Vedtekter for Apeltunåsen Borettslag

vedtatt på stiftelsesmøte 15.08.2005
forretningskontor redigert generalforsamling 23.05.2007.
styrets sammensetning endret generalforsamling 30.03.2009
Sist endret 24.05.2021

Kapittel I. Lagets navn, lagsform, formål og forretningskontor

§ 1-1. Navn og formål

1) Lagets navn er Apeltunåsen Borettslag.

2) Apeltunåsen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett (borett) til egen bolig i lagets eiendom, og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

§ 1-2. Forretningskontor og tilknytningsforhold

1) Apeltunåsen Borettslag er et frittstående borettslag.

2) Lagets bebyggelse ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

Kapittel 2. Andeler og andelseiere — ansvar mv.

§ 2-1. Andeler og andelseiere

1) Borettslaget består av 36 like store andeler, hver på kroner 5 000,-.

2) Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

3) Uavhengig av bestemmelsen i annet ledd kan

    a) staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (I).

    b) Det samme gjelder
        - selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
        - stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap,
        - stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

4) Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser.

§ 2-2 Sameie i andel

1) I forhold til borettslaget er det bare personer som bor eller skal bo i boligen som kan eie en andel i sameie.

2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes § 4-2.

§ 2-3. Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

2) Borettslaget kan ikke nekte å godkjenne erververen som ny andelseier med mindre det er saklig grunn til det. Dersom ervervet vil være i strid med vedtektenes §§ 2-1 eller 2-2 skal laget nekte godkjenning.

3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

6) For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier har borettslaget og/eller lagets forretningsfører krav på gebyr/betaling i samsvar med lovens § 4-6.

§ 2-4 Vedlikehold av fellesanlegg utenfor eiendommen

Borettslaget er pålagt å være medlem i huseierlaget for Apeltun Boligområde. Borettslaget er gjennom huseierlaget solidarisk ansvarlig både praktisk og økonomisk for drift og vedlikehold av de private fellesanleggene sammen med de øvrige brukerne. Bestemmelsen kan ikke avlyses uten etter samtykke fra Bergen kommune.

Kapittel 3. Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Kapittel 4. Bruksrett og bruksoverlating

§ 4-1 Bruksretten — bruk av eiendommen

1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke skje på en slik måte at det urimelig eller unødvendig er til skade eller ulempe for andre.

4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5) Det er ikke tillatt med dyrehold i borettslaget. Styret kan samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

§ 4-2 Bruksoverlating

1) Andelseieren kan ikke uten styrets samtykke overlate bruken av boligen til andre utover det som følger av denne paragraf.

2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen til andre dersom:
    a) andelseieren er en juridisk person
    b) andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
    c) et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
    d) det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
    e) andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år.

3) Godkjenning etter annet ledd kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

4) Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn i løpet av et år.

6) Overlating av bruken til andre reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

7) Fysisk andelseier plikter — så lenge bruken av boligen er overlatt til andre — å holde laget orientert om hvor man kan få tak i ham. Juridisk andelseier plikter å utpeke en fysisk person som fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

§ 4-3. Bortfall av bruksrett.

Alle bruksretter til boligen faller bort når en andel skifter eier, med mindre det er tale om bruksrett noen har etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 annet ledd, jf. borettslagsloven § 5-10 (2).

§ 4-4. Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

1) Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

2) Styret kan ikke godkjenne utvidelse eller vesentlig ombygging av våtrom.

3) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Kapittel 5. Vedlikehold

§ 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og andre rom/arealer som hører boligen til, i forsvarlig stand. Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter bl.a. vinduer (inkl. ruter), dører, rør og ledninger med tilbehør (som ikke ligger i bærende konstruksjoner eller egen branncelle), sikringsskap fra og med inntakssikring, vannrør fra og med stoppekran, sluker tom. vannlås, varmekabler, inventar, utstyr som følger boligen (herunder vannklosett, vasker og varmtvannsberedere) samt alle innvendige flater.

2) Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter også alle apparater og lignende som følger boligen, slik som f.eks. panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg. Videre har andelseieren innenfor boligen vedlikeholdsansvar for signalkabler for radio, fjernsyn mv., ringe-/porttelefonanlegg fra ringeknappen ved inngangsdøren til den enkelte bolig, samt øvrige trekkrør og ledninger.

3) I tillegg har andelseieren, sammen med de øvrige andelseierne, ansvar for utvendig maling/beising.

4) Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

5) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av det utstyr som andelseieren etter første ledd har vedlikeholdsansvar for, med mindre styret beslutter felles reparasjon/utskifting. Andelseier som selv har foretatt reparasjon utskifting av utstyr som borettslaget senere beslutter å utbedre for lagets regning, har ikke rett på kompensasjon for dette. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

6) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger, både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal — selv ved fravær fra boligen også sørge for at utvendige sluker og avløp som omfattes av andelseierens vedlikeholdsplikt blir holdt åpne, slik at vannoppsamling og lekkasjer unngås.

7) Andelseieren skal, så langt det ligger innenfor hans mulighet for kontroll, holde boligen fri for skadelige innsekter, skadedyr og mikroorganismer (sopp). Dersom andelseieren oppdager spor av slike i boligen, skal styret umiddelbart varsles.

8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

9) Andelseier plikter å la alle arbeider på boligen utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte.

10) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

11) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som er bestemt ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

12) Borettslaget og andre andelseiere har rett til å kreve erstatning for økonomisk tap som måtte oppstå som følge av at andelseieren — eller noen andelseieren svarer for — ikke oppfyller sine vedlikeholdsplikter, så langt dette følger av borettslagslovens §§ 5-13 til 5-16.

§ 5-2. Borettslagets vedlikeholdsplikt

1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

2) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kraner og rør, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen og som ikke omfattes av andelseierens vedlikeholdsansvar, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

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

5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, så langt dette følger av borettslagsloven § 5-18.

Kapittel 6. Pålegg om salg av boligen- tvangsfravikelse

§6-1. Pålegg om salg

1) Hvis en andelseier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan borettslaget gi vedkommende pålegg om å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 (I). Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Salgspålegg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt etter reglene om tvangssalg dersom ikke pålegget er etterkommet innen gitt frist. Fristen kan ikke være kortere enn 3 måneder regnet fra andelseierens mottak av pålegget.

2) En andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk av leiligheten eller ulovlig bruksoverlating, brudd på husordensregler eller bruk av boligen eller fellesareal som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

§ 6-2. Tvangsfravikelse (utkastelse)

1) Dersom andelseieren selv, noen i hans husstand eller andre som han svarer for oppfører seg slik at det oppstår fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av boligen eller eiendommen forøvrig, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Gjennomført tvangsfravikelse innebærer at andelseierens bruksrett til boligen bortfaller.

Kapittel 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

§ 7-1 Felleskostnader

1) Felleskostnadene i borettslaget skal deles mellom andelseierne ut fra forholdet mellom bruksarealene. Fordelingsnøkkelen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen for øvrig fører til vesentlig endring av_ verdiforholdet. Dersom særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytteverdien for den enkelte bolig eller etter forbruk.

2) Styret fastsetter hvilket beløp den enkelte andelseier skal betale per måned til dekning av felleskostnadene. Borettslaget kan med minst en måneds skriftlig varsel endre det beløp andelseieren skal innbetale per måned. Andelseier plikter å betale sin del av felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

§ 7-2. Borettslagets pantesikkerhet.
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. (Denne bestemmelsen trer i kraft samtidig med burettslagslova § 5-20.)

§ 7-3. Begrensninger i rettslig råderett

Begrensninger i borettslagets rettslige råderett kan ikke vedtektsfestes uten Husbankens samtykke.

Kapittel 8. Generalforsamlingen

§ 8-1. Generalforsamlingens myndighet

1) Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

§ 8-2. Tidspunkt for generalforsamling

1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det

og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 8-3. Varsel om og innkalling til generalforsamling

1) Innen fire uker før ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseieme om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest to uker før generalforsamlingen.

2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel på minst åtte dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være klart angitt. I tillegg skal årsmelding, regnskap og revisjonsmelding være vedlagt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innenfor de frister som gjelder.
Alle andelseiere med kjent adresse skal ha skriftlig innkalling.

§ 8-4. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal følgende saker behandles:

1) Konstituering, herunder valg av møteleder, referent, to til å skrive under protokollen og tellekorps.

2) Styrets eventuelle årsberetning

3) Årsoppgjøret, herunder spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap Evt. ansvarsfrihet for styret

4) Valg av leder, styremedlemmer og varamedlem

5) Valg av revisor

6) Fastsetting av godtgjørelse til styret

7) Innkomne saker

§ 8-5. Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.
Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder. referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

§ 8-6. Møte- og stemmerett

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har møte- og forslagsrett.
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen.

§ 8-7. Fullmakt

Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

§ 8-8. Vedtak på generalforsamlingen

1) Foruten saker som nevnt i vedtektenes § 8-4 kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

4) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Kapittel 9. Styret.

§ 9-1. Styret

1) Styret består av leder, nestleder og sekretær. I tillegg velges et varamedlem til styret.

2) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styreleder velges av generalforsamlingen ved særskilt valg. Styret konstituerer seg selv med nestleder og sekretær på første styremøte etter generalforsamlingen.

3) Funksjonstiden for styremedlemmene er to år, med mindre annet fastsettes av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

§ 9-2. Styrets oppgaver

1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan fatte vedtak i alle saker som ikke er lagt til andre organer, enten i vedtekter eller i lov.

2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs, minimum en gang pr år. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

3) Styret skal føre protokoll over de saker styret behandler. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

§ 9-3. Styrets vedtak

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

2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

    a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

    b) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

    c) salg eller kjøp av fast eiendom,

    d) å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

    e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

    f) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

§ 9-4 Representasjon, signaturrett og prokura

1) Styrets leder alene eller to styremedlemmer i fellesskap har signaturrett for borettslaget.

2) Styrets leder alene eller styrets nestleder alene har prokura.

Kapittel 10. Forretningsførsel, revisjon og oppbevaring av midler

§ 10-1. Forretningsførsel

Styret inngår avtale om forretningsførsel på borettslagets vegne. Avtalen skal kunne sies opp med 6 mnd. varsel. Generalforsamlingen kan med 2/3 flertall inngå avtale med 5 års varighet.

§ 10-2. Revisjon

Generalforsamlingen velger revisor. Revisor skal være statsautorisert.

§ 10-3. Oppbevaring av borettslagets midler

1) Midler som tilhører borettslaget, skal forvaltes forsvarlig, og holdes atskilt fra midler som tilhører andre.

2) Penger skal plasseres i norsk bank.

Kapittel 11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

§ 11-1. Inhabilitet

1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

§ 11-2. Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige eller økonomiske forhold eller andre forhold som krever taushet. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

§ 11-3. Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

Kapittel 12. Forholdet til burettslagslova

§ 12-1 Forholdet til burettslagslova

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr 39.

Norsk takst

Tilstandsrapport

3-roms leilighet.
Apeltunhaugene 129, 5238 RÅDAL
BERGEN kommune
gnr. 87, bnr. 88
Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 01.06.2026 **Rapportdato:** 09.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20034-1589 **Eiendomsverdi ref nr:** QR7144

Autorisert foretak: Skage Taksering AS

SKAGE TAKSERING

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

Norsk takst

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

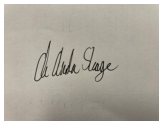
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

Skage Taksering ble stiftet av Ole Andre Skage i Januar 2016, Mai 2021 ble vi Skage Taksering AS.
Ole Andre Skage har erfaring fra bygg og anleggsbransjen siden 2004 og har de siste
8 årene jobbe med prosjektledelse og anleggsledelse hos
større totalentreprenørselskap.
Ole Andre har fagbrev innen betongarbeider og gått teknisk fagskole bygg som ble fullført i 2014.

Rapportansvarlig



Ole Andre Skage
Uavhengig Takstingeniør
post@skagetaksering.no
471 79 040

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
3-roms leilighet med terrasse.
Bod ved inngangsdør til leiligheten.

STANDARD
Boligen har normal standard i forhold til alder og tidspunkt for moderniseringer.

BELIGGENHET
Fra boligen har man gangavstand til både Bybanestopp ved Lagunen og busstopp ved Smørås. Bybanen tar deg til Flesland flyplass på 12 minutter og i motsatt retning til Bergen sentrum på 30 minutter. Med bil tar det ca 15 minutter til sentrum. Man trenger likevel ikke å benytte seg av kollektiv transport eller bil for å utføre dagens gjøremål. Nærmeste matvarebutikk, Coop Extra med post i butikk, ligger en rusletur på ca. 10 minutter unna. For et utvidet servicetilbud kan man også gå til Lagunen Storsenter på ca. 10 minutter. Lagunen Storsenter kan by på over 150 virksomheter med restauranter, vinmonopol, klesbutikker, frisører, matvarebutikker og andre spesialforretninger. Senteret er for tiden under utbygging og vil etter ferdigstillelse kunne tilby et enda rikere utvalg av butikker samt kino.

I området finner man også både skoler og barnehager. Nærmeste barnehage er Apeltun barnehage som ligger like ved og Apeltun Skole ligger innenfor 10 minutters gangavstand.

Den tur- og treningsglade vil trives godt her på Apeltun. Smøråsfjellet og Stendafjellet er to populære turområder som kan anbefales i nærheten. Førstnevnte kan foruten fine turløyper også by på lekeapparater for de minste, gapahuk og bademuligheter. For regnværsdagene kan man benytte seg av Sats Nesttun, Bikram Yoga Fana (på Nesttun) eller Evo Nordås.

TOMT
Pent opparbeidet med diverse interne veier/ parkeringsplasser, gangveier, murer, plen og grøntarealer.

ADKOMST
Fra Bergen sentrum kjører man forbi Danmarksplass og følger Fjøsangerveien rett frem over i Fritz C. Riebers veg. Ved hop tar man av til høyre ved skilting til Nesttun. I rundkjøringen tar man første avkjørsel og følger mot Nesttun. I de tre neste rundkjøringene tar man henholdsvis første, andre og andre avkjørsel og kommer inn på Apeltunvegen. Følg veien oppover og ta av til venstre inn på Smøråsvegen og videre oppover til Apeltunhaugene.

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

PARKERING
Leiligheten disponerer en fast biloppstillingsplass i felles garasje. I tillegg er det gjesteparkering på tomten.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:
Boligbygget er fundamentert med betongfundamentert og grunnmur av betong til faste masser av sprengstein og pukk.

Yttervegger:
Ytterveggene er utført med bindingsverk i trevirke, fasaden er kledd med fasadeplater i trevirke.

Takkonstruksjon:
Taket er utført med pulttakkonstruksjon, tekket med folietekking

Etasjeskillere:
Etasjeskille med betongdekke.

BESKRIVELSE - INNVENDIG
Gang 11,6 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt gipstak.

Stue/kjøkken 30,4 kvm
Parkett på gulvet, malt strie på vegger, malt gipstak.
Kjøkkeninnredning med slette fronter laminert benkeplate, stålvask.
Integrerte hvitevarer, platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn.
Løse hvitevarer kjøl/fryseskap.

Soverom 6,6 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt gipstak.

Soverom 15,5 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt gipstak

Bad 6,9 kvm
Flis på gulvet, våtromsplater på vegger, flis på vegger, malt gipstak.
Innredning med badekar, veggmontert toalett, skap med overliggende servant.
Avtrekk via balansert ventilasjonssystem

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør med rør i rør system
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder på 194 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.
Balansert ventilasjonsanlegg.

OPPVARMING
El. varmekabler på badet, ene soverommet og stue/kjøkken.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

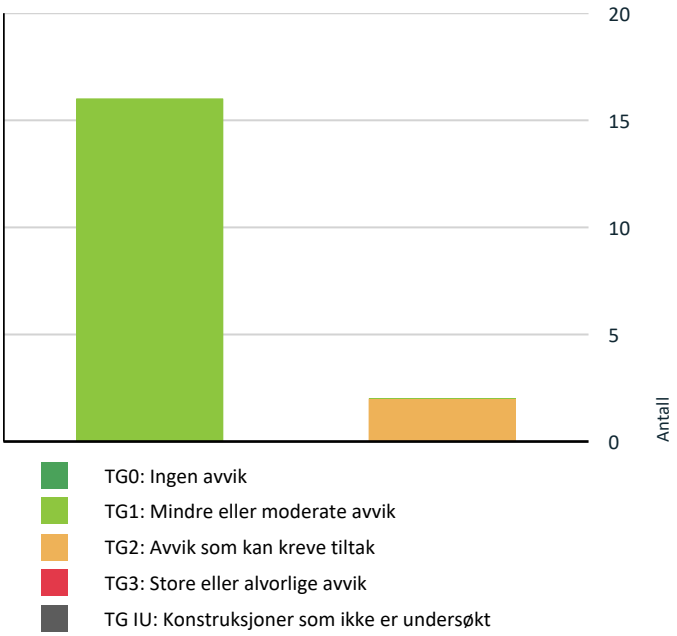
3-roms leilighet.

- Det foreligger ikke tegninger

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.
Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Egenerklæringsskjema er ikke kontrollert.
Rommene i denne rapporten er
beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.
Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.
Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst.
Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt. Det er kun utført punktvis/ stikkprøve kontroll.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET.

Byggeår
2006

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer 2-lags glass i alu/trekarmer.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Ytterdør med fabrikklakkert dørblad i trevirke.
Terrassedør med 2-lags glass i alu/trekarmer.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Terrasse med gulv av terrassebord i trevirke, rekkverk med stål, fasadeplater og glass.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Gang 11,6 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt gipstak.

Stue/kjøkken 30,4 kvm
Parkett på gulvet, malt strie på vegger, malt gipstak.

Soverom 6,6 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt gipstak.

Soverom 15,5 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt gipstak.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskille med betongdekke.
Gulv mot grunn med støpt betonggulv.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innerdører med profilerte dørblad.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Bad 6,9 kvm
Flis på gulvet, våtromsplater på vegger, flis på vegger, malt gipstak.
Innredning med badekar, veggmontert toalett, skap med overliggende servant.
Avtrekk via balansert ventilasjonssystem.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Flis på vegg. Våtromsplater på vegger. Malt gipstak.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Fliser på gulvet.
Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Gulvet har 2 stk plastsluk.
Det er synlig membran/mansjett i ene sluken, sluk under badekaret har en utførelse som gjør at en ikke kan se membranen.

Mrk:
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.

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badekar, veggmontert toalett, skap med overliggende servant.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking men det er utført inspeksjon i luke på badet ved toalettet uten å avdekke unormale forhold.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter laminert benkeplate, stålvask. Integrerte hvitevarer, platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn.
Løse hvitevarer kjøl/fryseskap.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over platetoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør med rør i rør system.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonssystem

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 194 ltr , produsert i 2006

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet inneholder automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2006

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Nettpartner AS

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Over halve tekniske levetiden er passert.
Ukjent om det foreligger samsvarserklæring på anlegget.
Anbefaler utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

Det er kun utført visuell inspeksjon av anlegget uten destruktive inngrep, da inngrep krevere egen autorisasjon og kompetanse. Ved kun visuell inspeksjon vil ikke takstmann kunne oppdage bakenforliggende skader.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

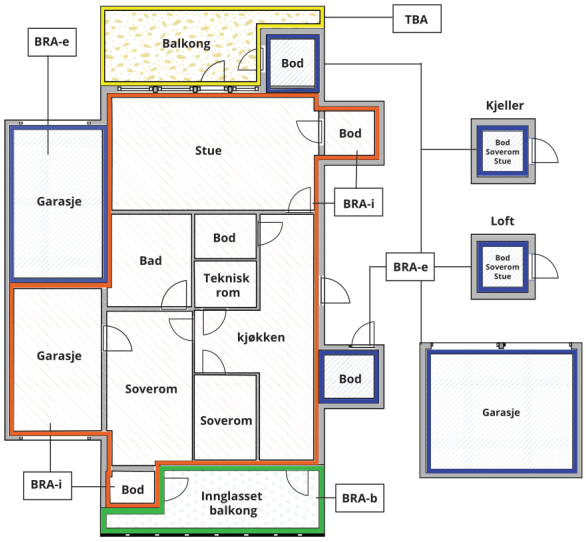
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	80	5		85	
SUM	**80**	**5**			
SUM BRA	**85**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad, bod	Bod utv	

Kommentar

BRA-i og BRA-e rom er oppmålt med laser.
Arealer angis i hele m2 (uten desimaler) for BRA.

Arealene gjelder for tidspunktet da oppmålingen fant sted.

Øvrige Arealer:
Terrasse 11,2 kvm.
Bod 4,7 kvm

Arealer rom:
Gang 11,6 kvm
Stue/kjøkken 30,4 kvm
Soverom 6,6 kvm
Soverom 15,5 kvm
Bad 6,9 kvm
Bod 4 kvm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2026	Ole Andre Skage	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	87	88		0	7864.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Apeltunhaugene 129

Hjemmelshaver
Apeltunåsen Borettslag

Kommentar
Felles tomt

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/APELTUNÅSEN BORETTSLAG	988550914			Ullestad Ulrikke Fredriksen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
1

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	
2	09.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/QR7144

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 87/88/0/0
Utlistet 08. juni 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, båndleggінger 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 Eiendomsregisteret hos kartverket.

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
259730115	Grunneiendom	0	Ja	7 865,0 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
15170070	31	FANA. GNR 87 BNR 1, APELTUN BOLIGOMRÅDE, FELT B10-3, PLAN FOR UTBYGGING	3 - Endelig vedtatt arealplan	03.05.2004	200404697	100,0 %
15170067	31	FANA. GNR 87 BNR 1 OG GNR 120 BNR 418, APELTUN BOLIGOMRÅDE FELT B10-1b, PLAN FOR UTBYGGING	3 - Endelig vedtatt arealplan	01.12.2003	200307294	< 0,1 % (0,1 m²)
15170000	30	FANA. DEL AV GNR 84 APELTUN OG GNR 120 SMØRÅS, APELTUN BOLIGOMRÅDE	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.09.1999	199614807	< 0,1 % (0,1 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15170070	780 - Felles grøntareal	63,2 %
15170070	110 - Boliger	24,6 %
15170070	710 - Felles avkjørsel	9,0 %
15170070	311 - Gate m/fortau	1,4 %
15170070	790 - Annet fellesareal	1,0 %
15170070	730 - Felles parkeringsplass	0,8 %
15170067	322 - Gangvei	< 0,1 % (0,3 m²)
15170067	310 - Kjørevei	< 0,1 % (0,1 m²)

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
15170070	31	FANA. GNR 87 BNR 1, APELTUN BOLIGOMRÅDE, FELT B10-3, PLAN FOR UTBYGGING	3 - Endelig vedtatt arealplan	03.05.2004	200404697	18,1 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15170070	770 - Felles garasjeanlegg	11,4 %
15170070	110 - Boliger	6,7 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
15170001	31	FANA. DEL AV GNR 87 OG GNR 120, APELTUN BOLIGOMRÅDE	200201495	16.09.2002
15170060	31	FANA. GNR 87 BNR 60, 61, APELTUN BOLIGOMRÅDE, PLAN FOR UTBYGGING FELT B5-1	200208255	20.01.2003

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	99,0 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	1,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
15170002	31	FANA. GNR 87 BNR 61, APELTUN BOLIGOMRÅDE FELT B5-1 OG B5-2	3	200208255
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
15170011	31	FANA. GNR 87 BNR 2, 77, LAUVBEKKEN, REGULERINGSENDRING	3	200901447
15170005	31	FANA. GNR 87 BNR 1, APELTUN BOLIGOMRÅDE	3	200308105
15170008	31	FANA. GNR 87 BNR 120, APELTUN BOLIGOMRÅDE	3	200506709
15180000	30	FANA. GNR 40, 48, 87, 88, 120 OG 121, APELTUNVEGEN OG APELTUNVASSDRAGET	3	199614870
71210000	35	FANA. GNR 121 BNR 889 MFL., KROHNÅSVEGEN	10	202224351

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 08. juni 2026

BERGEN
KOMMUNE

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.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 87/88
Dato: 08.06.2026 Adresse: Apeltunhaugene 129 m.fl.

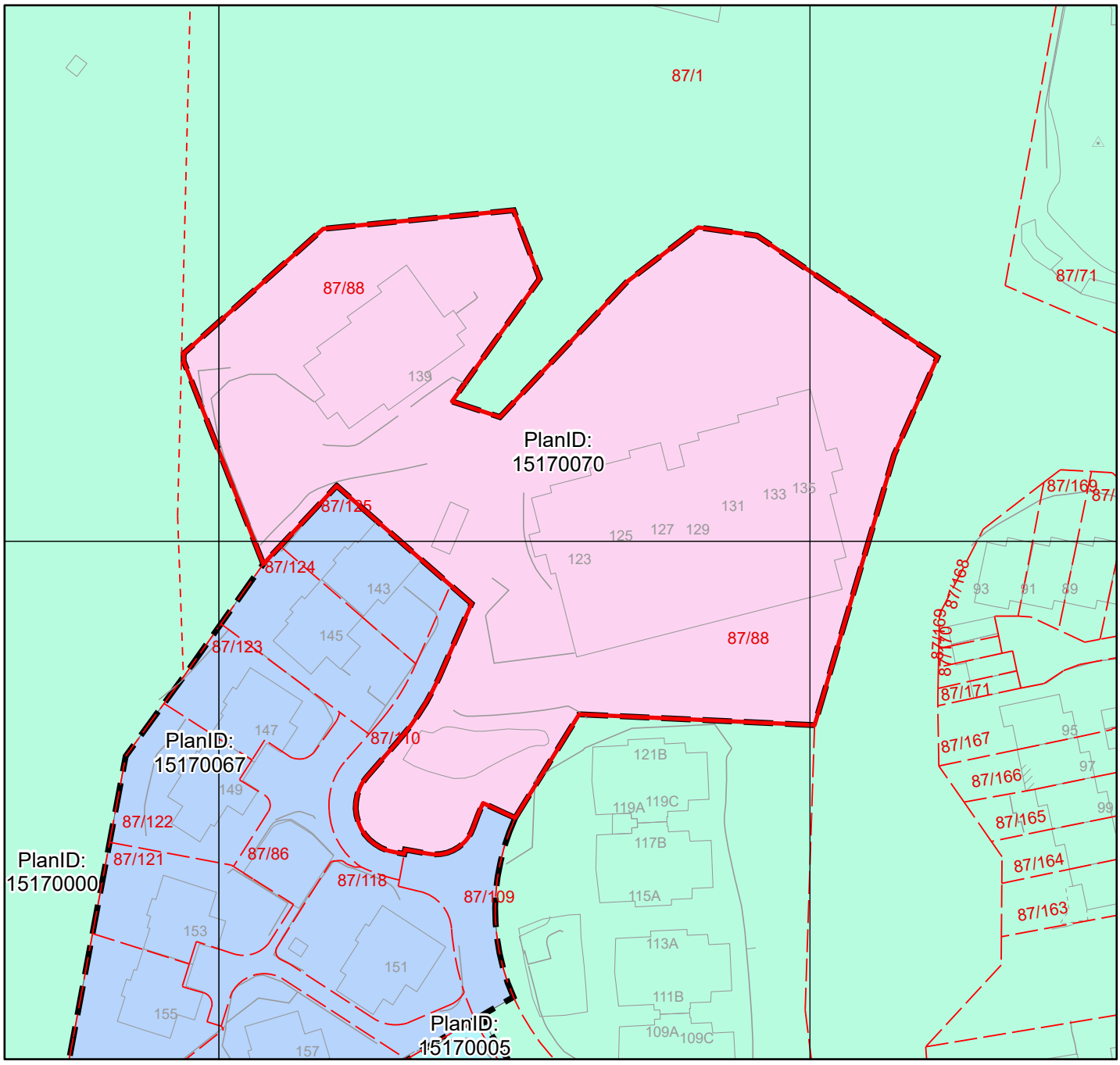
N

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:
PlanID(er): 15170070, 15170067, 15170000

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

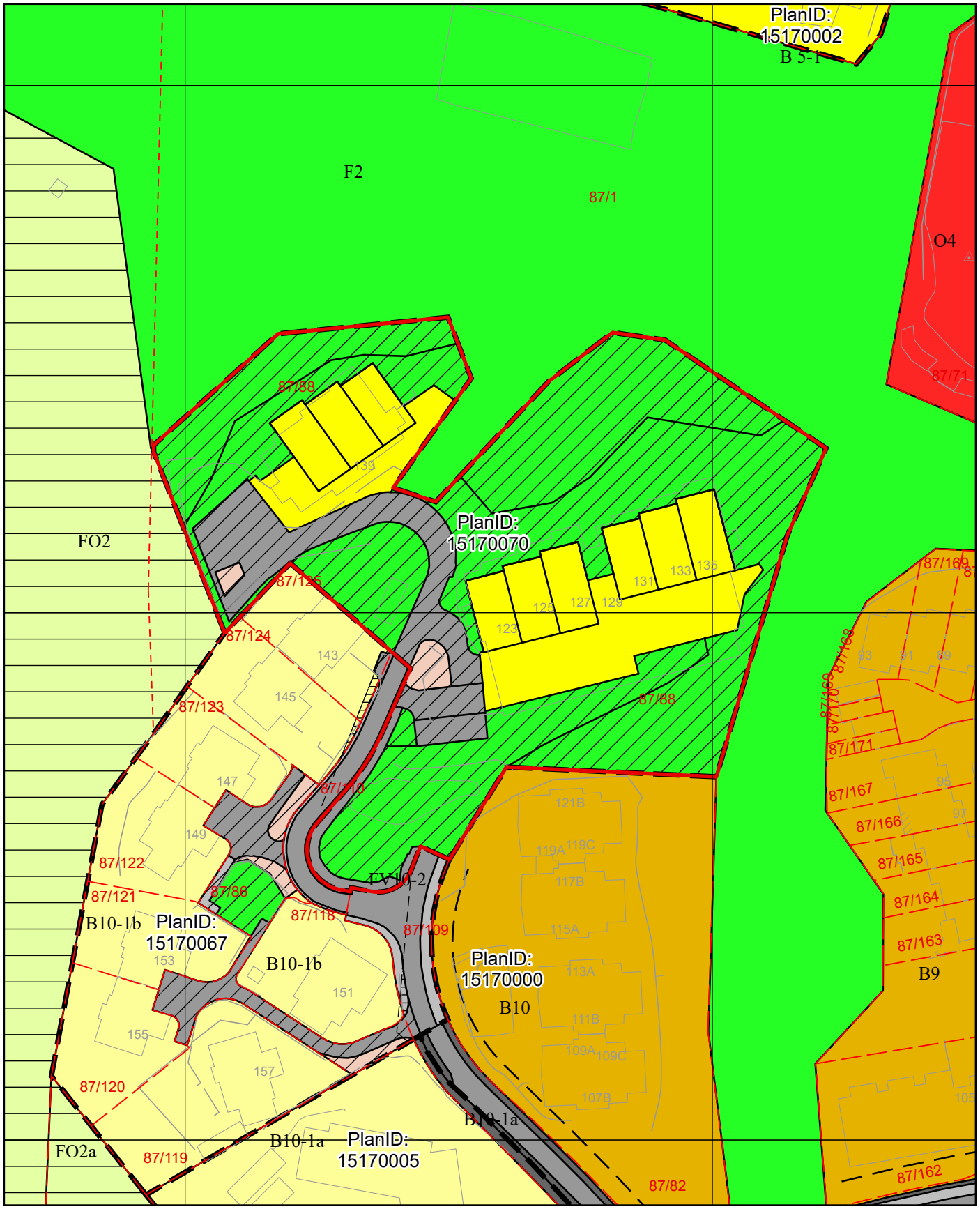
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 87/88
Dato: 08.06.2026 Adresse: Apeltunhaugene 129 m.fl.

PlanID(er): 15170070, 15170067, 15170000

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

Eiendomsflate



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

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

Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)

Kjørevei

Gate med fortau

Gang- / sykkelveg

Gangveg

Annet trafikkområde

Annet friområde

Friluftsområde (på land)

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Felles grøntareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

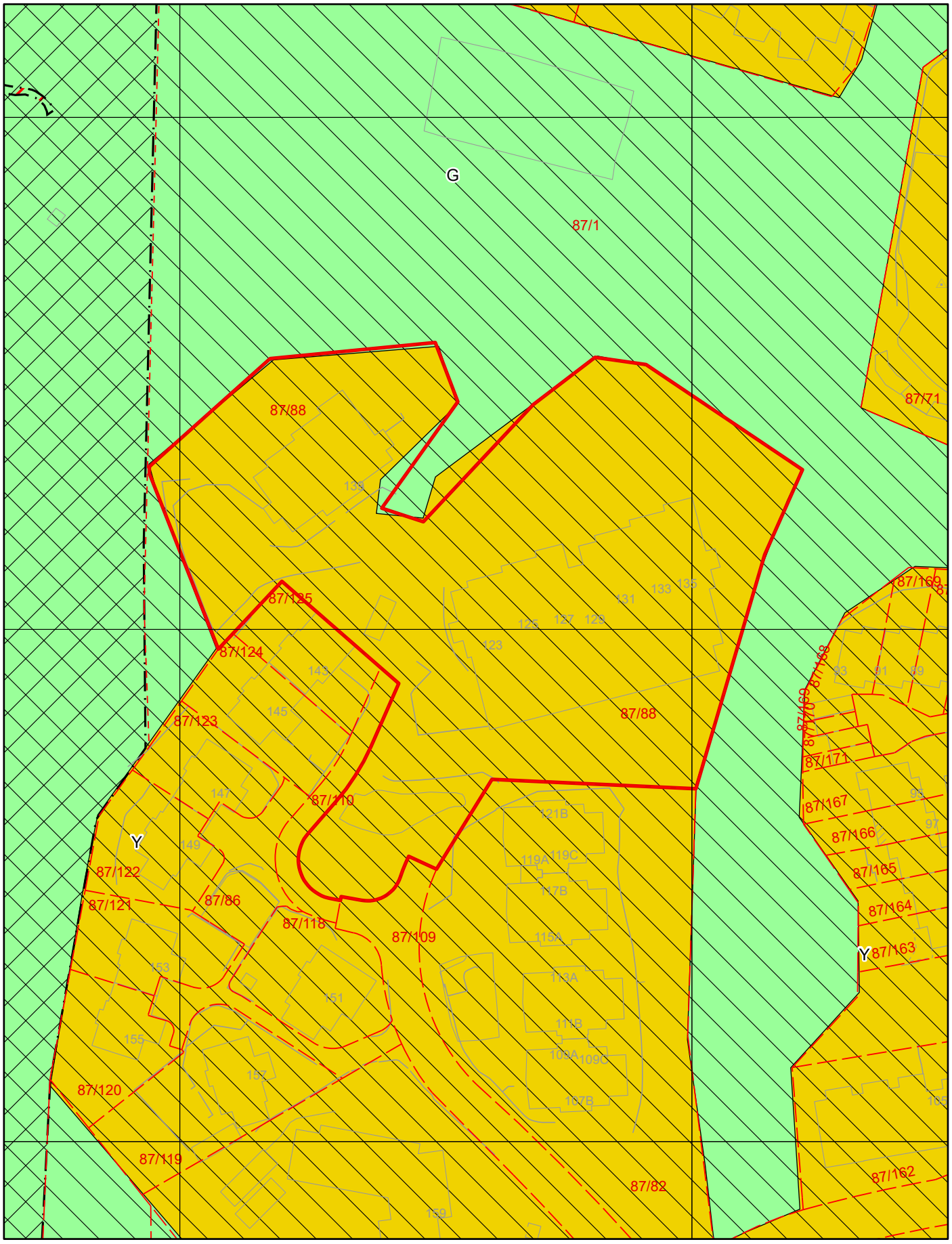
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 08.06.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 87/88
Adresse: Apeltunhaugene 129 m.fl.

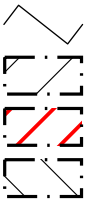
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn friluftsliv

Faresone

Infrastruktursone

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Apeltunåsen BRL onsdag 22.04.2026 kl. 18:00 - Apeltun skole.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

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

Vedtak:

Fra andelseierne møtte: 22

I tillegg ble det fremlagt _2_ fullmakter.

Til sammen 24__ stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling ble godkjent. Dagsorden ble godkjent, med enstemmig vedtak om å holde valget til slutt.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt som møteleder: Tea Borgen Moen, Vestbo

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som referent: Tea Borgen Moen, Vestbo

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av to andelseiere.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt: Viggo Berg og Anne- Lise Håkstad

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Som tellekorps ble følgende valgt: Morten Storetvedt og Viggo Berg

2. Årsberetning 2025

Årsberetning for 2025 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene

krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Vedtak:
Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2025 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Regnskapet for 2025 ble godkjent.
Revisors beretning var en ren beretning.
Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Godtgjørelse for foregående styreperiode til fordeling blant styrets medlemmer, settes til kr: 90 000

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Anne Skjold og Truls Furnes har sittet i styret de siste 2 årene og er på valg. Begge tar gjenvalg.

I tillegg har Pål Magne Berland og Mona Mjøs meldt seg som kandidater til styreverv.

Vedtak:
Som styremedlem for 2 år ble følgende valgt: Mona Mjøs og Anne- Lise Håkstad

5.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Cathrine Buvik er på valg og tar ikke gjenvalg.

Per Ivar Kristiansen og Viggo Berg stiller som kandidater til vara.

Vedtak:
Som varamedlemmer for 1 år ble følgende valgt: Per Ivar Kristiansen

5.3 Styrets sammensetning etter valget

Styreleder : Karin Mjelde

Styremedlem: Mona Mjøs

Styremedlem: Anne- Lise Håkstad

Varamedlem: Per Ivar Kristiansen

Vedtak:
Etter valget består styret av:

Karin Mjelde styreleder var ikke på valg.

Mona Mjøs styremedlem valgt for 2 år i 2026

Anne- Lise Håkstad styremedlem valgt for 2 år i 2026

Per Ivar Kristiansen varamedlem valgt for 1 år i 2026

5.4 Valg av valgkomité
Siri Bergmann Valgt for 1 år På valg Tar gjenvalg.
Jan Erik Håvardstun Valgt for 1 år På valg Tar gjenvalg.

Vedtak:
Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år: Siri Bergmann og Jan Erik Håvardstun

6. Saker

6.1 Diverse forslag
Se eget vedlegg. Følgende saker er foreslått innmeldt til general forsamling fra leilighet: 34, 16, 36, 7, 35, 22, 19. Saksforslagene, slik de er mottatt, er vedlagt innkallingen. Styrets svar er inntatt i forslaget (styrets forslag i kursiv).

Vedtak:
Generalforsamlingen tok styrets svar til etterretning.

6.2 Videre håndtering av frost i vannrør – avklaring av ansvar og eventuell utredning
Det er innkommet flere forslag knyttet til oppfølging av problematikken rundt frosne rør, blant annet forslaget fra Elgåen, som følger som vedlegg. I forslaget fra Elgåen finner man en oppsummering av problematikken.

Slik borettslagets vedtekter er utformet, ligger vedlikeholdsansvaret for disse rørene på andelseier. De berørte andelseiere har reagert på dette, og mener en slik ansvarsfordeling er urimelig. Det er ikke gitt at utbygger har tatt høyde for denne problemstillingen da borettslaget ble oppført. Utbygger har benyttet mønstervedtekter som utgangspunkt da borettslaget ble stiftet, og slike vedtekter vil ikke fange opp eventuelle problemstillinger som dette. For ordens skyld kan det derfor være hensiktsmessig å undersøke saken litt nærmere.

I første omgang vil det være naturlig om borettslaget innhenter en uttalelse fra byggteknisk fagkyndig, ber om forslag til tiltak som kan avhjelpe problemet, og et pristilbud på slike tiltak. Vurderingen og forslaget kan deretter fremlegges generalforsamlingen for endelig vedtak.

Vedtak:
Styret bes innhente byggteknisk rapport i saken, med forslag til avhjelpende tiltak. Rapport og forslag legges frem for generalforsamling for vedtak om videre tiltak. Enstemmig vedtatt

6.3 Midlertidig brukstillatelse

I forslaget fra Steve Elgåen i saken over fremkommer det at borettslaget kun har midlertidig brukstillatelse, og altså mangler ferdigattest. Dette må undersøkes nærmere og forholdene må bringes i orden.

Vedtak:

Styret bes følge opp saken, og undersøke hva som er status. Beboerne skal informeres fortløpende. Enstemmig vedtatt.

6.4 Mating av fugler fra terrassene i laget (forslag fra andelseier)

Om vinteren «lider» småfuglene våre – spesielt dersom der er mye frost og sne – som det periodevis har vært de siste år.

Det er nok spesielt i denne tiden vi fristes til å henge ut fuglematere på terrassene våre.

Men, dette gir dessverre mye skitt – både på møbler, terrasse – og tidvis klær som henger ute til lufting

Vedtak:

Enstemmig generalforsamlingen vil ikke innføre forbud mot mating av fugler. Styret vil vurdere et eventuelt forbud på et senere tidspunkt dersom mating av fugler fører til samling av skadedyr o.l.

6.5 Vasking/rydding, tepperisting, rydding av planter og jord på terrassene (forslag fra andelseier).

De siste årenes årlige «dugnad» for terrasse- og fasadevask er nok ikke nok for å holde terrassene rene og fri for skitt og grønske, men spyling av terrasser og kasting av jord mv må ikke gjøres uten at naboene varsles. Det går helt fint å vaske med bøtte, vann og såpe, uten å skylle bøtten utover plattingen til slutt. (den kan fint tømmes utenfor blokken)

Vedtak:

Ved terrassevask, rydding av jord og planter mv, ut over den årlige i «regi» av styret, skal naboene varsles, slik at klær til lufting/tørking, møbler mv kan flyttes. Det skal ikke foretas spyling/skylling med bøtter uten slik varsling.

6.6 Lagring i garasjen

Garasjeanlegget er prosjektert og godkjent for parkering av kjøretøy, ikke som lagringsareal. Oppbevaring av gjenstander, inkludert bildekk, øker brannbelastningen og kan være til hinder ved evakuering og innsats fra nødetater.

Enkle og tydelige regler vil gjøre det lettere å etterleve og håndheve bestemmelsene, samt bidra til økt trygghet for alle beboere.

Vedtak:

Generalforsamlingen enstemmig mot forslaget.

6.7 Fasadevask – egeninnsats og oppfølging

For å redusere kostnader har borettslaget de siste årene gjennomført vask av fasader der det er mulig, i egen regi. De aller fleste beboere utfører dette på en god og

tilfredsstillende måte.

Det er imidlertid enkelte som ikke gjennomfører fasadevasken, til tross for informasjon og oppfordringer. Dette påvirker både vedlikeholdet av bygget og det visuelle helhetsinntrykket.

For å sikre nødvendig vedlikehold og likebehandling av alle beboere, er det viktig at alle følger opp sitt ansvar. Når dette ikke gjøres, bør styret ha mulighet til å sørge for at arbeidet blir utført.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar følgende:

Beboere har ansvar for å gjennomføre fasadevask der dette er mulig å utføre fra egen boenhet.
Dersom fasadevask ikke blir utført innen fastsatt frist, kan styret bestille vask fra ekstern leverandør.
Kostnadene for slik utført vask faktureres den aktuelle beboeren.
Styret gis fullmakt til å fastsette frister og følge opp ordningen.

Enstemmig vedtatt.

6.8 Gangbro utenfor 139

Løsning med fliser er en risiko for skade når det er glatt. For å hindre skader legger vi på gummimatter i vinterhalvåret.

Styret mener det ikke er riktig bruk av midler å utbedre dette nå. Styret ønsker å spare til fremtidig vedlikehold vi vet kommer.

Vedtak:

Det innhentes anbud på å oppgradere gangbro utenfor 139 som legges frem for andelseiere i god tid før vinteren 2026/2027.

Protokoll for Apeltunåsen BRL

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tea Marie Borgen Moen (sign.)	28.04.2026
Protokollvitne	VIGGO BERG (sign.)	24.04.2026
Protokollvitne	Anne-Lise Håkstad (sign.)	24.04.2026

Innkalling til ordinær generalforsamling for Apeltunåsen BRL

Andelseierne i Apeltunåsen BRL innkalles herved til ordinær generalforsamling onsdag 22.04.2026 kl 18:00.

Generalforsamlingen vil bli holdt i Apeltun skole.

Dagsorden

1 Konstituering

1.1 Status fremmøtte

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.3 Valg av møteleder

1.4 Valg av referent

1.5 Valg av protokollvitne

1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2025

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

5.2 Valg av varamedlemmer

5.3 Styrets sammensetning etter valget

5.4 Valg av valgkomité

6 Saker

6.1 Diverse forslag

6.2 Videre håndtering av frost i vannrør – avklaring av ansvar og eventuell utredning

6.3 Midlertidig brukstillatelse

6.4 Mating av fugler fra terrassene i laget (forslag fra andelseier)

6.5 Vasking/rydding, tepperisting, rydding av planter og jord på terrassene (forslag fra andelseier).

6.6 Lagring i garasjen

6.7 Fasadevask – egeninnsats og oppfølging

6.8 Gangbro utenfor 139

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver andelseier har en stemme, og hver person kan bare ha en fullmakt. Dersom flere eier en andel i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

16.03.2026

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning, saksfremlegg og fullmaktsskjema.

2. Årsberetning 2025

Årsberetning for 2025 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2025 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 90 000 til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Anne Skjold og Truls Furnes har sittet i styret de siste 2 årene og er på valg. Begge tar gjenvalg.

I tillegg har Pål Magne Berland og Mona Mjøs meldt seg som kandidater til styreverv.

5.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Cathrine Buvik er på valg og tar ikke gjenvalg.

Per Ivar Kristiansen og Viggo Berg stiller som kandidater til vara.

5.4 Valg av valgkomité

Siri Bergmann	Valgt for 1 år	På valg	Tar gjenvalg.
Jan Erik Håvardstun	Valgt for 1 år	På valg	Tar gjenvalg.

Forslag til vedtak: Siri Bergmann og Jan Erik Håvardstun velges som valgkomite i 1 år

6. Saker

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

6.1 Diverse forslag

Se eget vedlegg. Følgende saker er foreslått innmeldt til general forsamling fra leilighet: 34, 16, 36, 7, 35, 22, 19. Saksforslagene, slik de er mottatt, er vedlagt innkallingen. Styrets svar er inntatt i forslaget (styrets forslag i kursiv).

6.2 Videre håndtering av frost i vannrør – avklaring av ansvar og eventuell utredning

Det er innkommet flere forslag knyttet til oppfølging av problematikken rundt frosne rør, blant annet forslaget fra Elgåen, som følger som vedlegg. I forslaget fra Elgåen finner man en oppsummering av problematikken.

Slik borettslagets vedtekter er utformet, ligger vedlikeholdsansvaret for disse rørene på andelseier. De berørte andelseiere har reagert på dette, og mener en slik ansvarsfordeling er urimelig. Det er ikke gitt at utbygger har tatt høyde for denne problemstillingen da borettslaget ble oppført. Utbygger har benyttet mønstervedtekter som utgangspunkt da borettslaget ble stiftet, og slike vedtekter vil ikke fange opp eventuelle problemstillinger som dette. For ordens skyld kan det derfor være hensiktsmessig å undersøke saken litt nærmere.

I første omgang vil det være naturlig om borettslaget innhenter en uttalelse fra byggteknisk fagkyndig, ber om forslag til tiltak som kan avhjelpe problemet, og et pristilbud på slike tiltak. Vurderingen og forslaget kan deretter fremlegges generalforsamlingen for endelig vedtak.

Forslag til vedtak: Styret bes innhente byggteknisk rapport i saken, med forslag til avhjelpende tiltak. Rapport og forslag legges frem for generalforsamling for vedtak om videre tiltak.

6.3 Midlertidig brukstillatelse

I forslaget fra Steve Elgåen i saken over fremkommer det at borettslaget kun har midlertidig brukstillatelse, og altså mangler ferdigattest. Dette må undersøkes nærmere og forholdene må bringes i orden.

Forslag til vedtak: Styret bes følge opp saken, og undersøke hva som er status. Beboerne skal informeres fortløpende.

6.4 Mating av fugler fra terrassene i laget (forslag fra andelseier)

Om vinteren «lider» småfuglene våre – spesielt dersom der er mye frost og sne – som det periodevis har vært de siste år.

Det er nok spesielt i denne tiden vi fristes til å henge ut fuglematere på terrassene våre.

Men, dette gir dessverre mye skitt – både på møbler, terrasse – og tidvis klær som henger ute til lufting

Forslag til vedtak: Det er ikke lov å mate fugler fra balkong/terrasse.

6.5 Vasking/rydding, tepperisting, rydding av planter og jord på terrassene (forslag fra andelseier).

De siste årenes årlige «dugnad» for terrasse- og fasadevask er nok ikke nok for å holde terrassene rene og fri for skitt og grønske, men spyling av terrasser og kasting av jord mv må ikke gjøres uten at naboene varsles. Det går helt fint å vaske med bøtte, vann og såpe, uten å skylle bøtten utover plattingen til slutt. (den kan fint

tømmes utenfor blokken)

Forslag til vedtak: Ved terrassevask, rydding av jord og planter mv, ut over den årlige i «regi» av styret, skal naboene varsles, slik at klær til lufting/tørking, møbler mv kan flyttes. Det skal ikke foretas spyling/skylling med bøtter uten slik varsling.

6.6 Lagring i garasjen

Garasjeanlegget er prosjektert og godkjent for parkering av kjøretøy, ikke som lagringsareal. Oppbevaring av gjenstander, inkludert bildekk, øker brannbelastningen og kan være til hinder ved evakuering og innsats fra nødetater.

Enkle og tydelige regler vil gjøre det lettere å etterleve og håndheve bestemmelsene, samt bidra til økt trygghet for alle beboere.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar følgende regler for bruk av garasjeplasser:

Hver garasjeplass kan kun benyttes til parkering av ett kjøretøy (bil eller motorsykkel/moped).Det er ikke tillatt å parkere utenfor egen oppmerket plass.
Det er ikke tillatt med flere kjøretøy på samme parkeringsplass.

Garasjeplassen skal ikke benyttes til lagring.
Oppbevaring av gjenstander, herunder bildekk, møbler, grill, kasser og lignende, er ikke tillatt.
Styret gis fullmakt til å følge opp og håndheve reglene.

6.7 Fasadevask – egeninnsats og oppfølging

For å redusere kostnader har borettslaget de siste årene gjennomført vask av fasader der det er mulig, i egen regi. De aller fleste beboere utfører dette på en god og tilfredsstillende måte.

Det er imidlertid enkelte som ikke gjennomfører fasadevasken, til tross for informasjon og oppfordringer. Dette påvirker både vedlikeholdet av bygget og det visuelle helhetsinntrykket.

For å sikre nødvendig vedlikehold og likebehandling av alle beboere, er det viktig at alle følger opp sitt ansvar. Når dette ikke gjøres, bør styret ha mulighet til å sørge for at arbeidet blir utført.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar følgende:

Beboere har ansvar for å gjennomføre fasadevask der dette er mulig å utføre fra egen boenhet.
Dersom fasadevask ikke blir utført innen fastsatt frist, kan styret bestille vask fra ekstern leverandør.
Kostnadene for slik utført vask faktureres den aktuelle beboeren.
Styret gis fullmakt til å fastsette frister og følge opp ordningen.

6.8 Gangbro utenfor 139

Løsning med fliser er en risiko for skade når det er glatt. For å hindre skader legger vi på gummimatter i vinterhalvåret.

Styret mener det ikke er riktig bruk av midler å utbedre dette nå. Styret ønsker å spare til fremtidig vedlikehold vi vet kommer.

Forslag til vedtak: Det innhentes anbud på å oppgradere gangbro utenfor 139 som legges frem på neste generalforsamling.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Apeltunåsen BRL onsdag 22.04.2026

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun èn fullmakt per person.

Burettslagslova § 7-3. Fullmektig.

(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

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

Årsberetning 2025 for Apeltunåsen BRL

Virksomhetens art og lokalisering

Apeltunåsen BRL er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Selskapet ligger i Bergen kommune.

Styrets arbeid i beretningsperioden

Styret har i perioden avholdt 7 styremøter. Hovedfokuset har vært å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av borettslaget, god økonomistyring og trygge boforhold for beboerne.

Det er inngått nye avtaler med Vestbo Drift for vaktmestertjenester, renhold og matter, med tydelige rutiner for vedlikehold og oppfølging.

Det ble gjennomført dugnad med god deltakelse fra beboerne.

I tillegg til ordinært styrearbeid har styret lagt ned betydelig egeninnsats i uteområdene for å opprettholde et ryddig og trivelig bomiljø. Styret har blant annet bidratt med snømåking, kosting og rydding med jevne mellomrom. Dette arbeidet har vært viktig for å holde kostnader nede og samtidig sikre gode fellesarealer.

Brannsikkerheten er styrket ved at brannvernanlegget er brakt i forskriftsmessig stand, og det er gjennomført kontroller av røykvarslere, slukkeutstyr og rømningsveier.

Styret har hatt løpende oppfølging av drift, leverandører og håndverkere, samt håndtert henvendelser fra beboere.

Styret har arbeidet aktivt for å holde kostnadsnivået nede, samtidig som det settes av midler til fremtidig vedlikehold. I 2025 økte de disponible midlene fra 200 000 til 400 000 kroner.

Det er gjort vurderinger av tilstand på bygg og tekniske anlegg, og behovet for en langsiktig vedlikeholdsplan for heisene er identifisert.

Det er inngått strømavtale med Norgespris som bidrar til forutsigbare kostnader i fellesarealene og lading av elbiler.

Styret har informert beboerne jevnlig gjennom beboerbrev og SMS. Planlagt beboermøte ble avlyst grunnet lav påmelding (4 beboere).

Vedlikehold og påkostninger

Utførte vedlikeholdsoppgaver
I beretningsperioden er det gjennomført en rekke nødvendige vedlikeholdstiltak for å sikre god drift og ivaretakelse av bygningsmassen og uteområdene:

Rensing av kummer Alle leilighetene har fått nytt filter til ventilasjonsanlegg
Reparasjon av garasjeport og utskifting av sensor
Kontroll av elektrisk anlegg
Gjennomført brannkontroll i alle leiligheter og fellesarealer.
Heiskontroll og service av heisene våre
Beskjæring av hekker og busker
Innkjøp av gressklipper Innkjøp av PC for å kunne betjene garasjeporten
Montering av nytt avløpsrør og forbedring av drenering ved garasjen (utført på dugnad)

Planlagte og gjenstående oppgaver
Styret vil i kommende periode prioritere følgende tiltak:

Utarbeidelse av en flerårig vedlikeholdsplan for heisene Vurdering av tilstand og økonomiske prioriteringer. Heisene fungerer, men krever videre oppfølging gjennom en langsiktig vedlikeholdsplan.

Bygningsmassen og uteområdene vurderes som generelt i tilfredsstillende stand. Samtidig viser fasader og trappeganger normal slitasje og bør prioriteres for maling.

Borettslaget trenger å utarbeide en mer formell HMS plan.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.

Borettslagets revisor er Ernst & Young

Borettslagets forsikringsselskap har vært If Skadeforsikring NUF.

Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen

Borettslagets egenandel ved skade er kr 15 000.

Ved skader forårsaket av beboer/andelseier, må beboer/andelseier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte beboer/andelseier.

Det er siste år registrert 0 skadesaker.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling tirsdag 29.04.2025 bestått av:

Styreleder, Karin Mjelde

Styremedlem, Anne Skjold
Styremedlem, Truls Louis Furnes
Varamedlem, Kathrine Buvik

Andre tillitsvalgte i perioden er valgkomiteen:

Jan Erik Håvardstun og Siri Bergmann

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styremedlem, Anne Skjold
Styremedlem, Truls Louis Furnes
Varamedlem, Kathrine Buvik

Valgkomiteen: Jan Erik Håvardstun og Siri Bergmann

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.04.2026

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		1 740 300	1 611 300	1 740 300	1 862 196
Innkrevde finanskostnader		3 649 664	3 424 578	3 229 617	3 115 188
Andre inntekter	7	265 748	253 924	259 584	288 096
SUM INNTEKTER		**5 655 712**	**5 289 802**	**5 229 501**	**5 265 480**
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	53 760	54 760	57 120	57 120
Styrehonorar	8	90 000	90 000	90 000	90 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	20 270	20 414	20 727	20 727
Forretningsførsel		82 548	76 266	82 547	90 530
Andre honorarer		4 500	4 500	0	0
Revisjon		8 500	8 500	9 000	8 500
Forsikringspremier		121 735	98 492	118 000	134 000
Energikostnader		121 315	130 264	120 000	120 000
Kommunale avgifter		606 036	559 819	595 354	640 000
Andre driftskostnader	9	550 473	407 677	449 584	533 296
Vedlikehold	10	144 739	449 832	325 000	176 462
Rehabilitering		0	0	100 000	0
SUM KOSTNADER		**1 803 876**	**1 900 524**	**1 967 332**	**1 870 635**
DRIFTSRESULTAT		**3 851 836**	**3 389 278**	**3 262 169**	**3 394 845**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		4 868	5 815	0	0
Finanskostnader		860 730	948 948	874 292	765 294
NETTO FINANSPOSTER		**-855 862**	**-943 132**	**-874 292**	**-765 294**
ÅRSRESULTAT	**1, 4**	**2 995 974**	**2 446 146**	**2 387 877**	**2 629 551**
Overføringer og disponeringer		**2 995 974**	**2 446 146**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Tomter	2, 3	3 498 000	3 498 000
Eiendom	2, 3	69 282 350	69 282 350
Andre driftsmidler	2	66 660	66 660
Sum anleggsmidler		**72 847 010**	**72 847 010**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Restanser felleskostnader		25 189	0
Vestbo i mellomregning		6 781	221 788
Andre fordringer		96 332	176 783
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		367 429	0
Sum omløpsmidler		**495 731**	**398 572**
SUM EIENDELER		**73 342 741**	**73 245 582**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	180 000	180 000
Sum innskutt egenkapital		**180 000**	**180 000**
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	29 962 216	27 129 578
Egenkapital fra IN	4, 6	2 177 602	2 014 266
Sum opptjent egenkapital		**32 139 818**	**29 143 844**
Sum egenkapital	**4**	**32 319 818**	**29 323 844**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Husbanken	5, 6	25 970 612	28 759 546
Borettsinnskudd	6	14 940 350	14 940 350
Sum langsiktig gjeld:		**40 910 962**	**43 699 896**
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalt felleskostnader		25 130	0
Leverandørgjeld		68 494	191 061
Skyldig off. myndigheter		1 728	2 109
Annen kortsiktig gjeld		16 609	28 673
Sum kortsiktig gjeld		**111 962**	**221 842**
Sum gjeld:		**41 022 923**	**43 921 738**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**73 342 741**	**73 245 582**

Sted:_____, dato:_____

Karin Mjelde	Truls Louis Furnes	ANNE SKJOLD
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

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

Arten av virksomhet
Selskapet er et boligselskap som har som formål å forvalte andelseiernes boliger. Selskapet har ikke økonomisk inntjening som formål

Virksomheten ligger i Bergen kommune

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	**176 730**	**265 077**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	2 995 974	2 446 146
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-2 788 934	-2 534 493
B. Årets endring i disponible midler	**207 040**	**-88 347**
C. Disponible midler	**383 770**	**176 730**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	6 781	221 788
Kortsiktige fordringer	121 521	176 783
Kontanter og bankinnskudd	367 429	0
Omløpsmidler	**495 731**	**398 572**
Kortsiktig gjeld	**-111 962**	**-221 842**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**383 770**	**176 730**

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Ladesystem for Elbiler	Bygningsmessige anlegg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	83 325	69 282 350	3 498 000
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	83 325	69 282 350	3 498 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	16 665	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	66 660	69 282 350	3 498 000
Anskaffelsesår :	2020	2006	2006
Antatt levetid i år :			

Bygningene er ikke avskrevet (avskr.sats null). Selskapet har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført som oppveier verdiforringelse av bygningene.

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2025
1150 Tomt	3 498 000
1100 Bygningsmessige anlegg	69 282 350
Sum	**72 780 350**

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2025	Årets resultat	31.12.2025
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	180 000	0	180 000
Annen egenkapital	27 129 578	2 832 638	29 962 216
Egenkapital fra IN	2 014 266	163 336	2 177 602
Sum egenkapital 31.12.	**29 323 844**	**2 995 974**	**32 319 818**

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Husbanken**	**Husbanken**
Lånenummer:	**13551307-20**	**13551307-0**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2006	2011
Rentesats:	4.266 %	2.765 %
Betingelser:	Flytende rente	Fastrente til 01.02.33.
Beregnet innfridd:	31.12.2031	31.01.2037
Opprinnelig lånebeløp:	19 080 000	38 580 000
Lånesaldo 01.01:	6 076 008	22 683 538
Avdrag i perioden:	1 172 372	1 616 562
Lånesaldo 31.12:	**4 903 636**	**21 066 976**
Saldo 5 år frem i tid:	912 904	12 434 236
Andelssaldo 01.01:	2 014 266	0
Innbetalt IN i perioden:	429 568	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	266 232	0
Andelssaldo 31.12:	**2 177 602**	**0**
Sum pantegjeld for lån:	**7 081 237**	**21 066 976**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	1 167 697	1 167 697
	1	1 118 362	1 118 362
	1	1 085 272	1 085 272
	1	1 052 582	1 052 582
	1	940 157	940 157
	1	906 869	906 869
	1	873 181	873 181
	1	856 470	856 470
	2	845 520	1 691 040
	1	825 042	825 042
	1	758 863	758 863
	1	754 578	754 578
	1	731 839	731 839
	1	727 269	727 269
	2	712 618	1 425 236
	1	696 372	696 372
	1	694 379	694 379
	1	673 748	673 748
	1	642 177	642 177
	1	617 487	617 487
	1	617 487	617 487
	1	615 846	615 846
	1	592 796	592 796
	1	584 845	584 845
	1	562 221	562 221
	1	554 828	554 828
	1	551 058	551 058
	1	533 317	533 317

Langsiktig gjeld

5	529 231	2 646 155
1	473 439	473 439

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

Ved avdragsfrihet viser noten forventet økning ved første avdrag, beregnet i hht. dagens rentenivå.

Borettslaget har inngått avtale om IN(individuell innbetaling av fellesgjeld). IN er behandlet etter egenkapitalmetoden. Egenkapitalmetoden innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne inntektsføres i resultatregnskapet i det året nedbetalingen finner sted og inngår som en del av egenkapitalen i balansen. Dette innebærer at den enkelte andelseier får anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Andelseier vil ved IN få intrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån. Egenkapital for IN tilsvarer beregnet restansvar. Beregnet restansvar knyttet til IN er det samme som årets og den akkumulerte IN. Beregnet restansvar blir redusert i takt med ordinære avdrag. Ved inngåelse av fastrenteavtale, kan neste individuelle innbetaling først skje etter utløp av fastavtale.

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
2051 Egenkapital fra IN	2 177 602	2 014 266
2240 Husbanklån	25 970 612	28 759 546
2250 Borettsinnskudd	14 940 350	14 940 350
Sum	**43 088 563**	**45 714 161**

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	199 584	185 328
3620 Innkreving strøm	66 164	68 596
Sum	**265 748**	**253 924**

Konto 3620: elbillading

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5000 Lønn ansatte	48 000	48 000
5020 Feriepenger	5 760	5 760
5360 Honorarer	0	1 000
5330 Styrehonorar	90 000	90 000
5400 Arbeidsgiveravgift	19 458	19 602
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	812	812
Sum	**164 030**	**165 174**

I regnskapsåret har det vært en person sysselsatt i ca 10 % stilling.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5124 Fri dugnadsutbetaling	14 500	11 600
6330 Vaktmestertjenester	113 310	94 425
6360 Renhold	36 942	34 760
6391 Alarm og brannvern	86 713	0
6395 Sommer- og vinterkostnader	50 463	65 713
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	35 410	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	1 081	733
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	199 299	192 832
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	7 720	7 614
7710 Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	1 321	0
7720 Generalforsamling	3 713	0
Sum	**550 473**	**407 677**

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	84 091	241 390
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	34 899	5 347
6640 Periodisk vedlikehold	16 020	179 597
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	9 729	23 498
Sum	**144 739**	**449 832**

Resultat og balanse med noter for Apeltunåsen BRL.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Apeltunåsen BRL

Styreleder	Karin Mjelde (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	ANNE SKJOLD (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Truls Louis Furnes (sign.)	16.03.2026

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Apeltunåsen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Apeltunåsen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: H5W97-T6DX1-C1UK1-HL8G7-41P9K-ND8NA

Shape the future
with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 24. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: H5W97-T6DX1-C1UK1-HL8G7-41P9K-ND8NA

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Truls Nesslin
Oppdragsansvarlig partner
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-24 21:55:43 UTC

QES

bankID

Truls Nesslin
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-24 21:55:43 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: H5W97-T6DX1-C1UK1-HL8G7-41P9K-ND8NA

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Følgende saker er foreslått innmeldt til general forsamling fra leilighet: 34, 16, 36, 7, 35, 22, 19, 23, 13 og 17

1. Vi krever fysisk møte og ikke digitalt med en representant fra Vestbo til å styre neste general forsamling
   Svar fra styret: Vi legger til grunn at det er årets generalforsamling man sikter til her. Da det ble arrangert digital generalforsamling i 2025 ble det informert om at generalforsamlingen i 2026 ville bli fysisk som vanlig. Årets generalforsamlingen er fysisk, med representant fra Vestbo som møteleder. For fremtidige generalforsamlinger gjøres en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle. Det er fordeler og ulemper knyttet til begge møteformer, og styret velger mest hensiktsmessig møteform basert på de konkrete forutsetninger forut for møtet. For de tilfellene digital avholdelse velges, vil andelseierne alltid kunne kreve at møtet avholdes fysisk (se brl. | 7-4 (4).
2. Vi vil ha lesebekreftelse for innsendte saker og møtereferat etter avholdt GF
   Svar fra styret: Styret vil innføre rutine for bekreftelse på mottatte henvendelser, og innsendte saker til generalforsamling. Protokoll fra generalforsamlingen publiseres hvert år på beboerportalen «Min Side» så snart den er signert.
3. Vi vil ha budsjett med noter i forkant av GF
   Svar fra styret: Budsjettet følger innkallingen sammen med regnskapet. Dette er dog kun til orientering, da budsjettet fastsettes av styret. Vestbo utarbeider ikke noter til budsjettet (for regnskapet er dette lovpålagt).
4. Frost i rør, dårlig isolasjon. Siden det er uenighet om vedlikeholdsansvar vil vi ha en uavhengig rapport fra autorisert rørlegger/takstmann som avklarer om føring av rør over kaldt loft er utført ihht. Prosjektert løsning.
   Svar fra styret: Se egen sak
5. Gangbro 139. Løsning med fliser er en risiko for skade når det er glatt. Arbeidet ser og uferdig ut (halvgjort).
   Svar fra styret: Se egen sak
6. Styresammensetning gjør at L33 har flertall i alle saker siden styreformann har 2 stemmer
   Svar fra styret: Det er generalforsamlingen som avgjør styresammensetningen. Om man ønsker å sette begrensninger knyttet til valgbarhet, må vedtektene endres. Det er feil at styreformann har to stemmer. Alle tre medlemmene i styret har 1 stemme hver.
7. Styrets tilgjengelighet og forventet respons av henvendelser. Enkelte av oss opplever det vanskelig med å få kontakt med styret og blir ignorert på mail. Vestbo svarer kun på henvendelser fra styret.
   Svar fra styret: Styret tar tilbakemeldingen om manglende respons på alvor. Det vil bli etablert tydeligere rutiner for henvendelser, inkludert forventet responstid. Vestbo svarer som forretningsfører på oppdrag fra styret ihht. avtale.

Sensitivity: Internal

8. Hvem har masterkey og hvor er de til enhver tid? Hvor mange finnes det og hva skal de brukes til?
   Svar fra styret: Styret vil utarbeide og dele en oversikt over antall master-nøkler, hvem som har tilgang til dem, og hvilke formål de brukes til. Rutiner for kontroll og oppbevaring vil bli tydeliggjort.
9. Dør til garasjen er stadig åpen og dette gjør oss sårbar for innbrudd.
   Svar fra styret: Dette var et problem før vi fikk ny sensor og en større reparasjon av porten sommeren 2025. Siden dette har porten fungert.
10. Oppbevaring i garasjen av hagemøbler og andre ting som ikke tilhører bilen må fjernes ihht. Brannforskriftene. Det skaper og problemer for beboere som får trang parkering.
    Svar fra styret: Se egen sak.
11. Montering av takrenner for å unngå mose og skitne terrasser som må vaskes hvert år.
    Svar fra styret: Styret ser ikke behovet for slik montering, men det kan innhentes tilbud på montering av takrenner, om generalforsamlingen ønsker det.
12. Forebyggende tiltak for å unngå maur og skadedyr i 1. etasje.
    Svar fra styret: Maurene som var er fjernet, og situasjonen overvåkes fortløpende.
13. Garasjen: parkeringsplasser må males opp på nytt siden de hvite strekene er nesten helt utvisket.
    Svar fra styret: Styret følger opp.

Sensitivity: Internal

SAK TIL GENERALFORSAMLINGEN
Apeltunåsen borettslag

Generalforsamling 22. april 2026

Dato for innsending: 12.03.2026

Sak: Avklaring av ansvar og tiltak ved frost i vannledninger ført over kaldt loft, samt oppfølging av manglende ferdigattest

1. Bakgrunn
Det har oppstått utfordringer med frost i vannledninger ført over kaldt loft i leiligheter i 4. etasje. Styret har lagt til grunn at rørene er andelseiers vedlikeholdsansvar med henvisning til at rørene ligger etter stoppekran og kun betjener den enkelte boenhet.

Uavhengig rørlegger har imidlertid uttalt at forholdet ikke er beboers ansvar, og at tilkomst er svært vanskelig og krever inngrep i ventilasjonsanlegg og konstruksjon.

Vi har nå henta inn informasjon fra Bergen kommune si byggesaksavdeling knyta til byggesaka for Apeltunåsen borettslag. Bergen kommune opplyser at det ikke er utstedt ferdigattest for tiltaket, kun midlertidig brukstillatelse. (2006) Kommunen har opplyst at de har etterlyst ferdigattest hos utbygger i 2012(!), uten at utbygger har etterkommet dette.

Tilgjengelige snitt tegninger viser at kaldt loft er et kryploft med svært begrenset høyde, og det fremgår ikke dokumentert ordinær tilkomst. Det foreligger heller ikke som-bygget-dokumentasjon for rørføringen.

2. Utfordringer:
Vi som eier andelsleiligheter i 4 etg. Ønsker ei avklaring om ansvarsforhold mellom borettslaget og den enkelte andelseier, herunder om rørføring over kaldt loft må anses som del av bygningskonstruksjonen og felles installasjoner.

Vi er og veldig urolige for at manglende ferdigattest og dokumentasjon har betydning for vurderingen av teknisk løsning og risikoforhold. Dette kan og ha påvirkning på verdifastsetting av våre leiligheter.

3. Forslag til vedtak
Generalforsamlingen fatter følgende vedtak:

1. Styret pålegges å innhente og sammenstille tilgjengelig byggesaksdokumentasjon, herunder avklare status for ferdigattest og eventuell manglende sluttdokumentasjon.

2. Styret pålegges å bestille uavhengig byggeteknisk sakkyndig vurdering av rørføringen over kaldt loft, herunder frostsikringsnivå, tilkomstforhold og anbefalte varige tiltak.

3. Styret skal melde forholdet til borettslagets bygningsforsikringsselskap for vurdering av risikoforhold og sikringsplikt.

4. Styret skal fremlegge samlet redegjørelse med anbefalt løsning og kostnadsoverslag for ekstraordinær generalforsamling eller neste ordinære møte.

Formålet med saken er å sikre at ansvarsforhold og teknisk løsning avklares på et korrekt og dokumentert grunnlag, samt å redusere risiko for fremtidige frost- og vannskader.

Forslagsstiller:

Steve Elgåen

Andelseier L35

0365 /DOKSTY/VE
Nye vedtekter

Vedtekter for Apeltunåsen Borettslag

vedtatt på stiftelsesmøte 15.08.2005
forretningskontor redigert generalforsamling 23.05.2007.
styrets sammensetning endret generalforsamling 30.03.2009

Kapittel 1. Lagets navn, lagsform, formål og forretningskontor

§ 1-1. Navn og formål

1) Lagets navn er Apeltunåsen Borettslag.

2) Apeltunåsen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett (borett) til egen bolig i lagets eiendom, og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

§ 1-2. Forretningskontor og tilknytningsforhold

1) Apeltunåsen Borettslag er et frittstående borettslag.

2) Lagets bebyggelse ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

Kapittel 2. Andeler og andelseiere – ansvar mv.

§ 2-1. Andeler og andelseiere

1) Borettslaget består av 36 like store andeler, hver på kroner 5 000,-.

2) Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.

3) Uavhengig av bestemmelsen i annet ledd kan
   a) staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1).
   b) Det samme gjelder
      - selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
      - stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap,
      - stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

4) Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser.

§ 2-2 Sameie i andel

1) I forhold til borettslaget er det bare personer som bor eller skal bo i boligen som kan eie en andel i sameie.

2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes § 4-2.

§ 2-3. Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

2) Borettslaget kan ikke nekte å godkjenne erververen som ny andelseier med mindre det er saklig grunn til det. Dersom ervervet vil være i strid med vedtektenes §§ 2-1 eller 2-2 skal laget nekte godkjenning.

3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

6) For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier har borettslaget og/eller lagets forretningsfører krav på gebyr/betaling i samsvar med lovens § 4-6.

§ 2-4 Vedlikehold av fellesanlegg utenfor eiendommen

Borettslaget er pålagt å være medlem i huseierlaget for Apeltun Boligområde. Borettslaget er gjennom huseierlaget solidarisk ansvarlig både praktisk og økonomisk for drift og vedlikehold av de private fellesanleggene sammen med de øvrige brukerne. Bestemmelsen kan ikke avlyses uten etter samtykke fra Bergen kommune.

Kapittel 3. Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Kapittel 4. Bruksrett og bruksoverlating

§ 4-1 Bruksretten – bruk av eiendommen

1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke skje på en slik måte at det urimelig eller unødvendig er til skade eller ulempe for andre.

4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5) Det er ikke tillatt med dyrehold i borettslaget. Styret kan samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

§ 4-2 Bruksoverlating

1) Andelseieren kan ikke uten styrets samtykke overlate bruken av boligen til andre utover det som følger av denne paragraf.

2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen til andre dersom:
   a) andelseieren er en juridisk person
   b) andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

c) et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
d) det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
e) andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.

3) Godkjenning etter annet ledd kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

4) Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

6) Overlating av bruken til andre reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

7) Fysisk andelseier plikter – så lenge bruken av boligen er overlatt til andre – å holde laget orientert om hvor man kan få tak i ham. Juridisk andelseier plikter å utpeke en fysisk person som fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

§ 4-3. Bortfall av bruksrett.

Alle bruksretter til boligen faller bort når en andel skifter eier, med mindre det er tale om bruksrett noen har etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 annet ledd, jf. borettslagsloven § 5-10 (2).

§ 4-4. Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

1) Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

2) Styret kan ikke godkjenne utvidelse eller vesentlig ombygging av våtrom.

3) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Kapittel 5. Vedlikehold

§ 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og andre rom/arealer som hører boligen til, i forsvarlig stand. Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter bl.a. vinduer (inkl. ruter), dører, rør og ledninger med tilbehør (som ikke ligger i bærende konstruksjoner eller egen branncelle), sikringsskap fra og med inntakssikring, vannrør fra og med stoppekran, sluker tom. vannlås, varmekabler, inventar, utstyr som følger boligen (herunder vannklosett, vasker og varmtvannsberedere) samt alle innvendige flater.

2) Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter også alle apparater og lignende som følger boligen, slik som f.eks. panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg. Videre har andelseieren innenfor boligen vedlikeholdsansvar for signalkabler for radio, fjernsyn mv., ringe-/porttelefonanlegg fra ringeknappen ved inngangsdøren til den enkelte bolig, samt øvrige trekkrør og ledninger.

3) I tillegg har andelseieren, sammen med de øvrige andelseierne, ansvar for utvendig maling/beising.

4) Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

5) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av det utstyr som andelseieren etter første ledd har vedlikeholdsansvar for, med mindre styret beslutter felles reparasjon/utskifting. Andelseier som selv har foretatt reparasjon/utskifting av utstyr som borettslaget senere beslutter å utbedre for lagets regning, har ikke rett på kompensasjon for dette. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

6) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger, både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal – selv ved fravær fra boligen – også sørge for at utvendige sluker og avløp som omfattes av andelseierens vedlikeholdsplikt blir holdt åpne, slik at vannoppsamling og lekkasjer unngås.

7) Andelseieren skal, så langt det ligger innenfor hans mulighet for kontroll, holde boligen fri for skadelige innsekter, skadedyr og mikroorganismer (sopp). Dersom andelseieren oppdager spor av slike i boligen, skal styret umiddelbart varsles.

8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

9) Andelseier plikter å la alle arbeider på boligen utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte.

10) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

11) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som er bestemt ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

12) Borettslaget og andre andelseiere har rett til å kreve erstatning for økonomisk tap som måtte oppstå som følge av at andelseieren – eller noen andelseieren svarer for – ikke oppfyller sine vedlikeholdsplikter, så langt dette følger av borettslagslovens §§ 5-13 til 5-16.

§ 5-2. Borettslagets vedlikeholdsplikt

1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

2) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kraner og rør, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen og som ikke omfattes av andelseierens vedlikeholdsansvar, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

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

5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, så langt dette følger av borettslagsloven § 5-18.

Kapittel 6. Pålegg om salg av boligen- tvangsfravikelse

§6-1. Pålegg om salg

1) Hvis en andelseier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan borettslaget gi vedkommende pålegg om å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 (1). Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Salgspålegg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt etter reglene om tvangssalg dersom ikke pålegget er etterkommet innen gitt frist. Fristen kan ikke være kortere enn 3 måneder regnet fra andelseierens mottak av pålegget.

2) En andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk av leiligheten eller ulovlig bruksoverlating, brudd på husordensregler eller bruk av boligen eller fellesareal som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

§ 6-2. Tvangsfravikelse (utkastelse)

1) Dersom andelseieren selv, noen i hans husstand eller andre som han svarer for oppfører seg slik at det oppstår fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av boligen eller eiendommen forøvrig, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Gjennomført tvangsfravikelse innebærer at andelseierens bruksrett til boligen bortfaller.

Kapittel 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

§ 7-1 Felleskostnader

1) Felleskostnadene i borettslaget skal deles mellom andelseierne ut fra forholdet mellom bruksarealene. Fordelingsnøkkelen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen for øvrig fører til vesentlig endring av verdiforholdet. Dersom særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytteverdien for den enkelte bolig eller etter forbruk.

2) Styret fastsetter hvilket beløp den enkelte andelseier skal betale per måned til dekning av felleskostnadene. Borettslaget kan med minst én måneds skriftlig varsel endre det beløp andelseieren skal innbetale per måned. Andelseier plikter å betale sin del av felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

§ 7-2. Borettslagets pantesikkerhet.

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. (Denne bestemmelsen trer i kraft samtidig med burettslagslova § 5-20.)

§ 7-3. Begrensninger i rettslig råderett

Begrensninger i borettslagets rettslige råderett kan ikke vedtektsfestes uten Husbankens samtykke.

Kapittel 8. Generalforsamlingen

§ 8-1. Generalforsamlingens myndighet

1) Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

§ 8-2. Tidspunkt for generalforsamling

1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 8-3. Varsel om og innkalling til generalforsamling

1) Innen fire uker før ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest to uker før generalforsamlingen.

2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel på minst åtte dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være klart angitt. I tillegg skal årsmelding, rekneskap og revisjonsmelding være vedlagt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innenfor de frister som gjelder.

   Alle andelseiere med kjent adresse skal ha skriftlig innkalling.

§ 8-4. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal følgende saker behandles:

1. Konstituering, herunder valg av møteleder, referent, to til å skrive under protokollen og tellekorps.
2. Styrets årsberetning
3. Årsoppgjøret, herunder spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap
   Evt. ansvarsfrihet for styret
4. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlem
5. Valg av revisor
6. Fastsetting av godtgjørelse til styret
7. Innkomne saker

§ 8-5. Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

§ 8-6. Møte- og stemmerett

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har møte- og forslagsrett.

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen.

§ 8-7. Fullmakt

Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

§ 8-8. Vedtak på generalforsamlingen

1) Foruten saker som nevnt i vedtektenes § 8-4 kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

4) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Kapittel 9. Styret.

§ 9-1. Styret

1) Styret består av leder, nestleder og sekretær. I tillegg velges en varamedlem til styret.

2) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styreleder velges av generalforsamlingen ved særskilt valg. Styret konstituerer seg selv med nestleder og sekretær på første styremøte etter generalforsamlingen.

3) Funksjonstiden for styremedlemmene er to år, med mindre annet fastsettes av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

§ 9-2. Styrets oppgaver

1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan fatte vedtak i alle saker som ikke er lagt til andre organer, enten i vedtekter eller i lov.

2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs, minimum en gang pr år. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

3) Styret skal føre protokoll over de saker styret behandler. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

§ 9-3. Styrets vedtak

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

2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
   a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
   b) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
   c) salg eller kjøp av fast eiendom,
   d) å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

f) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

§ 9-4 Representasjon, signaturrett og prokura

1) Styrets leder alene eller to styremedlemmer i fellesskap har signaturrett for borettslaget.

2) Styrets leder alene eller styrets nestleder alene har prokura.

Kapittel 10. Forretningsførsel, revisjon og oppbevaring av midler

§ 10-1. Forretningsførsel

Styret inngår avtale om forretningsførsel på borettslagets vegne. Avtalen skal kunne sies opp med 6 mnd varsel. Generalforsamlingen kan med 2/3 flertal inngå avtale med 5 års varighet.

§ 10-2. Revisjon

Generalforsamlingen velger revisor. Revisor skal være statsautorisert.

§ 10-3. Oppbevaring av borettslagets midler

1) Midler som tilhører borettslaget , skal forvaltes forsvarlig, og holdes atskilt fra midler som tilhører andre.

2) Penger skal plasseres i norsk bank.

Kapittel 11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

§ 11-1. Inhabilitet

1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

§ 11-2. Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige eller økonomiske forhold eller andre forhold som krever taushet. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

§ 11-3. Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

Kapittel 12. Forholdet til burettslagslova

§ 12-1 Forholdet til burettslagslova

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr 39.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 01.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet AS	Oppdragsnr.	2260199
Addresse	Apeltunhaugene 129		
Postnr.	5238	Sted	RÅDAL
Selgers navn	Ulrikke F Ullestad		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Desember 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utført rens og inspeksjon av avløp og ventilasjon i alle leiligheter i borettslaget i november 2020.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Power Clean utførte arbeidet.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Power Clean i 2020

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Utført rens. Ingen avvik.

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Initialer selger:
U F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Skiftet termostat på bad i mars 2019. Diverse stikk i vegg i oktober 2019.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført av Proten AS og BELVA

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montering av system for balansert el-bil-lading i felles garasjeanlegg.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Utført av BEA Elektro

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for bygningsmassen fra 18.09.2006. Styret er i prosess med å få ferdigattest.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det mangler ferdigattest, se punkt 39.

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Balkong.

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vet at noen leiligheter var plaget med maur i fjor sommer (2025).

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 01.06.2026

Signert av *Ulrikke F Ullestad*

Initialer selger:
U F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Apeltunhaugene 129, 5238 RÅDAL**	
Dato for energimerking **09.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-309582**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **23645718**
Gårdsnummer **87**	Bruksnummer **88**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0104**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2006**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **85,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **80,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **141,04 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **137,42 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **10 993 kWh**



Apeltunhaugene 129, 5238 RÅDAL

Detaljering

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

Apeltunhaugene 129, 5238 RÅDAL

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Brukertiltak

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 14: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Nabolagsprofil

Apeltunhaugene 129 - Nabolaget Apeltun/Krohnåsen - vurdert av 142 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Apeltunhaugane Linje 76	6 min 0.4 km
Lagunen terminal Buss, trikk	14 min 1.2 km
Lagunen terminal Linje 1	15 min 1.3 km
Bergen Flesland	16 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	20 min 13.2 km

Skoler

Apeltun skole (1-7 kl.) 313 elever, 21 klasser	8 min 0.7 km
Smørås skole (1-7 kl.) 232 elever, 14 klasser	18 min 1.6 km
Skjold skole (1-7 kl.) 304 elever, 20 klasser	22 min 1.8 km
Rådalslien skole (8-10 kl.) 366 elever, 27 klasser	17 min 1.5 km
Rå skole (8-10 kl.) 420 elever, 29 klasser	19 min 1.6 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	20 min 1.7 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	7 min 3 km

Kvalitet på skolene

Veldig bra 91/100

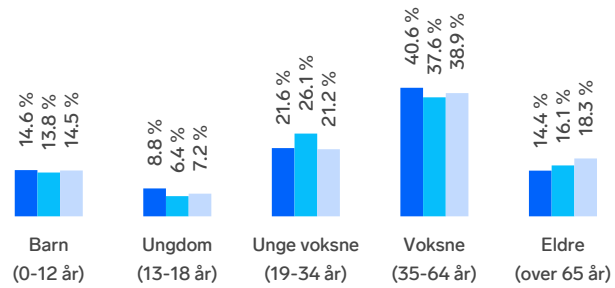
Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Apeltun barnehage (0-5 år) 73 barn	4 min 0.3 km
Espira Rå barnehage (0-6 år) 255 barn	19 min 1.6 km
Råtun barnehage (0-5 år) 87 barn	19 min 1.6 km

Dagligvare

Coop Extra Apeltun Post i butikk, PostNord	10 min 0.9 km
Meny Lagunen	13 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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	8 min 0.5 km	
Apeltun skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	7 min 0.6 km	
SATS Lagunen	13 min	
SATS Nesttun	7 min	

Boligmasse



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

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

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

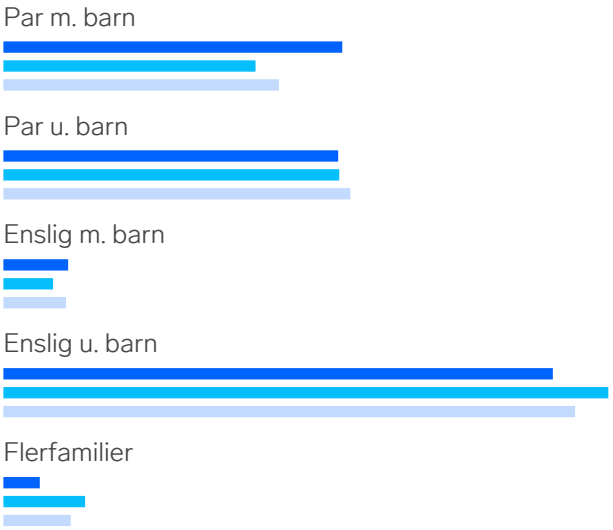
Lagunen Storsenter	13 min
Apotek 1 Lagunen	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 30% i barnehagealder
- 33% 6-12 år
- 20% 13-15 år
- 17% 16-18 år

Familiesammensetning

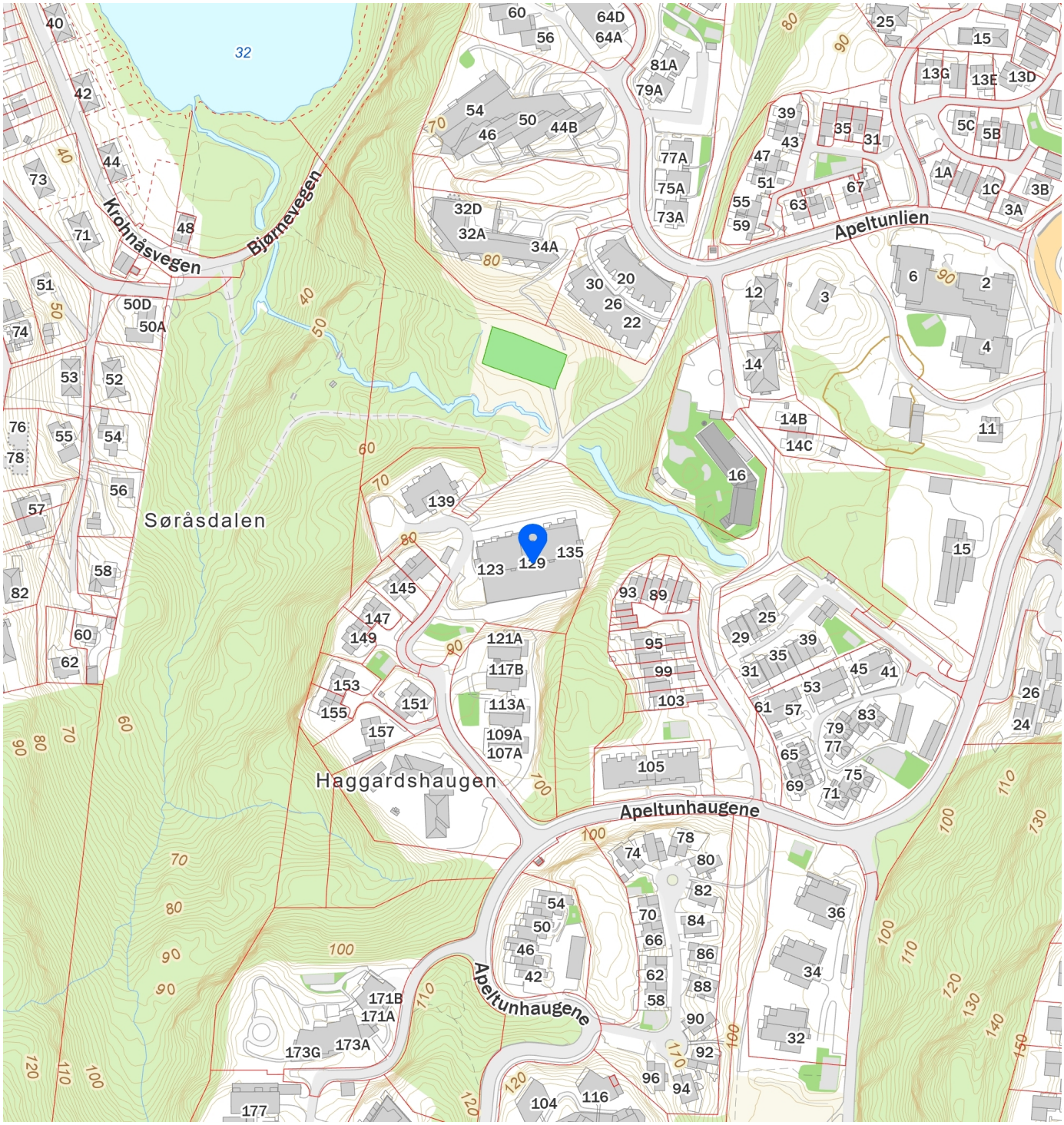


Sivilstand

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026