Hanne Wangberg Solheim og Odd Johan Fyhn.
- Referent: Ingvill Samuelsen Kolmannskog (styremedlem)
- Protokollunderskrivere: Nicolai Hauk Pollestad og Frank Ove Fivelsdal.

- **Styrets årsmelding 2024**

- Går gjennom styrets årsmelding - se "Innkalling til Årsmøte 2025", punkt 2. styrets årsrapport 2024 for full liste.
 - Egenkontroll
 - Dugnad
 - Vedlikehold

- **Årsregnskap 2024**

- Se vedlagt "Årsrapport 2024" punkt resultatregnskap, balanse, resultat, revisjonsberetning
 - Styreleder går gjennom tallene i årsregnskapet.
 - Ingen kommentarer til årsregnskapet.
 - "Årsrapport 2024" er blitt signert av styret.

- **Budsjett 2025**

- Se "Årsrapport 2024" punkt 4.
 - Styreleder går gjennom budsjett for 2025.
 - Ingen kommentarer til budsjettet.

- Budsjett godkjent av styret og årsmøte
 - **Handlingsplan 2025 - se "Innkalling til Årsmøte 2025" punkt 5.**
 - Styret informerer om at handlingsplanen for 2024 ikke er fullstendig gjennomført, da det har vært problematisk å få kontakt med ulike fagfolk. Fana Blikk har ikke svart på henvendelser helt siden mai 24. Fagfolk fra Maler Kvittingen til å male metalstolpene, har vært fraværende over tid, men det er endelig opprettet kontakt igjen.
 - Sameiet er enige om å ikke senke felleskostnader. Det kan oppstå uplanlagt vedlikehold, derfor er det greit med et stort vedlikeholdsfond. Styreleder presiserer at det ikke er satt en maksgrense for Vedlikeholdsfondet. En deltaker til stede sier også at det ble forespurt om låneavtale med Fana Sparebank en gang i tiden, de fikk flatt nei. Dette fordi de ikke kan ta noen "verdier". Det er ikke aktuelt med privatlån eller andre lån, i tilfelle behov.
 - Årsmøtet gjennomfører en avstemning på hvilke punkter som må prioriteres i 2025, og hvilke som legges på vent. Disse blir finansiert via Vedlikeholdsfondet
Enstemmig vedtatt for at disse utbedres/prioriteres i 2025:
 - Maling av metalstolper
 - Utskiftning av vindsperre på vegg mot øst og sør
 - Utbedring av utvendig grunnmur
 - Defekt avløpsrør i garasjeanlegget
- Alle på årsmøtet er enige om at følgende punkt legges på vent:
- Nye vindhetter på ventilasjonssjakt (vurderes som ikke akutt på dette tidspunkt.)
 - Flislegging i svalgangene (vurderes som ikke akutt)

Resterende punkter:

- Utbedring av tak ref. Rapport fra Fana Blikk. Vil tas stilling til av styret når pristilbud er hentet inn.
- Maling av trappehus. Ikke tatt stilling til, ikke akutt.
- Maling kledning takterasse. Kan høre om Maler Kvittingen kan

male over disse, samtidig som de maler metallstolper. Sameiet kan ikke gjennomføre dette selv, på grunn av HMS. Ikke akutt.

- **Vårdugnad 2025**

- Det er planlagt å gjennomføre Dugnad i uke 19, 05.05 til og med 09.05.2025
Det vil bli utarbeidet en detaljert liste som henger ved inngangen, sendes også ut via e-post.

- **Forslag sendt inn av beboere**

- Ny dørlås system med kamera
 - Det har blitt utført service på døren, 14.03.25. Utvidet testing, ingen feil ble oppdaget.
 - Vi har bedt om pristilbud på en ny ringeklokke/dørtelefon med kamera
 - Fått tilbud, der totalpris er ganske høy. I tillegg er det en lisenskostnad hvert år på rundt 10.000,-, som er en ulempe.
Det positive er at det ikke er nødvendig å trekke nye kabler i forbindelse med installasjon. Systemet fungerer uten kabel, og går over WiFi. Det lages et nettverkspunkt nede og et strømuttak. De som ønsker, kan ha app på telefonen der de kan se hvem som ringer på og kan åpne døren. Kan også installeres tavle. Det er ikke alle som ønsker app eller har smarttelefon.
 - Styret anbefaler å legge dette på vent, til en fremtidig oppgradering. Alle på årsmøtet er enige. Ikke nødvendig å bytte ut noe som fungerer.
 - Det må likevel byttes ut navnene på noen av ringeklokkene, på grunn av nyinnflyttede. Bianka og Frank Ove avtaler å sette i ny lapper. Bianka får opplæring i hvordan å sette inn nye lapper.
- Blomsterbed
 - Styret ser verdien av insekter i et blomsterbed. Store deler av fellesarealet er allerede ustelt. Dessverre viser erfaringen når gresset er høyt nok, blir det ikke plukket etter hunder. Barn har tråkket i

hundebæsj på lekeplassen. Det vil også komme mer flått, noe som er uheldig på en lekeplass.

- Anbefaling fra styret: Ikke plante blomstereng
- Deltaker sier han trekker saken. Dette på grunn av argumentene i saken. Han har vært bekymret for bie-, humle- og vepsebestanden, og sier den er redusert, som er synd. Men at argumentene er gode til hvorfor det ikke kan være et blomsterbed på fellesarealet. Blir foreslått et bie-hotell på for eksempel taket.
- Forslag fra styret: Endre Punkt 7. i Husordensregel til følgende:
 - Det er tillatt med installering av varmepumper når følgende punkter blir oppfylt:
 - Styret skal informeres i forkant når varmepumpe skal installeres
 - Følgende punkter må være oppfylt ved installasjon:
 - Støy nivå skal ikke være over 48dB, med maks nivå utedel.
 - Anerkjente varemerker skal brukes
 - At utedelen er plassert innenfor beboeres egen terrasse/platting/veranda, og utedelen må ikke være til sjenanse til nabo
 - Det skal brukes hvit kanal farge mellom utedel og innedel.
 - At bedriften som monterer er sertifisert via Isovector.
 - Gjennomføring av rør fra innervegg til yttervegg skal tettes med vakafleks. Membran i vegg må ikke skades
 - Utedel skal monteres på vibrasjonsdempere.
 - Værhus skal brukes, i farge hvit
 - Ved etterspørsel fra styret skal nødvendig dokumentasjon framlegges. Dersom ovennevnte punktene ikke blir overholdt, kan styret kreve at varmepumpen frakobles, og fjernes for eierens regning.
 - Det kommer et spørsmål om det er mulighet for fuktskade hvis man lager hull i bygningsplatene. Det foreslås å lage et punkt som gjelder

at eier er ansvarlig hvis det blir eventuelle lekkasjer eller fuktskader etter installasjon, som gjør at sameiet ikke har ansvar.

- **Nytt punkt i avtalen:** *Utgifter for eventuelle fremtidige lekkasjer som kan knyttes til installasjon, påhviler eier.*

Det ble enstemmig vedtatt å lage et juridisk punkt i avtalen om varmepumpe, slik det var foreslått, samt nytt punkt.

De som er interessert, kan henvende seg til Bergen Inneklima for spørsmål blant annet. Det deles ut brosjyrer av de ulike varmepumpene styret har fått pristilbud på. Deltakere er fornøyd med avtaler, styret har fått en god pris.

- Det nevnes noe om ENØK støtte, som er en statlig støtte. Det er spørsmål om dette er noe som hver enkelt kan søke hvis de installerer varmepumpe. Styreleder vet ikke. Varmepumpe er et energiltak, det vil finnes informasjon om støtten på nettet.
- Vedtatt av styret - vedlikehold av fellesareal, plenklipping:
 - Det ble sendt ut en spørreundersøkelse tidligere i år, om hvordan vi løser dette med plenklipping. Styreleder ønsker ikke å være "klippepoliti", og styret har i undersøkelsen foreslått tre ulike alternativ: Klippe selv, robotgressklipper og gartner.
 - Styret har bestemt at denne sesongen vil det bli kjøpt gartner tjenester for å klippe gresset. Gartner fikk også flest stemmer i spørreundersøkelsen. De klipper og gjødsler én gang i uken. Sammenlignet med snømåking, er det ca. samme pris. Dette blir finansiert via vedlikeholdsfondet, eventuell vanlig budsjett.
 - En deltaker nevner at vi har pleid å klippe noen gressflekker for Velforeningen. Styreleder har bare innhentet tilbud på fellesareal, men kan spørre om hva det eventuelt ville kostet ekstra. Men det er kjøpt inn nye gressklippere, og Velforeningen kan dermed klippe disse selv da de er utenfor fellesarealet.

- Valg av nytt styre 25/26

Bianka ønsker å fortsette som leder, da det tar tid for ny leder å sette seg inn i alt som skal gjøres fremover. Hun har god oversikt og kontroll, og ønsker derfor å fortsette. Enstemmig vedtatt at Bianka fortsetter som styreleder to år til (2027).

Odd Johan Fyhn melder seg til å være styremedlem. (fram til 2027)

Isak Walden Lundgren sier han kan sitte et år til hvis ingen melder seg.

Ingen andre melder seg frivillig. Isak innsettes som varamedlem, og Odd går inn som nytt styremedlem.

Frank Ove Fivelsdal fortsetter som revisor.

Se tabell under for nytt styre.

Nytt styre 25/26:

Stilling	Navn	Aktiv periode
Styreleder	Bianka Bischoff	2023-2027
Styremedlem	Ingvill Samuelsen Kolmannskog	2024-2026
Styremedlem	Odd Johan Fyhn	2025-2027
Varamedlem	Isak Walden Lundgren	2023-2026
Revisor	Frank Ove Fivelsdal	2022-

Signering Årsmøteprotokoll 2025 for Seljemarken Sameie

4/5-25

Dato

Frank Ove Fivelsdal

Frank Ove Fivelsdal

4/5-25

Dato

Nicolai Hauk Pollestad

Nicolai Hauk Pollestad

Seljemarken Sameie, sameiemøte 2024

Mandag 29. april 2024

Apeltunhaugene 105, H0302

1. Registrere fremmøte personer

Nicolai, Isak, Ingvill, Stephen, Bianka, Frank Ove, Odd Fhyn.

Hanne, Trygve

2. Valg av ordstyrer

Nicolai

3. Godkjenning av innkalling

4. Valg av protokoll skrivere

- Hanne og Frank Ove skriver under

Årsregnskapet

Vedlagt

Årsrapport

Kontakt sandal bygg i henhold til stikkptøve.

- Tv-avtale. Over til Frihet M

- Bianka har foreslått å bytte over fra Frihet S til Frihet M. Da sameiet fikk tilbud om ny pakke (Frihet S), så var det ikke andre gode muligheter. Da pakken ble etablert, så var det valg mellom 1000 mbit eller ned til 50 mbit med et få kanaler, 10 stykker. Dette da hvis man valgte flest mulig kanaler og minst mulig internett.

Dermed hvis man bytter fra frihet S til Frihet M, så vil det bli maksimalt 500 mbit hvis man velger bare internett. Men får dermed større grunnpakke/poeng å bruke på kanaler eventuelt.

Bianka informerer at personlig så bruker hun 400 kroner i måneden på å få ekstra pakke, sånn at hun får kanalene hun ønsker. Men hvis hele sameiet går inn for å bytte til frihet M, så blir det 120kr ekstra per måned for hver enhet/seksjon.

- Leilighet 202 er ubebodd

- Planlegges å gå ut for salg ila sommeren.

- Leilighet 206 har fått nye beboere

- Stephen leier nå ut sin leilighet. Utleiere Roy og Rebecca har flyttet inn.

- MR. Clean har vært og kikket på sameie. Ikke mottatt tilbud

- Telenor har bestilt egen Strømmåler. Ligger på vent anno 10. april

- Brannnettningene til ledningene fra bodetasje. Blir ikke oppgradert pga byggets forskrifter ved byggeår.

- Da det ble trekt ut ledninger i kjelleren, av Telenor, i byggeåret 2005, så er det åpent rom

der ledningene går. Dette er ikke i henhold ifølge gjeldene brannforskrifter. Telenor vil ikke dekke kostnader for å tette disse rommene, da da det ble bygget under daværende forskifter. Dermed må det sjekkes for kostnader å tette disse åpningene. Det kan også sendes brev til telenor.

- Ventilasjon vedlikehold. Noen leiligheter har periodisk oppdaget dårlig lukt. Leilighetene 301, 201 og 101 har merket dette. Vært befaring, og sett på ventilen på taket og vedkommende skal komme tilbake for å fikse feil.
- Eventuell lekkasje på garasjeanlegget, virket tørr ved inspeksjon. Det har blitt undersøkt rundt sluk på bad til leilighet 101 og rundt 102. Dette ble bedømt tørr. Mistenker avløpet til tak terrasse.

– RvS gruppen har vært på befaring på søylene ved svaegang i 1 og 2 etg. Må bruke brannhemende stoff under malingen, sånn at den oppretholder brannsikkerhet.

Dugnad

Dato. 6-8 mai

Bianka sender ut innkalling til dugnad.

Innsendte saker

Sak 1. Mulighet for å montere varmepumpe i leiligheter. Krav til montering og støy

Se opp i vedekter som hindrer folk i å ha.

Det har blitt foreslått om å se på mulighet for montering av varmepumpe for å redusere strømutfgifter over tid. Da må det endres i vedtektene, og da må det stemmes over det.

Hvis det er noe sameiet kunne tenkt seg å gjennomføre, så må det leies inn skikkelig montører for jobben. Og det skal kjøpes skikkelige varmepumper. Da med tanke på støy, montering, estetikk og kondens.

Da kan hver seksjon velge om det er noe de vil innføre i sine leiligheter.

Ingen store innvendinger under årsmøtet.

Sak 2. Belysning i trappehuset. Enkelte lamper har svekket styrke

Dette er en reklamasjonssak. Må byttes til bedre pærer. Styret har tatt kontakt med Skaar elektro om dette

Sak 3. Nyhetsbrev angående utskifting av beboere

Send ut nyhetsbrev om utskifting av beboere.

Det kan også informeres om hva som skal kastes i restavfall, da det er blitt oppdaget at det kastes mye som ikke er restavfall i restavfallet.

Sak 4. Etablere dialog med fagaktører i henhold til vedlikehold av sameie.

Innsenderen var ikke tilstede på møte. De under møtet er litt usikre på om det menes

vedlikehold av bygg, eller om det også/eller gjelder eksternt styre, gressklipping og diverse.

Valg av styre

1 nytt styremedlem trengs i år.

Bianka går inn som Styreleder(1år)

Ingvill går inn som Styremedlem (2)

Isak fortsetter som styremedlem (1år)

Stephen går ned som Varamedlem (1år)

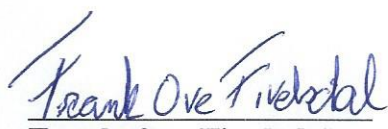
Frank Ove fortsetter som revisor (1år)

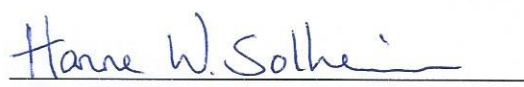
Runde rundt bordet.

utefliser i første etasje. Sjekk hvor mye det koster få bytte ut disse.

Matafall. Muligheten for å sortere mat separat.

Øst veggen bør det bli tatt stikkprøver på. Styre vil kontakte Sandal Bygg.


Frank Ove Fivelsdal


Hanne Wangberg Solheim



Seljemarken sameie

Nyhetsbrev nr-2. 03.01.2025

Hei alle sammen!

Året 2024 er over og et nytt år er nettopp påbegynt. Vi håper alle hadde en fin julefeiring og en god start på det nye året!

Styret ønsker å informere om følgende:

Salg av leilighet

Leilighet 205 har blitt solgt fra Stian Skaar Waage til Jorun Borgen. Overtagelse er i januar 2025

Leilighet 202 har blitt solgt fra Einar Gulbrandsen til Jonas Låstad. Overtagelse er i januar 2025

Oppussing

Inngangspartiet er ferdigstilt, og har blitt meget pen.

Det ble også utbedret råteskader i treverket på taket. Dette har blitt utført av Sandal Bygg.

Kostnad for dette ble 22.500,-

Heis

Ved service av heisen har det blitt oppdaget en feil med wire for hastighetsbegrensning.

Dette ble utbedret av Tk Elevator Norway AS. Kostnad for dette ble 12.225,-

Garasjeport

Ved service av ASSA Abloy ble det oppdaget at wirer var rusten og måtte byttes. Dette ble utført for 8114,90

Gressklipper

Gressklipperen ble skadet, og var ikke lenger lønnsomt å reparere. I samarbeid med Seljemarken Velforening ble det kjøpt in en ny Gressklipper av merke Stiga Multiclip til en kostnad av 9859,-. Vår andel av denne ble 4.535,-kr.

Forlengelse av avtale med Regnskapskontor

Styret har forlenget avtalen med vårt Regnskapskontor «Enkelt Regnskap». Avtalen løper fram den blir sagt opp, med tre måneders skriftlig varsel.

Rapport fra Etrygg AS

Det ble utført kontroll den 28.10.2024 på fellesanlegg til Sameiet.

Der ble det avdekket to feil i Tavlerom

1. Kurs i Tavle mangler tilstrekkelig merking
2. Lampe i taket mangler skjerm

Styret har engasjert Skaar Elektro til å utbedre feilen. De sender også in rapport på utbedring til Etrygg AS

Defekt lampe på parkeringsplassen

Skaar Elektro har blitt engasjert til å bytte lyspærer i lampene på parkeringsplassen.

Forventes å bli utbedret i løpet av kort tid.

Sortering av Avfall



Seljemarken sameie

Nyhetsbrev nr-2. 03.01.2025

Vi har fått to beholder for Matavfall. Det virker at disse er godt i bruk

Utestående arbeider

Dessverre har det blitt slik at vi ikke har kommet i mål med alle utbedringene vi hadde planlagt i år

Vi jobber med å få fullført disse i Q1 i 2025

Dette dreier seg om følgende:

Fana Blikk

- o Det har vært veldig vanskelig å få et tilbud fra Fana Blikk angående ønskede reparasjoner på taket. Flere henvendelser har ikke blitt besvart. Vi har rett og slett ikke fått noe som helst tilbakemelding.
- o Styret jobber derfor å erstatte Fana Blikk med et annet Firma. Vi har sendt forespørsel til et annet firma, og venter på tilbakemelding derfra

Maling av søyle

- o Vi har kontakt med et malerfirma som har mulighet å male stål søylene. Planlagt oppstart er etter Q1, når være tillater det

Egenkontroll skjema

Det er kun 7 stk. som har svart på Egenkontroll skjema. Frist for utfylling var 30.11.24

Dette har blitt forlenget nå til den 31.01.25

Purring blir sendt ut til de det gjelder.

Fordeling 18 enheter:

Postkasser: Skjold



Seljemarken sameie

Nyhetsbrev nr-2. 02.07.2025

Hei alle sammen!

Vi ønsker å beklage at dette nyhetsbrevet kommer veldig sent, men først i det siste har det kommet en del saker på plass vi ønsket å informere dere om.

Dugnad

Dugnad 2025 ble gjennomført som planlagt i Mai. Total var det 12 leiligheter som var delaktig over alle 3 dagene. Dette var veldig bra!

Gressklipping

Vi har inngått en avtale om klipping av fellesområder med Anleggsgartner Ellingsen AS. De kommer en gang i uken og klipper og gjødsler fellesarealet. Hittil fungerer dette veldig bra.

Heis

Ved service av heisen har det blitt oppdaget en feil med trinser som er montert. Dette er ikke noe alvorlig, og vil bli utbedret av Tk Elevator Norway AS. Vi har motatt et tilbud på 28.400,- eks moms.

Defekte lamper på parkeringsplassen

Alle 3 lampene har blitt byttet ut til LED lys. Utført av Skaar Elektro

Reparasjon av utvendig grunnmur

Som besluttet ved årsmøte ble det bestilt reparasjon av isolasjonen av utvendig grunnmur ved trappen.

Dette ble utført av Sandal Bygg AS. Kostnad ble 83.500,-

Selv om tilbudet var fra i fjor, og utgått for flere måneder siden, slapp vi en prisøkning.

Utskifting av isolasjon og vindsperre på vegg mot øst

Etter beslutning på Årsmøte har vi satt i gang utbedring av vegg.

Styret valgte å inngå avtale med Sandal Bygg. Tilbudet var på 781.000,-

Sandal holdt samme pris fra i fjor, uten prisøkning.

Planlagt oppstart er i September. Sandal planlegger at utkjøringen av garasjen skal gå uten problemer.

Maling av søylene og tak

Maler Kvittingen er i gang med å male søylene. Han utfører også maling av kledningen på taket, så snart været tillater dette



Seljemarken sameie

Nyhetsbrev nr-2. 02.07.2025

Reparasjon av taket

Vi klarte omsider å få tak i Fana Blikk, og ha mottatt et tilbud på reparasjoner på taket på 40.000,-

Oppstart er ikke avtalt enda

Sortering av avfall

Beholdere for metall og glass er rett rundt hjørnet.

Vi har fått tilbakemelding fra BIR om at det kastes fremdeles altfor mye matavfall i restavfall beholdere.

Vi ber alle beboer om å komme i gang med sortering av matavfall snarest mulig.

Og igjen, Store pappesker må brettes sammen/skjæres i mindre biter, før disse bli kastet i containeren!

Dette er dessverre en gjenganger. Det blir bedre plass, når vi forminsker volumen fra eskene.

Ventilasjonsrens

Styret har fått en henvendelse fra **Nordisk Ventilasjonsrens AS** om rens av ventilasjonsanlegget i boenhetene.

Dette ble vel sist utført for 5 år siden.

Vi videresender mailen med informasjon til alle beboere.

Dette er noe enhver beboer må bestille selv for sin enhet, og bekoste selv.

All info, hva og hvordan står i mailen.

Vedlikeholdsavtale for ventilasjon

Styret jobber med å få på plass en vedlikeholds avtale for ventilasjonsanlegget som går på fellesarela i kjelleren og garasjen.

Grilling og åpne flammer

Styret ønsker å minne alle på, om å respektere husordensreglene for Sameiet og ikke bruke åpne flammer.

Grilling er tillatt, men åpen kullgrill skal kun anvendes på takterrassen.

Gass/elektriske griller kan anvendes på balkonger og uteplasser.

Vær en god nabo og ta hensyn til dine naboer!

Styret ønsker alle beboere en riktig god sommer!

Fordeling 18 enheter:

Postkasser: Skjold



Seljemarken sameie

Nyhetsbrev nr-3. 06.10.2025

Hei alle sammen!

Håper alle har hatt en fin sommer, høsten er kommet. Vi nærmer oss slutten av året. Så her kommer en oppdatering.

Fana Blikk

Skadene på Taket ble utbedret av Fana Blikk, faktura kom på 27.010,-

Fana Ventilasjon

Vi har inngått en service avtale med Fana Ventilasjon på Ventilasjonsanlegg i Kjeller og avfukter i garasjen

Gressklipping

Siste gressklipping ble gjennomført 22.09.2025. Neste år er det Seljemarken Velforening sin tur

Utskifting av isolasjon og vindsperre på vegg mot øst

Sandal Bygg begynner på utbedring av isolasjonen denne uken eller neste (uke 41/42). Han kommer til å bruke 3 parkeringsplasser for brakke, lagring av material osv.

Det er planlagt ca 14 dager på dette. In og utkjøring av garasjen skal være mulig under hele arbeidsperioden. Om nødvendig sender vi ut info underveis.

Maling av søylene og tak

Maler Kvittingen er i gang med å male søylene. Det har vært en utfordring å få i riktig maling. Pga div. forskrifter med blanding av maling, må sannsynligvis begge stolpene slipes ned på metallet, for så å male.

Kledningen på taket skal males samtidig. Vi håper å få ferdigstilt dette i år

Dryppende kran i garasjen

Ble byttet av Nestunn VVS

Lekasje i varmtvann beholder

Det oppsto en lekkasje i en varmtvann beholder i en av leilighetene. Styret ber derfor alle om å ta en ekstra sjekk på sine, siden alle er omtrent like gammel og fra samme leverandør.

Sortering av avfall

Vi får ikke egne beholdere for glass og metall.

Vi skal bruke sammelstasjon som er plassert i Apeltunhaugene





Seljemarken sameie

Nyhetsbrev nr-3. 06.10.2025

Ledig parkeringsplass i garasje til leie

Celine Reppe ønsker å leie ut sin parkeringsplass i garasjen. Hvis noen er interresert vennligst ta kontakt med Celine på 407 42 175. eller celinereppe@gmail.com
Det er også ladestasjon på plassen.

Hærverk med sykler/sparkesykler i fellesareal

Dessverre har det kommet stygge merker etter gummi hjul flere steder i fellesarealet.

- 1. etasje foran inngangspartiet
- 1. etasje foran heisen
- i heisen, gulv og vegger
- 3. etasje foran heisen
- 3. etasje svalgang

Vi har ikke klart å finne ut hvem som har forårsaket dette.

Det område som er mest rammet er inngangspartiet. Renholder får ikke fjernet disse, siden dette er fra svidd gummi. Frank Ove har fått fjernet en del merker med Flekkfjerner svamp, Zalo og vann.

Inngangspartiet ble i fjor pusset opp med nye fliser, kostnad på dette var på 300.000,-kr.

Det er synd at det ser så ille ut som nå.

Styret ønsker å oppfordre de som har forårsaket dette til å ta ansvar, og fjerne merkene.

Fellesområde er felles eiendom, og bør behandles deretter.

Vi ønsker også oppfordre alle beboer om å bruke sykkelparkering i U1, og ikke sette fra seg sykler i svalgangen. Det gjør det også lettere for renholderen.

Vi vurderer etablering av sykkelstativ foran heisen i kjelleren. Innspill til dette er velkommen.

Dryppende rør i garasjen

Det har kommet tydeligere merker rundt avløpsrørene i garasjen. Vi har tatt kontakt med firma Vitek til å undersøke dette.

Defekt låssylinder i 2. etg

Vi har bestilt service fra Låsservice. Forventes i uke 42

Defekte avløpsrør på balkongene

Det har blitt oppdaget at på flere balkonger er avløpsrør defekt. Pakninger er røket og rør ligger løs, slik at vannet ikke renner ned med ut på balkongen. Enkelte steder vokser det ugress der vannet skal renne nedover. Vennligst sjekk tilstand på røret som kommer ned fra taket, og sjekk om vannet kan renne uhindret ned i avløpsrøret!

Det kan dryppe ned vann fra balkongen, som kan forårsaker skader. Vi gjør oppmerksom at skader som blir forårsaket av manglende tilsyn, må bekostes av den enkelte.

Egenkontroll skjema for 2025

I slutten av oktober/november sender jeg ut mail med link til alle. Utfylling skjer via nettside.



Seljemarken sameie

Nyhetsbrev nr-3. 06.10.2025

Nye beoer

Det har kommet nye leietaker i leilighet 206 Stephen.

Vi ønsker Karen-Sofie Tyssen og Tore Tveita hjertelig velkommen!

Det har kommet også en forandring i Leilighet 204. Lars Stokka er flyttet ut, og det har kommet to nye leiebor til Celine Reppe. Emilie Bremnes og Anita Nguyen har flyttet in.

Vi ønsker også disse to hjertelig velkommen!



Styret ønsker alle beboere en riktig god høst!

Fordeling 18 enheter:

Postkasser: Skjold



Seljemarken sameie

Nyhetsbrev nr-4. 30.11.2025

Hei alle sammen!

Her kommer det siste nyhetsbrev for i år. En del oppdateringer/nyheter

Arbeid på Telenor antenner og utstyr

Underentreprenør Transtema planlegger utskifting av utstyr på taket og i kjelleren.

Det blir byttet fra Huawei utstyr til Ericsson.

Arbeid planlegges i tidsrommet 03.12 til 10.12. Det planlegges bruk av heis

Uansvarlig bruk av takterrassen

Ved stormen i forrige uke kom det fryktelige ulyder fra takterrassen.

Ved tilsyn ble det oppdaget flere lette hagestoler som var på vei over rekkverket, pga store vindkast.

Dessverre ble det også oppdaget tomflasker og frosne halvfulle bokser som også var på vei over rekkverket. En del sigarett sneiper på gulvet. Det ble tidligere også oppdaget sigarettssneiper på balkonger og bakkeplan under takterrassen.

Dette er helt uhørt og ikke ønsket. Dette kunne ha forårsaket store skader når stoler og tomflasker faller ned fra takterrassen. Det samme med frosne, halvfulle bokser.

Vi oppfordrer derfor alle til vettig bruk av takterrassen, og ber om at det ikke plasseres lette møbler, som vinden kan feie bort. Stolene som ble hentet ned kan hentes hos styreleder. Vi vet ikke hvem som eier disse. Stolene bærer også preg av møte med rekkverket.

Fana Ventilasjon

Vi har fått utført service på alle motorer av ventilasjonsanlegget i kjelleren og garasjen.

Det ble avdekket to feil på anlegget i garasjen. Vi har bedt om pris.

Vi planlegger utbedring i 2026

Utskifting av isolasjon og vindsperre på vegg mot øst

Sandal Bygg er nå i sluttfasen med utbedringen.

Stillaset skal fjernes i neste uke.

Det har ikke blitt oppdaget flere skader, som kunne forårsaket en kostnadsøkning, noe vi er veldig glade for

Maling av søylene og tak

Dette arbeidet har igjen strandet, pga været og utfordring med å finne rett type maling.

Vi tar igjen opp tråden i 2026 med Maler Kvittingen

Nye beholdere for papir avfall

BIR har byttet ut to av beholdere pga de gamle var defekt.

Tømmedag for Papir og plastikk har igjen litt endret. Tømmedag er nå flyttet til Tirsdag.

Neste tømmedag er nå 09.11.25

Igjen, vi ber alle om få brette/rive store esker før disse kastet i beholder=mer plass for andre.

Og vennligst, ta ut inmaten, som styrofoam. Som ikke skal i papiravfall

Hærverk med sykler/sparkesykler i fellesareal

Flere beboer har utført renhold og fjernet sporene etter gummi hjul.

Dessverre var det ikke mulig å fjerne sporene på gulvet i heisen.

Styret takker alle som har hjulpet til!



Seljemarken sameie

Nyhetsbrev nr-4. 30.11.2025

Dryppende rør i garasjen

Vitek har vært på plass og undersøkt rørene. Det ble utført test av avløpet i leiligheten til Hanne. Det ble ikke funnet noe tydelig lekkasje.

Teorien om kondens fra rørene ble nevnt fra Vitek, samt et type sopp som har dannet seg rundt avløpet

Vi undersøker dette videre.

Defekt låssylinder i 2. etg

Denne ble byttet av låssmeden. Flere dører ble også justert som ikke lukket riktig. Blant annet dør til boden

Egenkontroll skjema for 2025

Kommer til å bli sendt ut i neste uke. Utfylling skjer via nettside.

Leilighet til salgs

Leilighet 101 ble nettopp solgt, overtagelse er i 2026

Plassering av eiendeler i fellesareal

I boden i Kjeller er det plassert en handlevogn med en vaskemaskin oppå. Styret ber om at denne blir fjernet snarest. Handlevogn burde returneres til butikken den tilhører.

Rydding av boder

Etter et ønske fra flere beboere, legger vi nå til rette for rydding i boder.

Det blir bestilt en container for blandings avfall i januar.

Fra fredag den 16.01.26 til og med 19.01. vil det bli plassert en container på fellesareal

OBS! det er ikke tillatt med elektro, maling og fralig avfall!!

Feil med garasjeporten

Det har vært en del feil med garasjeporten. Senest sist onsdag var det store problemer.

Vi har fått utført tilsyn, men ikke noe nevneverdig ble oppdaget.

Det kom en anbefaling om å flytte portåpneren på en egen kurs. Vi har bedt Skaar Elektro om tilbud.

Det ble også anbefalt å bytte bunnseksjon i porten, siden den er bøyd. Dette kan påvirke fotocellen og lukking av porten.

Pris er 27.000,-

Vi har lagt dette på vent siden porten fungerer nå som den skal.

God jul!

Styret benytter anledningen til å ønske alle beboere i sameiet en riktig god og fredfylt jul og ønsker alt godt for det nye året.



Seljemarken sameie
Nyhetsbrev nr-4. 30.11.2025

God jul



Fordeling 18 enheter:
Postkasser: Skjold



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 87/162/0/0

Utlistet 05. januar 2026

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
259732615	Grunneiendom	0	Ja	1 528,3 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
15170000	30	FANA. DEL AV GNR 84 APELTUN OG GNR 120 SMØRÅS, APELTUN BOLIGOMRÅDE	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.09.1999	199614807	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15170000	100 - Byggeområde	100,0 %

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
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
15170066	31	FANA. GNR 87 BNR 2, APELTUN BOLIGOMRÅDE FELT B-15, PLAN FOR UTBYGGING	3	200308334
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
15170011	31	FANA. GNR 87 BNR 2, 77, LAUVBEKKEN, REGULERINGSENDRING	3	200901447
15170070	31	FANA. GNR 87 BNR 1, APELTUN BOLIGOMRÅDE, FELT B10-3, PLAN FOR UTBYGGING	3	200404697
15170010	31	FANA. GNR 87 BNR 83, APELTUN	3	200610640
15170067	31	FANA. GNR 87 BNR 1 OG GNR 120 BNR 418, APELTUN BOLIGOMRÅDE FELT B10-1b, PLAN FOR UTBYGGING	3	200307294
15170005	31	FANA. GNR 87 BNR 1, APELTUN BOLIGOMRÅDE	3	200308105
15170008	31	FANA. GNR 87 BNR 120, APELTUN BOLIGOMRÅDE	3	200506709

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
87/172	23661020-1	Påbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	31.08.2022	202201575
87/172	23661020-1	Påbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	31.08.2022	202219760
87/172	23661039-1	Påbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	31.08.2022	202219760
87/172	23661039-1	Påbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	31.08.2022	202201575
87/172	23661047-1	Påbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	31.08.2022	202219760
87/172	23661047-1	Påbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	31.08.2022	202201575
87/172	23661063-1	Påbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	31.08.2022	202219760
87/172	23661063-1	Påbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	31.08.2022	202201575
87/172	23661071-1	Påbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	31.08.2022	202201575
87/172	23661071-1	Påbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	31.08.2022	202219760
87/78	23595230-1	Tilbygg	Rekkehus	Meldingssak registrer tiltak	16.02.2009	200901873
87/77	300385676	-	Garasjeutthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	31.07.2013	201322027

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 05. januar 2026



Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

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

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

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

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



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 05.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 87/162/0/0

Adresse: Apeltunhaugene 105



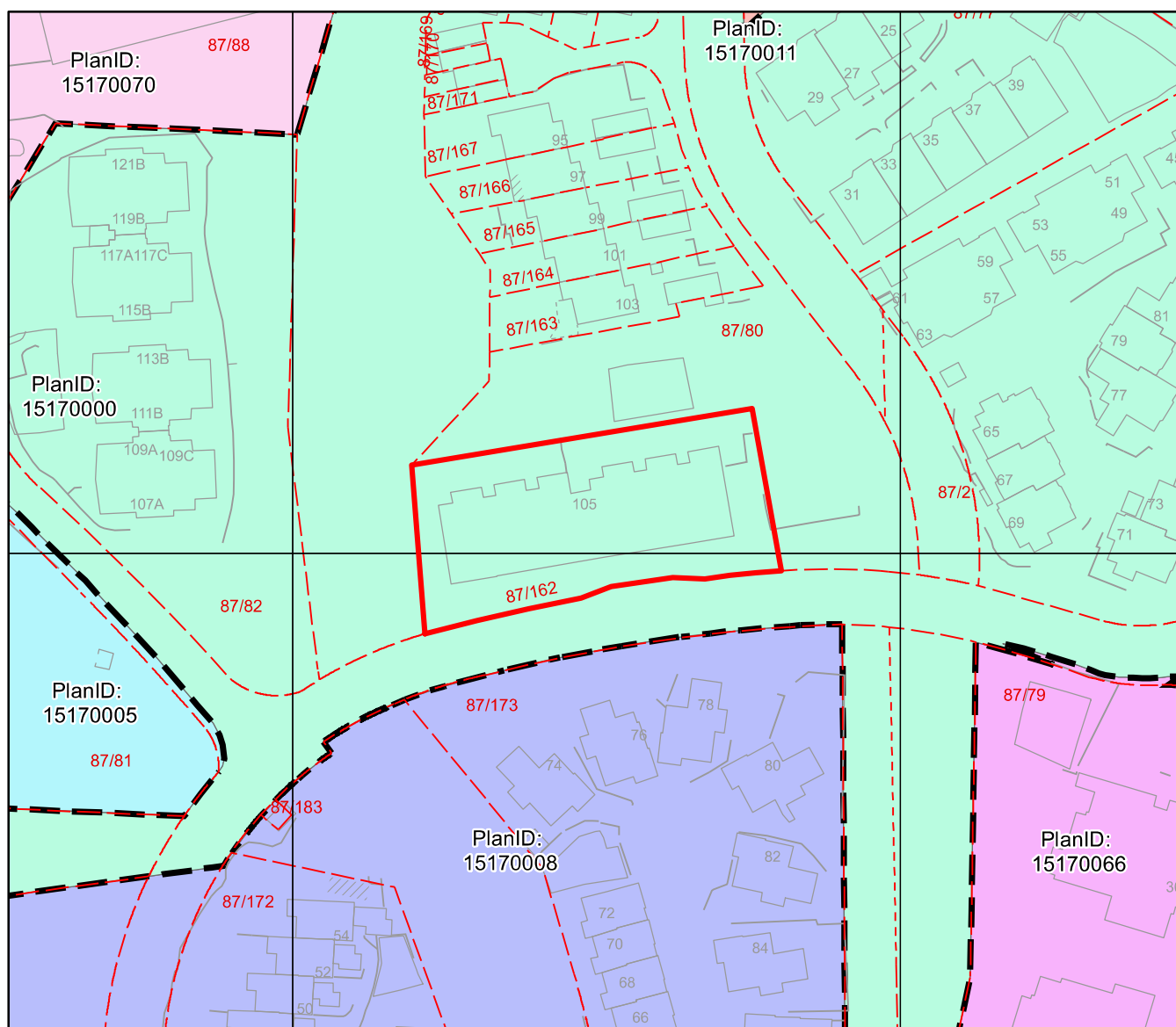
Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

15170000

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: 05.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 87/162/0/0

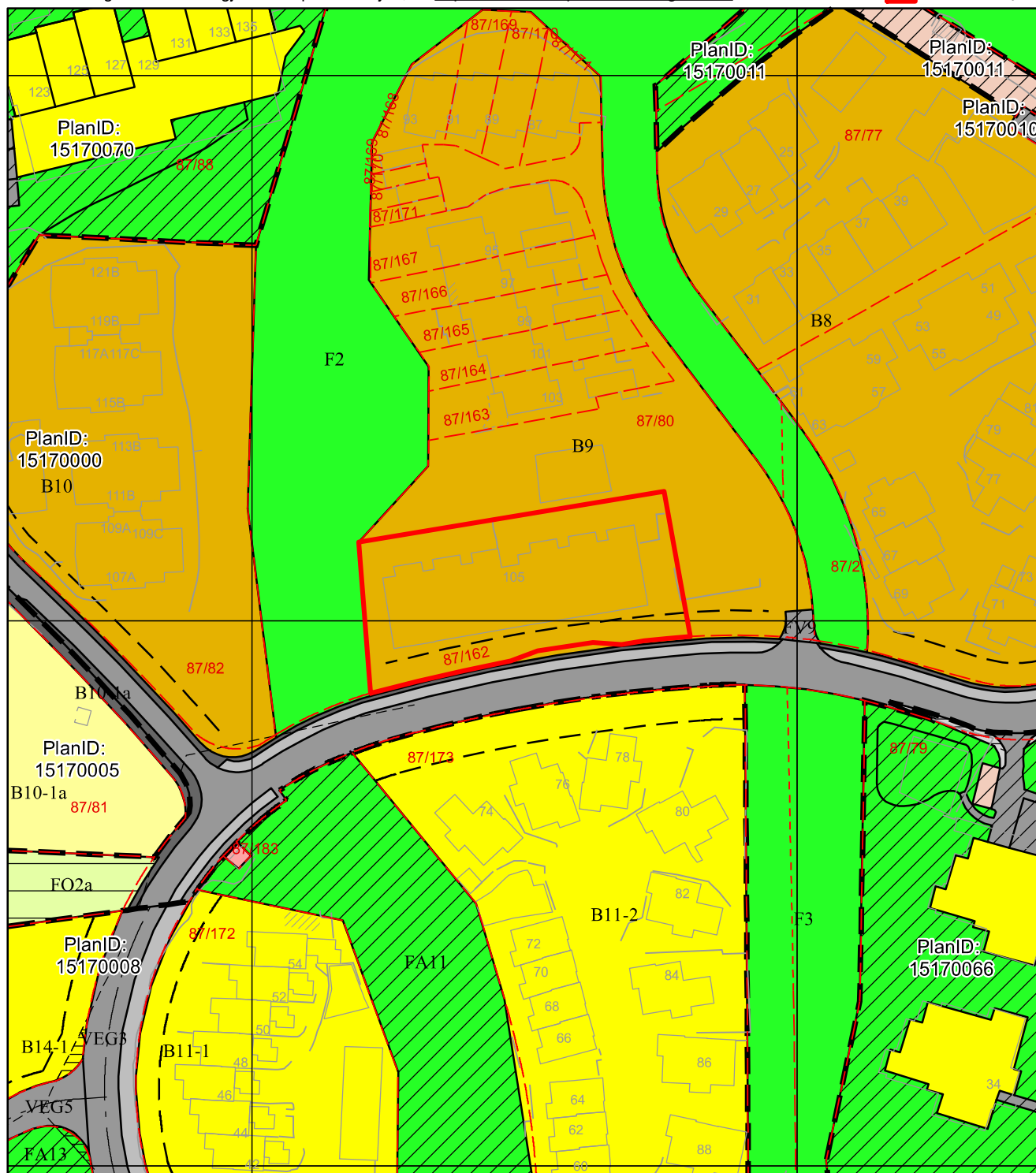
Adresse: Apeltunhaugene 105

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

-  1211 - Byggegrense
-  1213 - Planlagt bebyggelse
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1222 - Frisiktlinje

Begrensningsgrense gammel lov

-  Reguleringsplan restriksjonsgrense

Begrensningsområde gammel lov

-  640 - Frisiktsone

Plangrense

-  Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

-  Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

-  BYGGEOMRÅDER
-  Områder for boliger m/tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Kjørevei
-  Annen veggrunn
-  Gang- / sykkelveg
-  Gangveg
-  Parkeringsplass
-  Annet trafikkområde
-  Annet friområde
-  Friluftsområde (på land)
-  Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles grøntareal
-  Annet fellesareal for flere eiendommer



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:1000

Gnr/Bnr/Fnr: 87/162/0/0

Dato: 05.01.2026

Adresse: Apeltunhaugene 105



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

☐ Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

KPA2018 Arealformål



Faresone



Ytre fortettingssone



Infrastruktursone



Grønnstruktur