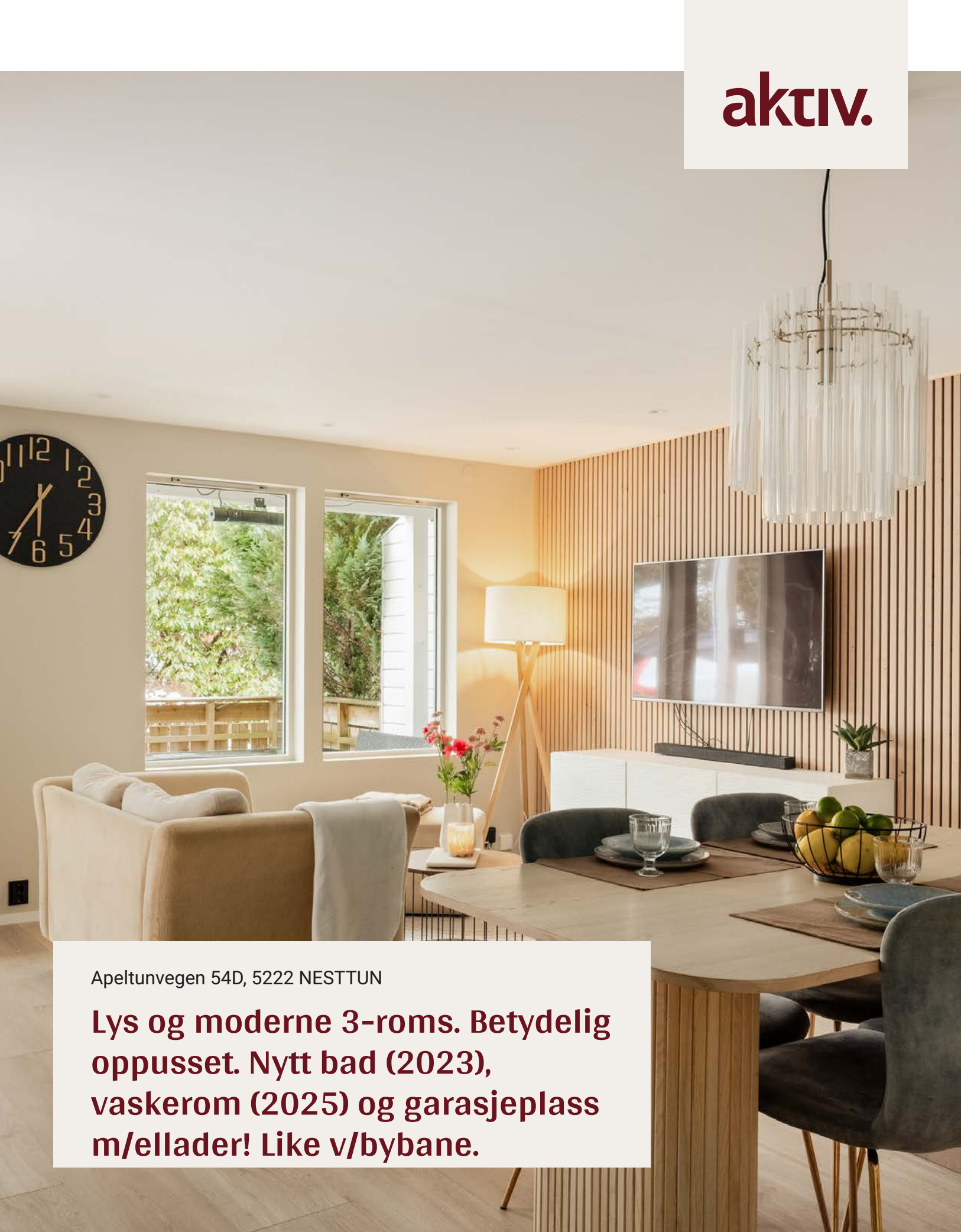


The image shows a bright, modern interior space. On the left, a beige sofa is positioned in front of a large window that looks out onto a green garden. A round black clock with gold numbers is mounted on the wall to the left of the sofa. In the center, a wooden dining table is set with plates, glasses, and a bowl of fruit. A modern chandelier hangs above the table. The background features a wall with vertical wooden slats and a large flat-screen TV. A floor lamp with a white shade stands near the window.

aktiv.

Apeltunvegen 54D, 5222 NESTTUN

Lys og moderne 3-roms. Betydelig oppusset. Nytt bad (2023), vaskerom (2025) og garasje plass m/ellader! Like v/bybane.



Eiendomsmeglerfullmektig | PARTNER

Emil Vetter

Mobil 979 78 087

E-post emil.vetter@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG. TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 690 000,-
Omkostn.: Kr 93 640,-
Total ink omk.: Kr 3 783 640,-
Selger: Martin Kvamme
Idunn Egilsdotter

Holmefjord

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1990
BRA-i/BRA Total 65/65 kvm
Tomtstr.: 643 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 40, bnr. 1309
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1505250359

Velkommen til visning! - Husk å melde deg på.

Aktiv Eiendomsmegling v/ Emil Vetter har gleden av å presentere Apeltunvegen 54 D – en tiltalende og gjennomgående oppgradert leilighet med attraktiv beliggenhet. Boligen byr på en praktisk og arealeffektiv planløsning, kombinert med gode lysforhold som skaper en lys og behagelig atmosfære gjennom hele dagen. Her er det lagt vekt på moderne løsninger og oppgraderinger som gjør hverdagen både komfortabel og funksjonell.

Verdt å nevne:

Flott laminat fra 2023
Bad renovert i 2023 og etablert vaskerom i 2025
Nytt elektrisk anlegg i 2025
Ny varmtvannsbereder i 2023
Egen garasjeplass i rekke med elbillader og spotter som ble etablert i 2025
Gode solforhold
Nærhet til gode kollektivtilbud og matbutikker

Hjertelig velkommen til visning!- Husk å melde deg på.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	25
Egenerklæring	119
Energiattest	128
Nabolagsprofil	161
Budskjema	169

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 m²

BRA totalt: 65 m²

TBA: 22 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 65 m² Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

22 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

643 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med gruslagt plass, div. prydbusker/beplantning og naturtomt.

Beliggenhet

Boligen har en svært attraktiv og sentral beliggenhet i et veletablert og ettertraktet boligområde på Apeltun. Med vestvendt plassering får du gode solforhold og en hyggelig utsikt over nærområdet – perfekt for rolige ettermiddager og kvelder.

Området består hovedsakelig av velholdte boliger og eneboliger, noe som gir et trygt og trivelig bomiljø med god atmosfære.

Her bor du med kort vei til barne- og ungdomsskole samt flere barnehager, noe som gjør beliggenheten ideell for barnefamilier. I tillegg ligger flotte turområder på Smøråsfjellet like i nærheten – perfekt for både hverdagsmosjon og helgeturer.

Eiendommen har gangavstand til busstopp i Apeltunvegen og kort gangavstand til

bybanestopp ved Skjoldskiftet, som gir enkel og effektiv adkomst til resten av byen.
Det er også kort avstand til Nesttun sentrum og Lagunen Storsenter, hvor du finner et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, caféer og restauranter.

En beliggenhet som kombinerer rolig bomiljø, gode solforhold og svært god tilgjengelighet – dette er et sted det er lett å trives.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligen ligger i et område med tilsvarende bebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Eventus Eventyrdalen barnehage (0-5 år) 0.5 km

Idavollen barnehage (0-5 år) 1.1 km

Kidsa Øvsttun (0-5 år) 1.3 km

Skoler:

Smørås skole (1-7 kl.) 0.6 km

Apeltun skole (1-7 kl.) 1.1 km

Midtun skole (1-7 kl.) 1.2 km

Skjold skole (1-7 kl.) 1.5 km

Slåtthaug skole (8-10 kl.) 1.1 km

Slåtthaug videregående skole 1 km

Stend videregående skule 5.2 km

Sport:

Smørås skole (Aktivitetshall, ballspill) 0.6 km

Slåtthaug idrettsanlegg (Ballspill, fotball) 0.7 km

SATS Nesttun 0.9 km

EVO Nesttun 1.7 km

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Daniel Ulvatn:

Grunn og fundamenter: Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Drenering fra byggeår. Det er grunnmur av betong.

Yttervegger: Veggene av trekonstruksjon og betong. Fasade er kledd med liggende bordkledning og pusset betong.

Takkonstruksjoner:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer, vinduer i stue/kjøkken fra byggeår, vindu på minste soverom er datert 2014, vindu på hoved soverom blir byttet i 2026.

Dører: Bygningen har teak hovedytterdør, malt utvendig og malt balkongdør i tre.

Etasjeskiller: Gulv mot grunn er av betonggulv.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Vinduer: TG2 grunnet alder og avvik på belistning på vindu.

Dører: TG2 grunnet alder.

Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2021.

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? Ja.

Bad hadde ikke membran da vi kjøpte boligen. Førte til fuktskade i vegger. Også skade på asfaltkanter utside vaskerom med feilkonstruert trapp for de i 2 etg. Førte til lekkasje inn i vegg vaskerom. Dette er fikset, bad og vaskerom er i dag, totalrehabilitert. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Firmanavn: Vestland bygg

Beskrivelse av arbeidet: Ordnet asfaltplate og tettet utvendig. Lagt nytt beslag utvendig for å føre vannvekk.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Acg byggservice

Beskrivelse av arbeidet: Støpt gulv bad og vaskerom, Smurt membran, Lagt fliser. Fuget.

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Martin Kvamme

Beskrivelse av arbeidet: Ny varmekabel Nytt elektrisk anlegg på bad, spotter, speil, stikk og brytere.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Vestland Rør Og Bygg As

Beskrivelse av arbeidet: Vann og avløp

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Acg byggservice

Beskrivelse av arbeidet: Membran, fliser, støp, fug.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Lekting av tak og gipsing.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja.

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk: Ny membran 2023. Vann og avløp oppgradert 2023.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp? Ja.

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak,

yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ja.
Feilkonstruksjon ved trapp 2 etg, førte til vann på vaskerom. Dette er i dag fikset.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Vestland byggservice
Beskrivelse av arbeidet: Tettet utvendig

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Vestland bygg
Beskrivelse av arbeidet: Tetting av utside ved trapp 2 etg.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert? Ja.
Kondens stuevinduer.
Stor sov er vindu byttet da dette var knust.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.
Beskrivelse av arbeidet: Vindu blir byttet før overtagelse.

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere? Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.
Firmanavn: Martin Kvamme.
Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp elbillader og spotter i garasje.

Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? Ja.
Mener det har vært setningsskader på deler av boligen. Men dette er da ikke denne siden av boligen og for mange år siden.

Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? Ja. Fuktskader vegger bad og vaskerom. Fikset i dag.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Vestland bygg.

Beskrivelse av arbeidet: Tetting av skade

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Acg byggservice

Beskrivelse av arbeidet: Ny membran og oppbygging av vaskerom og bad.

Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? Ja. Skjeggkre

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Vestland bygg.

Beskrivelse av arbeidet: Tetting av vegg, fjernet fuktskader.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Vestland Rør Og Bygg As

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradert.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget? Ja. Svidd inntakssikring.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Martin Kvamme

Beskrivelse av arbeidet: Byttet inntakssikring og nye kabler

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Martin Kvamme

Beskrivelse av arbeidet: Ny innmat i sikringsskap. Lagt opp spotter i hele leiligheten. Ny varmekabel bad. Nye kurser og ledninger bad og kjøkken. Kontroll av elektrisk anlegg.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Seksjonert fra 1 leilighet til 2

Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja. Regner med dette, vet ikke.

Består boligen av flere, selvstendige boenheter? Ja.

Er alle boenhetene godkjent av kommunen? Ja. Regner med dette, vet ikke.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

Innhold

Areal og fordeling per etasje

1.etg: 65 m² BRA / 65 m² BRA-i

Boligen går over ett plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

1. etg: Entré - 2.8 m², stue/kjøkken - 28.2 m², bad/vaskerom - 12.4 m², soverom - 11.7 m², soverom - 6.6 m².

Standard

Innvendige overflater |

Gulv: Innvendig er det gulv av laminat fra 2023, fliser i entre.

Vegger: Veggene har malte plater.

Tak: Innvendige tak har malte plater, tak er senket ned og malt i 2023.

Velkommen inn!

Entré |

Her ønskes du velkommen inn i en lys, romslig og innbydende gang som umiddelbart setter tonen for boligen. Gjennomtenkte farge- og materialvalg skaper et moderne og elegant førsteinntrykk. Gangen byr på rikelig med plass til oppbevaring av yttertøy og sko, noe som gir en ryddig og praktisk hverdag fra første steg innenfor døren.

Stue/kjøkken |

Vi trer inn i en romslig og innbydende stue/kjøkken løsning på hele 28 m², som gir utmerkede møbleringsmuligheter. Stuen er malt i en tidsriktig og behagelig fargetone som harmonerer fint med det stilrene laminatgulvet. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig og hyggelig atmosfære. Her er det god plass til både en komfortabel sofagruppe og en romslig spiseplass – perfekt for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster.

Videre finner vi et romslig og tidløst kjøkken med gode arbeidsflater og rikelig med skap- og benkeplass, ideelt for både matlaging og oppbevaring. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter i utførelse, kombinert med en praktisk benkeplate i laminat.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. I tillegg er det installert vannstoppsystem og

komfyrvakt for ekstra trygghet. Kjøkkenventilator med kullfilter sørger for effektiv ventilasjon. Et funksjonelt og stilrent kjøkken som dekker dagens krav til både komfort og design.

Terrasse |

Fra stuen er det direkte utgang til en solrik og innbydende terrasse på hele 22 m². Terrassen byr på gode solforhold og rikelig med plass til utemøbler, grill og hyggelige soner for avslapning og sosiale sammenkomster. Et perfekt uterom som forlenger stuen og gir en herlig ramme rundt både hverdagskos og sommerlige selskap.

Bad |

Helfliset og delikat bad med moderne uttrykk og behagelige varmekabler i gulvet, pusset opp i 2023. Badet fremstår stilrent og funksjonelt, med gjennomtenkte løsninger og høy komfort i hverdagen. Badet byr på en elegant baderomsinnredning med to nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger. I tillegg er det praktisk opplegg for vaskemaskin. Et innbydende bad som kombinerer estetikk, kvalitet og funksjonalitet på en svært god måte.

Soverom |

Boligen byr på to lyse og luftige soverom med gode planløsninger som gir fleksible møbleringsmuligheter. Her er det god plass til både seng, garderobeløsninger og øvrig møblement, slik at rommene enkelt kan tilpasses ulike behov – enten som hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rolige og behagelige rom som legger til rette for god hvile og komfort.

Andre opplysninger:

- Plast sluk/avløp
- Varmtvannsbereder fra 2023
- Sikringsskap med automatsikringer

Oppgraderinger:

Bad er renovert i 2023, vaskerom er etablert i 2025
Laminatgulv fra 2023.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder

uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Egen garasje plass M/elbillader i garasjerekke.

Forsikringsselskap

FRENDE

Polisenummer

113446

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)
- Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.
- Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verkt eller brann/feiervesen på eiendommen.
- I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 690 000

Kommunale avgifter

Kr 12 449

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgifterne.

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 3 315,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 778 809

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 115 236

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2024. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

Andre utgifter

Sameie betaler kr. 10.000 pr. år for felles husforsikring. For denne enheten/leiligheten utgjør dette 1/3, altså kr. 3.333 pr. år og beløpet faktureres august hvert år. Utover dette betales det ikke for andre utgifter enn hva som eventuelt måtte oppstå fortløpende.

Det kan nevnes at det ble i 2025 lagt ny grus på felles innkjøring/uteplass, og kostnaden ble da delt med tomannsboligen ved siden av. Det ble foretatt samme utregning som nevnt over.

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 40, bruksnummer 1309, seksjonsnummer 1 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/40/1309/1:

02.05.1990 - Dokumentnr: 13820 - Erklæring/avtale

Vilkår for å legge vannledning nærmere enn 3 m fra vegkant m/tilleggsvilkår m.v.

Det er tillatt å legge vannledning nær vei, nærmere enn vanlig regel, på visse vilkår.

Eiendommen må akseptere disse vilkårene.

A461

Overført fra: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1309

Gjelder denne registerenheten med flere

30.12.1997 - Dokumentnr: 36958 - Bestemmelse om veg

Best. om felles vedlikehold av vei, vann og kloakkledn.

Overført fra: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1309

Gjelder denne registerenheten med flere

Eiendommen er med på felles ansvar for vedlikehold av privat vei samt vann- og kloakkledninger sammen med andre eiendommer.

21.12.2001 - Dokumentnr: 40534 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

Seksjonen har en ekstra del tilknyttet, som for eksempel en bygning, bod eller garasje.

30.12.1998 - Dokumentnr: 34097 - Målebrev

over del av gnr. 40, bnr. 1584 (kun reg. i GAB) med areal for denne delen 6.387 m² utskilt fra bl.a. d.e.

Overført fra: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1309

Gjelder denne registerenheten med flere

Eiendommen er tidligere oppmålt, og grensene/arealet er fastsatt gjennom eldre registrering.

21.12.2001 - Dokumentnr: 40534 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/3

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1 og 2

Eiendommen er delt i seksjoner. Denne seksjonen er bolig og eier 1/3 av sameiet.

01.01.2020 - Dokumentnr: 726289 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:40 Bnr:1309 Snr:1

Eiendommen har fått nytt kommunenummer etter kommunesammenslåing. Ingen praktisk betydning.

30.12.1997 - Dokumentnr: 36958 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1597

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1309

Eiendommen har rettigheter og plikter knyttet til bruk og vedlikehold av vei på naboeiendom.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 31.08.1990. Vedr boligbygg.

Det foreligger ferdigattest datert 27.03.2015 for bruksendring av uthus/bod. Arealet benyttes i dag som soverom.

Dagens soverom på 11,7 m² er i de originale byggetegningene registrert som gang og bod. Det er i ettertid søkt om bruksendring til soverom, og denne er godkjent.

Bad og vaskerom er opprinnelig godkjent som separat bad og bod. I dag er rommene slått sammen til kombinert bad/vaskerom. Endringen er ikke søkt om hos kommunen. Det gjøres oppmerksom på at bruksendring fra bod til våtrom er søknadspliktig, og deler av dagens bad/vaskerom ikke er godkjent som våtrom.

Det foreligger ikke byggetegninger for garasjen.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Konferer megler.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

31.08.1990.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er opplyst tilknyttet off. vann/avløp via private stikkledninger. Adkomst

eiendom via privat stikkvei.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til områder for boliger m/tilhørende anlegg ifølge Bergen kommune.

Området er i henhold til gjeldende kommuneplan avsatt til byfortettingssone ifølge Bergen kommune.

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen):

PlanID: 6930000

Reguleringsformål: 110 - Boliger

Dekningsgrad: 94,2 %

PlanID: 6930000

Reguleringsformål: 710 - Felles avkjørsel

Dekningsgrad: 5,8 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:

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

Kommuneplan:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Arealstatus: 2 - Framtidig

Arealformål: 1001 - Bebyggelse og anlegg

Beskrivelse: Ytre fortettingssone

Områdenavn: Y

Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpStøySone

Hensynssonenavn: H220_3

Beskrivelse: Vei støy - gul sone

Dekningsgrad: 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 71740000

Plantype: 20

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Planstatus: 1

Saksnr: 202417461

PlanID: 6415300

Plantype: 31

Plannavn: FANA. GNR 44 BNR 719, STORÅSEN - TRANEVATNET, FELT 8,ENDRING AV
PLAN FOR UTBYGGING

Planstatus: 3

Saksnr: 190430375

PlanID: 6410010

Plantype: 31

Plannavn: FANA. GNR 40 BNR 45 OG GNR 44 BNR 665, SKJOLD/ØVSTTUN

Planstatus: 3

Saksnr: 199905283

PlanID: 6415201

Plantype: 31

Plannavn: FANA. GNR 44 BNR 7, STORÅSEN - TRANEVATNET,ENDRING
GRENSEJUSTERING AV BEBYGGELSESPLAN

Planstatus: 3

Saksnr: 190240054

PlanID: 30600000

Plantype: 30

Plannavn: FANA. SKJOLD

Planstatus: 3

Saksnr: -

PlanID: 6410000

Plantype: 30

Plannavn: FANA. GNR 40 BNR 99, REGULERINGSPLAN FOR STORÅSEN -
TRANEVATNET

Planstatus: 3

Saksnr: 190140562

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 40/207

Bygningsnr:139461630-1

Endring: Tilbygg

Bygningstype: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 07.03.2023

Saksnr: 202227727

Andre opplysninger:

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder

hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

92 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

93 640 (Omkostninger totalt)

110 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

113 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 783 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 800 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 803 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 93 640

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon: 1,30% av salgssum inkl. evt fellesgjeld(minimumsprovisjon er 45.000,-).

Tilrettelegging: 15 000,-

Grunnpakke: 15 000,-

Markedspakke: 20 000,-

Oppgjørshonorar: 8 000,-

Visninger/overtakelse totalpris: 5 000,-

Ansvarlig megler

Emil Hauger

Eiendomsmegler | Partner

emil.hauger@aktiv.no

Tlf: 938 15 136

Ansvarlig megler bistås av

Emil Vetter

Eiendomsmeglerfullmektig | PARTNER

emil.vetter@aktiv.no

Tlf: 979 78 087

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

16.01.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Apeltunvegen 54D , 5222 NESTTUN

 BERGEN kommune

 gnr. 40, bnr. 1309, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 14.01.2026

Rapportdato: 14.01.2026

Oppdragsnr.: 21285-1012

Referansenummer: AY7485

Autorisert foretak: TBDU AS



 NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



NITO

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.

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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.



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.



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.



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.



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.



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

Tomannsbolig - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggene av trekonstruksjon og betong. Fasade er kledd med liggende bordkledning og pusset betong.
Bygningen har malte trevinduer, vinduer i stue/kjøkken fra byggeår, vindu på minste soverom er datert 2014, vindu på hoved soverom blir byttet i 2026.
Bygningen har teak hovedytterdør, malt utvendig og malt balkongdør i tre.
Terrasse fra 2023, oppmålt til ca 22m2.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat fra 2023, fliser i entre. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater, tak er senket ned og malt i 2023.
Gulv mot grunn er av betonggulv.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er søkt etter fukt med overflate måling på alle vegger som ligger mot inntilfylt terreng.
Det er målt relativ luftfuktighet via luke på soverom med normale verdier.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom - 12.4m2
Bad er renovert i 2023, vaskerom er etablert i 2025.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3.5cm.
Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjsone, lokalt fall i dusjsone, det er oppkant i døråpning på over 2.5cm
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte, tilluft fra tilstøtende rom.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Tilstøtende konstruksjon er en annen leilighet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast i leiligheten.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG
El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Eier av boligen har ansvaret for at det

elektriske

anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.
Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.
Det er montert røykvarslere og er brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Drenering fra byggeår.
Det er grunnmur av betong.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

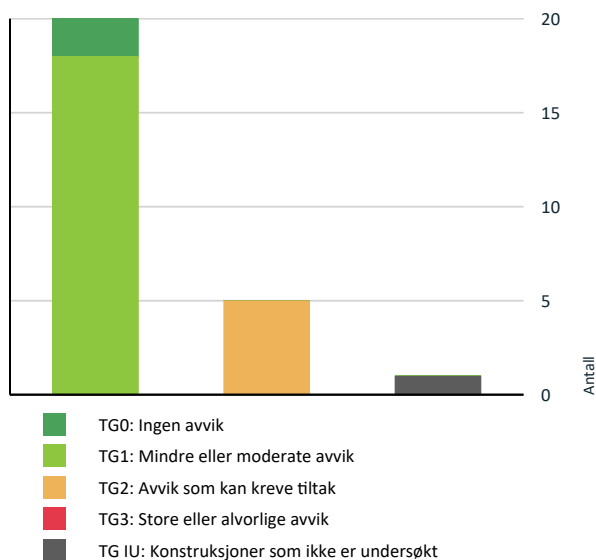
På opprinnelige tegninger fra byggeår er det 1 soverom, og det er en bod der det er vaskerom i dag.
Det foreligger tegninger i kommunepakke datert 2015 med begge soverom tegnet inn, men det er ikke fremlagt søknad om bruksendring eller ferdigattest for dette.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er ikke fremlagt tegninger til kontroll / gjennomgang.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom - 12.4m2 >
Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

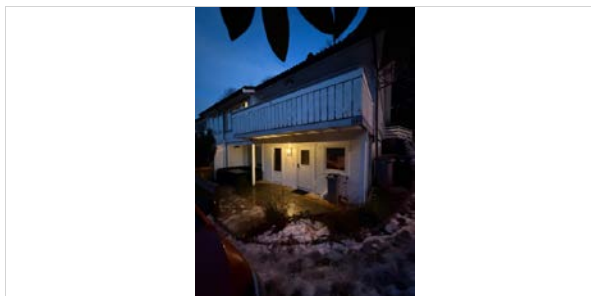


Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken - 28.2m2 > Avtrekk

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1990

Kommentar
Kilde: PropCloud

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Leiligheten er oppusset i perioden fra 2023-2026.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene av trekonstruksjon og betong. Fasade er kledd med liggende bordkledning og pusset betong.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer, vinduer i stue/kjøkken fra byggeår, vindu på minste soverom er datert 2014, vindu på hoved soverom blir byttet i 2026.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 på vinduer grunnet alder, på vinduet på det minste soverommet er det ikke monter vannbord over eller under vindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG2 grunnet alder og avvik på belistning på vindu.



TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør, malt utvendig og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

TG2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må påberegnes på sikt.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse fra 2023, oppmålt til ca 22m2.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av laminat fra 2023, fliser i entre. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater, tak er senket ned og malt i 2023.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn er av betonggulv.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

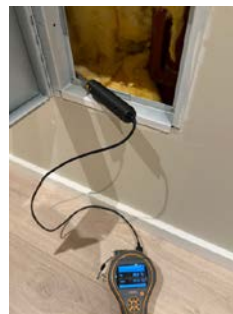
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er søkt etter fukt med overflate måling på alle vegger som ligger mot inntilfylt terreng.

Det er målt relativ luftfuktighet via luke på soverom med normale verdier.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



VÅTROM

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/VASKEROM - 12.4M2

Generell

Bad er renovert i 2023, vaskerom er etablert i 2025.



KJELLER > BAD/VASKEROM - 12.4M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

KJELLER > BAD/VASKEROM - 12.4M2

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3.5cm. Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjsone, lokalt fall i dusjsone, det er oppkant i døråpning på over 2.5cm

KJELLER > BAD/VASKEROM - 12.4M2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



KJELLER > BAD/VASKEROM - 12.4M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD/VASKEROM - 12.4M2

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte, tilluft fra tilstøtende rom.



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM - 12.4M2

TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Tilstøtende konstruksjon er en annen leilighet.

KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN - 28.2M2

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.



KJELLER > STUE/KJØKKEN - 28.2M2

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



1 TO 1 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er taksmannens kompetanseområde. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i 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.
**2025 Fra egenerklæring til selger:
Ny innmat i sikringsskap. Lagt opp spotter i hele leiligheten. Ny varmekabel bad. Nye kurser og ledninger bad og kjøkken. Kontroll av elektrisk anlegg**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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?
Nei

Generell kommentar

Det er foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

Det er ikke kursliste i skapet på befaringsdagen, selger opplyser om at denne skal henges opp.



1 TO 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert røykvarslere og er brannslukningsapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det er grunnmur av betong.

TG 0 Terrengforhold

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

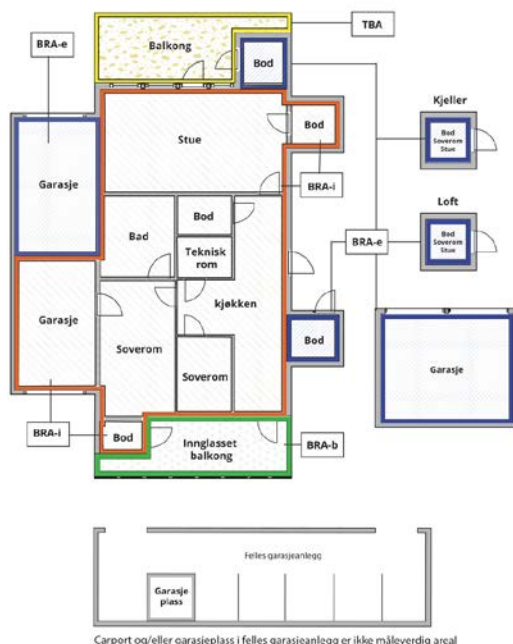
Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass 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 boden
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	65			65	22
SUM	65				22
SUM BRA	65				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Entré - 2.8m ² , stue/kjøkken - 28.2m ² , bad/vaskerom - 12.4m ² , soverom - 11.7m ² , soverom - 6.6m ²		

Kommentar

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Entré - 2.8m²
Stue/kjøkken - 28.2m²
Bad/vaskerom - 12.4m²
Soverom - 11.7m²
Soverom - 6.6m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: På opprinnelige tegninger fra byggeår er det 1 soverom, og det er en bod der det er vaskerom i dag.
Det foreligger tegninger i kommunepakke datert 2015 med begge soverom tegnet inn, men det er ikke fremlagt søknad om bruksendring eller ferdigattest for dette.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Selger opplyser i sin egenerklæring om diverse arbeid utført siste 5 år, hovedpunkter:
Utbedret lekkasje fra trapp 2 etasje, som har ført til lekkasje inn i tidligere bod - nå vaskerom.
Renovert bad med nytt rør og el anlegg.
El-bil lader og downlights montert.
Renovert sikringsskap
Kontroll av el anlegg.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger til kontroll / gjennomgang.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	65	0
Garasje	0	21

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør
	Idunn Egilsdotter Holmefjord	Kunde
15.12.2025	Daniel Ulvatn	Takstingeniør
	Idunn Egilsdotter Holmefjord	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	40	1309		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Apeltunvegen 54D

Hjemmelshaver

Holmefjord Idunn Egilsdotter, Kvamme Martin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet i Apeltunvegen på Nesttun, med kort avstand til både servicetilbud og kollektivtransport. Det er gangavstand til Nesttun sentrum med butikker, kaféer og dagligvarehandel, samt enkel tilgang til Bybanen og bussforbindelser. Området er veletablert og preget av boligbebyggelse, med nærhet til skoler, barnehager og idrettsanlegg. Beliggenheten gir praktiske hverdagsforhold med god tilgjengelighet til både sentrum og øvrige bydeler.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

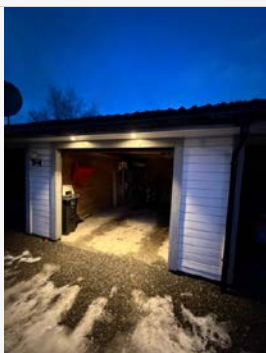
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1991

Kommentar

Kilde: PropCloud

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

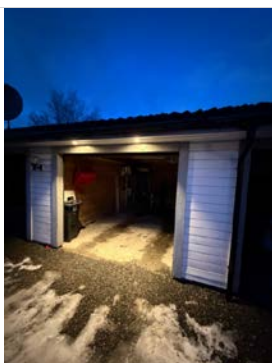
Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, felles garasje for hele boligen.

Beskrivelse

Felles garasjebygg for alle enhetene i boligen. Oppmålt til 20.8m2, El- bil lader inne i garasjen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	14.01.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	14.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	14.01.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven § 20-2

Søkes det om dispensasjon fra plan- og bygningsloven, forskrift eller arealplan? ☒ Ja ☒ Nei

Er det behov for tillatelse/samtykke/uttalelse fra annen myndighet? ☒ Ja ☒ Nei

Hvis ja, så oppfylles ikke vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. pbl § 21-7 andre ledd

Nabovarsling, jf. pbl 21-3, skal være gjennomført før søknaden sendes kommunen. (Blankett 5154, 5155, 5156).

Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis nei på alle spørsmålene over, anses tillatelse gitt tre uker etter at fullstendig søknad er mottatt i kommunen

Opplysninger gitt i søknaden eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

Søknaden gjelder						
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	40	1309		1		54D
	Adresse			Postnr.	Poststed	
	APELTUNVEGEN 54D			5422	WESTTUN	
Tiltakets art	Mindre tiltak til bebygd eiendom, pbl § 20-2 bokstav a) og SAK10 § 3-1					
	☐ Tilbygg < 50 m ² ☐ Frittliggende bygning (ikke boligformål) < 70 m ² ☐ Skilt/reklame (SAK10 § 3-1 d)					
	☐ Antennesystem (SAK10 § 3-1 e)					
	☐ Driftsbygning i landbruket med samlet bruksareal (BRA) mindre enn 1000 m ² , jf. pbl § 20-2 bokstav b) og SAK10 § 3-2					
	☐ Midlertidig bygning/konstruksjon/anlegg (som ikke skal plasseres for lengre tidsrom enn 2 år)					
	☐ Bruksendring (fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet)					
	☐ Riving av tiltak som nevnt i SAK10 § 3-1					
	☒ Annet: SOVEROM BYLLESKIFTSFORSKRIFTEN SAK 10 § 3-1 504b					
	Planlagt bruk/formål		Beskriv			
			BOD SKAL BRUKES SOM SOVEROM			

Arealdisponering							
Planstatus mv.	Sett kryss for gjeldende plan						
	☐ Arealdel av kommuneplan		☒ Reguleringsplan		☐ Bebyggelsesplan		
	Navn på plan						
	FANA GNR 40 APELTUNVEGEN ETAPR 1 SARINR: 190411						
Areal	BYA eksisterende	BYA nytt	Sum BYA	BRA eksisterende	BRA nytt	Sum BRA	Totaleareal
				66			643,2 m ²
Grad av utnyttning	Vis beregning av grad av utnyttning. Veiledning finnes på www.br.no eller kontakt kommunen						
	BAD 6,7 m² BOD 6,7 m² SOVEROM 11,4 m² STUE 14,9 m² 30,76 m² BTA 73 m² BRA 66 m² PROY 60 m² 6,9 m²						

Plassering		
Plassering av tiltaket	Kan høyspent kraftlinje være i konflikt med tiltaket? ☐ Ja ☒ Nei	
	Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert	
	Vedlegg nr. Q -	

2 of 2

Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)		
Flom (TEK10 § 7-2)	Skal byggverket plasseres i flomutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja	Vedlegg nr.
Skred (TEK10 § 7-3)	Skal byggverket plasseres i skredutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja	Vedlegg nr.
Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)	Foreligger det vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold? ☒ Nei ☐ Ja Dersom ja, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr.

Tilknytning til veg og ledningsnett			
Adkomst vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4	Gir tiltaket ny/endret adkomst ☐ Ja ☐ Nei	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel: ☐ Riksveg/fylkesveg Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei ☐ Kommunal veg Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei ☐ Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei	
	Overvann Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☐ Terreng		
	Feltene "Vannforsyning" og "Avløp" skal kun fylles ut dersom søknaden gjelder driftsbygning i landbruket eller midlertidige tiltak		
Vannforsyning pbl §§ 27-1, 27-3	Tilknytning i forhold til tomta ☐ Offentlig vannverk ☐ Privat vannverk* * Beskriv ☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann ☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei		
Avløp pbl §§ 27-2, 27-3	Tilknytning i forhold til tomta ☐ Offentlig avløpsanlegg ☐ Privat avløpsanlegg Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☐ Nei Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei		

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader/innvilget dispensasjon	B	-	☐
Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader	C	-	☐
Situasjonsplan/avkjøringsplan	D	-	☐
Tegninger plan, snitt, fasade (eksisterende)	E	-	☒
Tegninger plan, snitt, fasade (ny)	E	-	☒
Uttalelse/vedtak fra annen myndighet SAK10, § 6-2	I	-	☐
Andre vedlegg	Q	-	☐

Erklæring og underskrift		
Tiltakshaver		
Tiltakshaver forplikter seg til å gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl), byggt teknisk forskrift og gitt tillatelse.		
Navn DAIVA LASKEVIČE	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon 46 23 9584
Adresse APELTUNVEGEN 54D	Postnr. 5902	Poststed NESTTUN
Dato 13.02.15	Underskrift 	E-post daivulej@gmail.com
Gjentas med blokkbokstaver DAIVA LASKEVIČE		Eventuelt organisasjonsnr.



BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSAVDELINGEN

VESTBØSTAD ERLING
APELTUNVEGEN 54 D
5050 NESTTUN

Arkiv 5210

Deres søknad av 19.02.88 Vår ref. Snr 887122 Bergen, den 31.8.1990

M I D L E R T I D I G B R U K S T I L L A T E L S E
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: APELTUNVEIEN 56	Eiendom: 3-0040-1309
Byggherre : VESTBØSTAD ERLING	Adr.: APELTUNVEGEN 54 D
Ansvarsh. : BRULAND BJARNE	Adr.:
Arbeidets art: NYBYGG	Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 22.02.88
Byggetillatelse gitt.....: 30.05.89

Arbeid som gjenstår:

- Bod må ventileres.
- Det må treffes tiltak slik at fuktighet ikke trekker inn i boden.
- Midlertidig brukstillatelse gis herved under forutsetning av at ovennevnte mangler rettes innen 01.05.90.
Ansvarshavende må varsle bygningskontrollen om ferdigbesiktigelse.

Det taes forbehold om å komme tilbake med nye krav etter byggeforskriftene før ferdigattest gies.

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen

for Trygve Sæle
bygn.kontrollør

Gunnar Holten



BERGEN KOMMUNE

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
SEKSJON FOR BYGGESAK
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 53 03 15 89
postmottak.byggesak@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Daiva Laskevice
Apeltunvegen 54 D
5222 NESTTUN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		201505456/8	EBYGG-5210	270315
		ABPE		

FERDIGATTEST

Svar på søknad om ferdigattest for tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2, jf § 21-10

Eiendom : Gnr 40 Bnr 1309
Tiltakets adresse : Apeltunvegen 54 D
Tiltakets art : Bruksendring uthus / bod
Tiltakshaver : Daiva Laskevice

Ferdigattest gis i henhold til søknad mottatt 26.03.15. Vi viser også til tidligere vedtak i saken.

I mottatt søknad er det bekreftet av tiltakshaver at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, jf. pbl § 21-10 og SAK10 § 8-1.

Myndighet:

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

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til saksnummer 201505456.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

*Anne Brith Pedersen - Saksbehandler
Glenn M. Kristensen - fungerende gruppeleder*

Jnr. 90/082-01
Ark. 774-24
KSP-



STATENS VEGVESEN

HORDALAND VEGKONTOR

Spelhaugen 12 - Telefon (05) 17 30 00 - Postboks 3645 - 5033 Fyllingsdalen

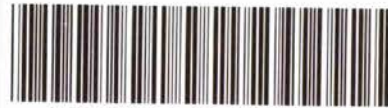
D. 3b.

DAGBOKFØRT
02 MAI 1990 13820
BYSKRIVEREN I
BERGEN

Erling Vestbøstad

Skrenten 53

5150 Lindås



Doknr: 13820 Tinglyst: 02.05.1990 Emb. 106
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Søknad om å leggja langs, over eller i offentlig veg vass-, kloakk- og anna leidning eller renne, varerampar, murar o.l. jfr. veglova § 32.

Underskrivne: Erling Vestbøstad

som er eigar av eigedomen

gnr. 40 bnr. 1309i Bergen kommune

søker med dette om løyve til å leggja over/under/langs eller nærare¹⁾ offentlig veg enn 3 meter frå vegkant ved Fiksveg/fylkesveg¹⁾ 181 Apeltunvegen

slik innretning: Vassleidning

etter vedlagte skisse

For samtykke etter søknaden vedtar eg for meg sjølv og seinare eigarar og brukarar av eigedomen desse

VILKÅR:

1. Arbeidet vil bli utført etter tilvising av vegvesenet og slik at trafikken ikkje blir stoppa eller unødig hindra. Arbeidsplassen blir forsvarleg avsperra og utstyrt med lykter og varselskilt etter vegvesenet sine føresegnar.
2. Vegen blir satt i stand slik vegvesenet krev det. Ved graving gjennom veg må grunneigaren vøla gravingsstaden så lenge til han er like god som vegbanen elles. Vegvesenet kan gjera arbeidet på min kostnad dersom eg ikkje sjølv gjer det i rimeleg tid.
3. Eg fråseier meg rett på skadebot dersom vedlikehald, utviding eller utbetring av vegen gjer skade på innretninga mi.
4. Eg seier meg ansvarleg for all skade som arbeidet mitt eller innretninga mi måtte valde på vegen eller for tredjemann.
Før graving tek til pliktar eg sjølv å venda meg til telegrafstyraren på staden eller til elektrisitetsverk, vassverk e.l. for å hindra at mogelege leidningar eller kablar i vegområdet vert skadd ved gravinga.
5. Eg vedtar å gjera dei endringar, om mogleg ta leidningane, rennene m.v. vekk, dersom det blir kravt av vegvesenet, då løyvet frå vegvesenet berre gjeld mellombels.

¹⁾ Stryk det som ikkje høver.



6. Eg samtykker i at vilkåra blir tinglyste på min kostnad som hefte på eigedomen min.
7. (Mogelege tilleggsvilkår).

Langs vegen må leidningen leggjast utanom sjølve vegbana og ved kryssing skal topp av leidning leggjast minst 1,0 meter under vegplanum og øverste halvdel av grefta skal fyllast med kult og grus. Kantane må meislast eller skjerast før graving. Vegen må ikkje sperrast og det må skiltast etter gjeldande instruks. Det må avtalast befarings med vegvesenet og politiet før arbeidet starter opp. Kontakt vegmeistarkontoret på Hop, tlf. 91 04 05.

For reparasjon av fast dekke, skal det betalast kr.125,- pr.m² etter seinare oppmåling av vegvesenet.

Bergen den 02.05.90
E. Villmøll
Som eigar

Sendast til:

De får med dette løyve til å gjera det arbeidet De søker om og på dei vilkåra som De har skrive under på.

Løyvet gjeld frå idag. Arbeidet må vera utført innan 1 – eitt år. Løyvet fell elles bort.

Vegsjefen i Hordaland, Bergen, den

Vert sendt oppsynsmann:

Vi ber dykk se etter at vilkåra vert etterfølgde.

Vi gjer serskilt merksam på at arbeidsstaden som nemnt må kontrollerast før det vert gitt løyve til å setja arbeidet igang.



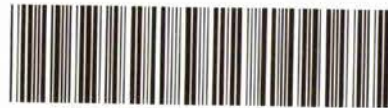
ERKLÆRING

TINGLYST
30 DES 1997
Dagboknr. 36958
BERGEN BYFOGDEMESTRE

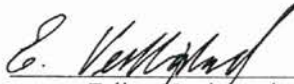
Gnr. 40, bnr. 1309 i Bergen kommune skal ha veirett fram til sin eiendom over parsell gnr. 40, bnr. 1597 i Bergen kommune som nylig er utskilt fra gnr. 40, bnr. 1309.

Parsellene får en felles vedlikeholdsplikt av veien som benyttes felles og felles vann- og kloakkledninger som befinner seg på de respektive tomtene.

Bergen, den 11. desember 1997



Doknr: 36958 Tinglyst: 30.12.1997 Emb. 106
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


Erling Vestbøstad

som eier av gnr. 40, bnr. 1309 og 1597 i Bergen kommune

KAN TINGLYSES

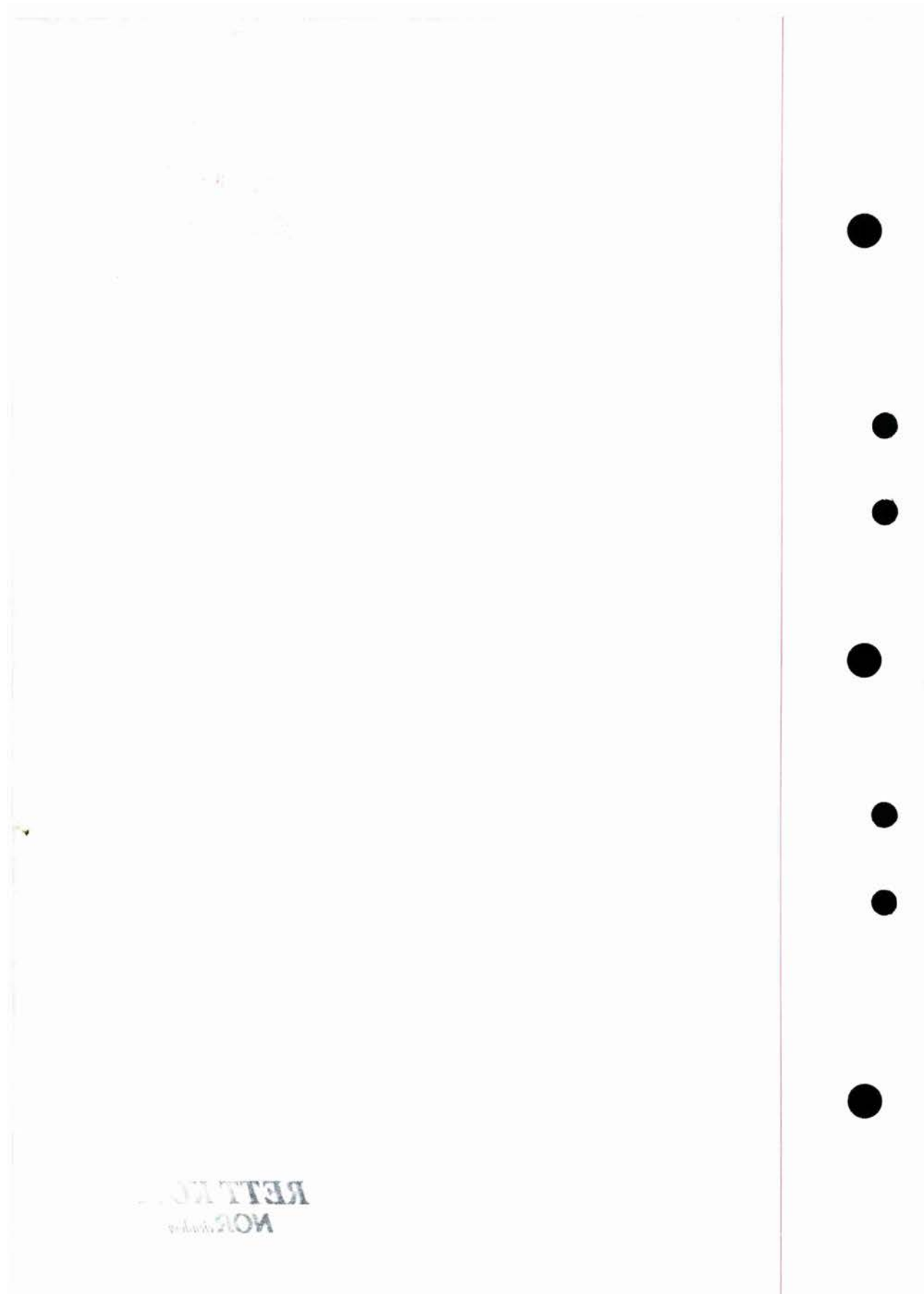
NOR eiendom



RETT KOPI

NOR eiendom







BERGEN
KOMMUNE

Bergen kommune

Postadresse: Postboks 7700, 5020 BERGEN

Telefon: 55 56 60 00

E-post: bergenvann@bergen.kommune.no

Dato: 15.01.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Vannforsyning og avløpsforhold

Gårdsnr.:	40	Bruksnr.:	1309	Seksjonsnr.:	1
Adresse:	Apeltunvegen 54D, 5222 NESTTUN				

Vann

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☐

Avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Har eiendommen septiktank?	Ja ☐	Nei ☐

Kommentar

Bergen kommune tar forbehold om feil som skyldes avvik i datagrunnlaget.



BERGEN KOMMUNE

Teknisk utbygging

Målebr.p. 241/95

K.pr..49/100-104

Jnr. 543-569/98

MÅLEBREV

TINGLYST

over
del av

Gnr. 40 bnr. 1584 i Bergen

30 DES 1998

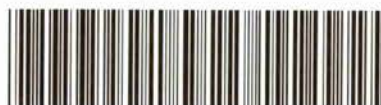
Dagboknr. 34097
BERGEN BYFOGDEMBETE

Den 30.09.1998 ble det i medhold av delingsloven av 23.6.1978 nr. 70 og forskrifter av 19.10.1979, holdt kart- og delingsforretning over parseller av følgende eiendommer:

Areal:	Gnr./bnr.:	Jnr.:
21 m2	fradelt 42/283	543/98
22 m2	fradelt 42/308	544/98
105 m2	fradelt 40/26,28	545/98
2203 m2	fradelt 40/26,28	546/98
3 m2	fradelt 40/1197	547/98
551 m2	fradelt 40/85	548/98
196 m2	fradelt 40/118	549/98
199 m2	fradelt 40/1304	550/98
43 m2	fradelt 40/1309	551/98
172 m2	fradelt 40/1308	552/98
15 m2	fradelt 40/945	553/98
14 m2	fradelt 40/946	554/98
48 m2	fradelt 40/818	555/98
15 m2	fradelt 40/370	556/98
10 m2	fradelt 40/207	557/98
8 m2	fradelt 40/135	558/98
21 m2	fradelt 40/125	559/98
45 m2	fradelt 40/121	560/98
283 m2	fradelt 40/1405	561/98
435 m2	fradelt 40/149	562/98
15 m2	fradelt 40/266	563/98
28 m2	fradelt 40/267	564/98
1599 m2	fradelt 40/103	565/98
148 m2	fradelt 40/1255	566/98
49 m2	fradelt 40/332	567/98
5 m2	fradelt 40/226	568/98
134 m2	fradelt 40/205	569/98

Areal for denne del av gnr. 40 bnr. 1584 er 6387 m2.

De fradelte arealene går direkte inn i eksisterende registerenhet. Jfr. delingsloven § 3-1, og forskriftenes del 26.1. Eiendommen 40/1584 er registrert i GAB. Målebrevet tinglyses på avgiverbrukene. Jfr. delingsloven § 4-2.


Doknr: 34097 Tinglyst: 30.12.1998 Emb. 106
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Eiendommens beliggenhet og grenser fremgår av de 27 etterfølgende målebrevskartene.

Referansekoordinater for eiendommen : X= 56298 Y= 60942

Bruk av grunn: Offentlig veg.

Forretningen ble rekvirert den 10.05.1990 av Bergen kommune ved kommuneadvokaten, på bakgrunn av skjønn 7/1989 over Apeltunvegen den 03.01.1990.

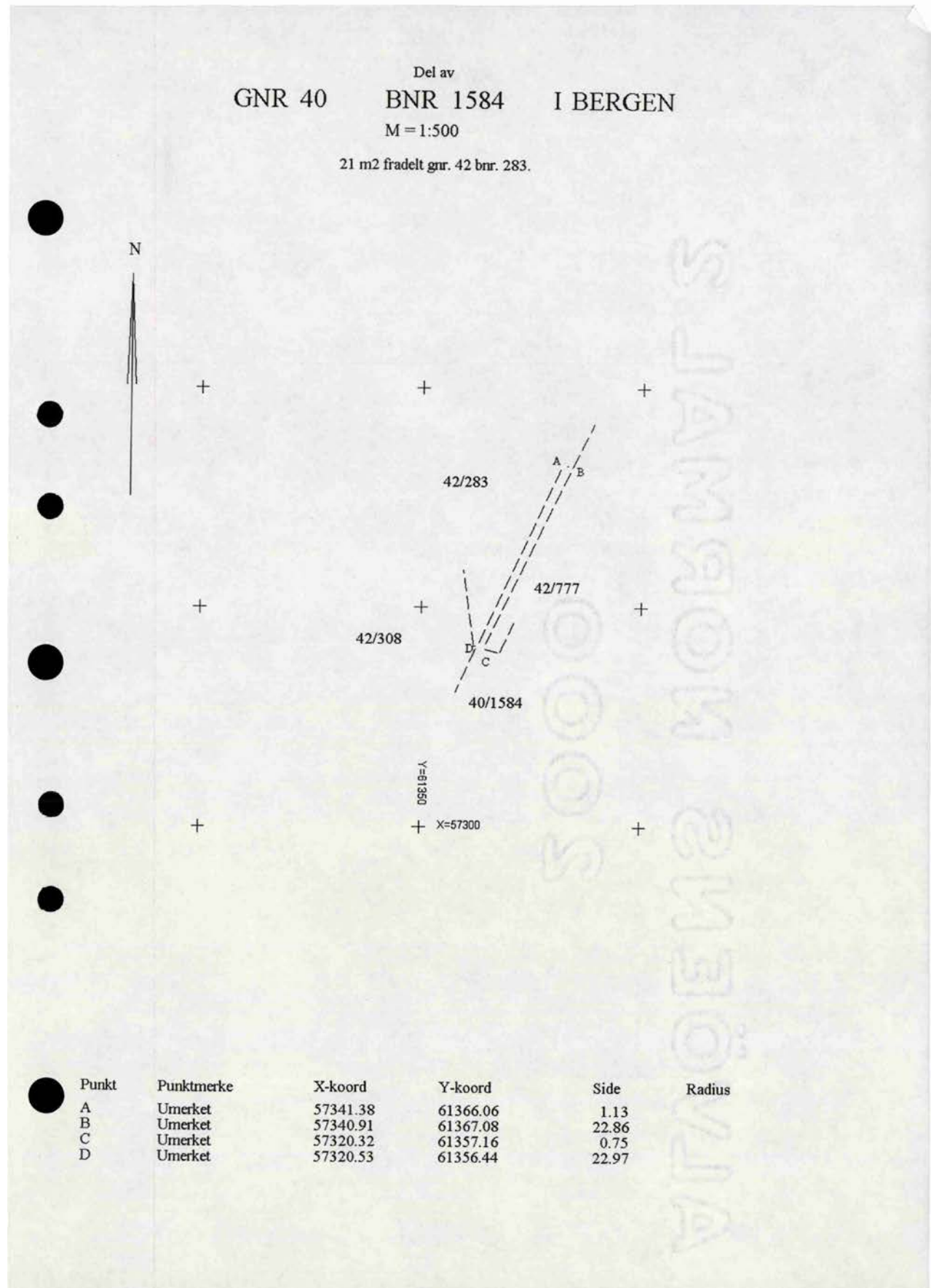
Bestyrer ved forretningen var Stein Rydland.

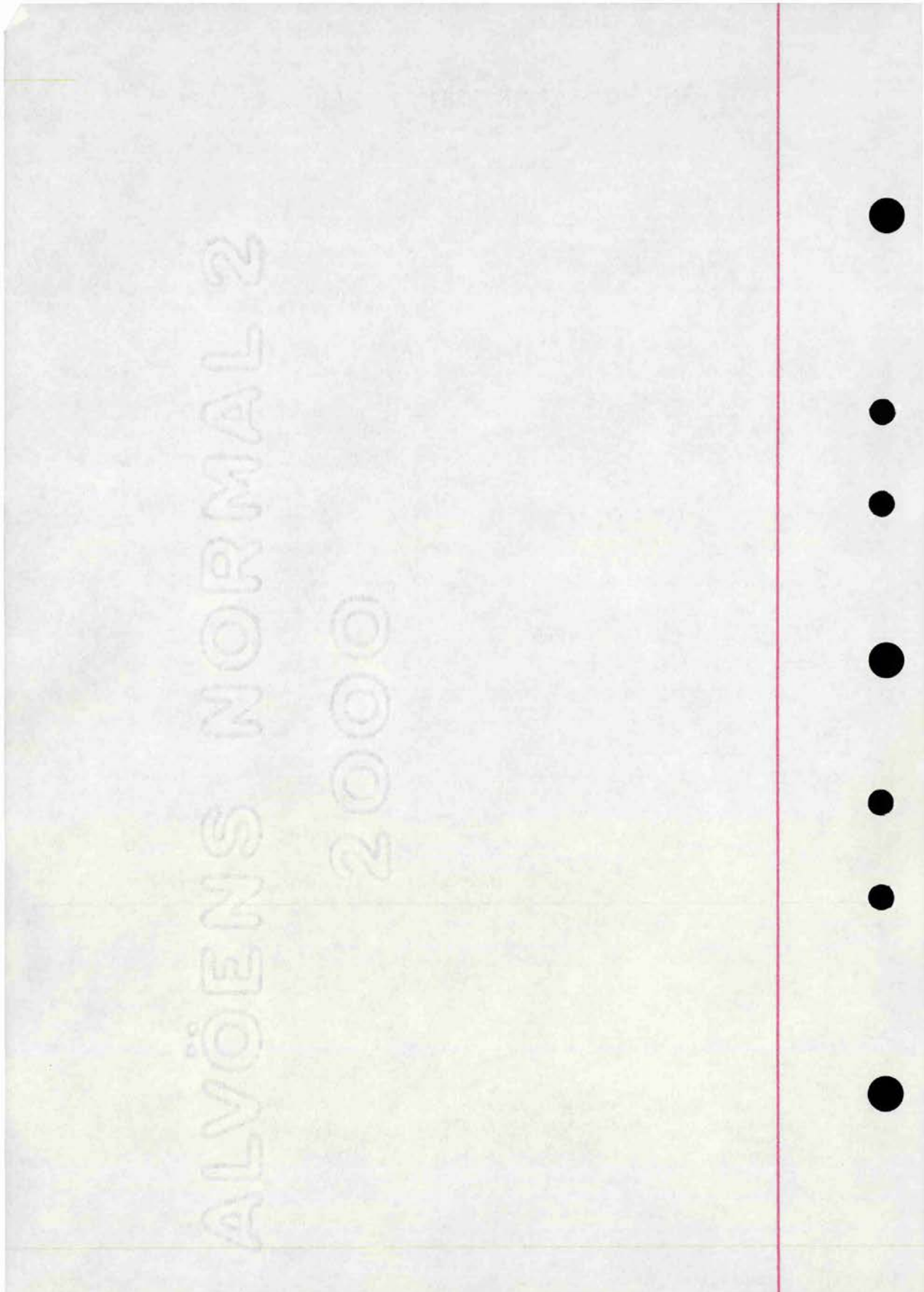
OPPMÅLINGSSEKSJONEN, 09.12.1998

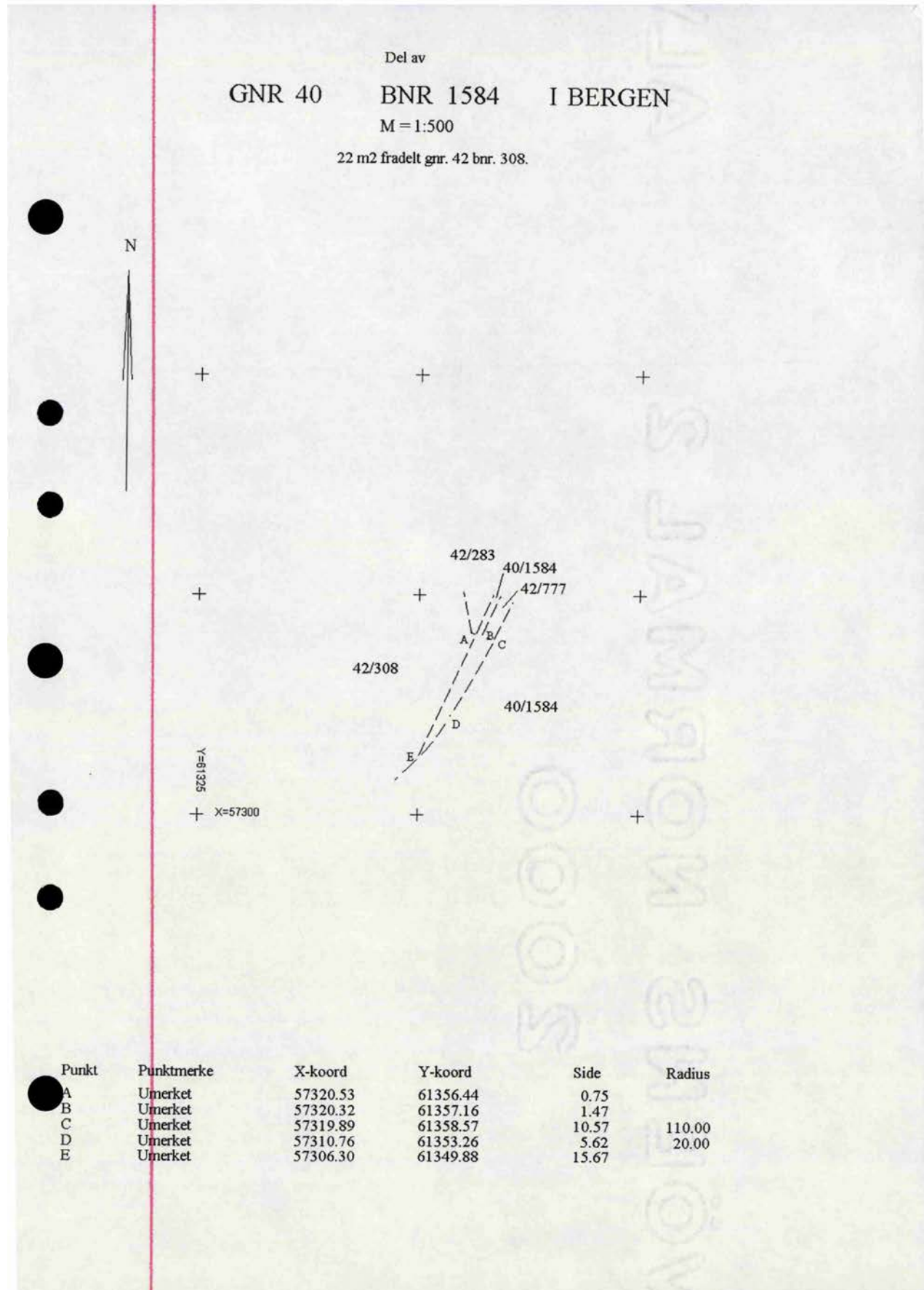

Svein Ove Tvedt

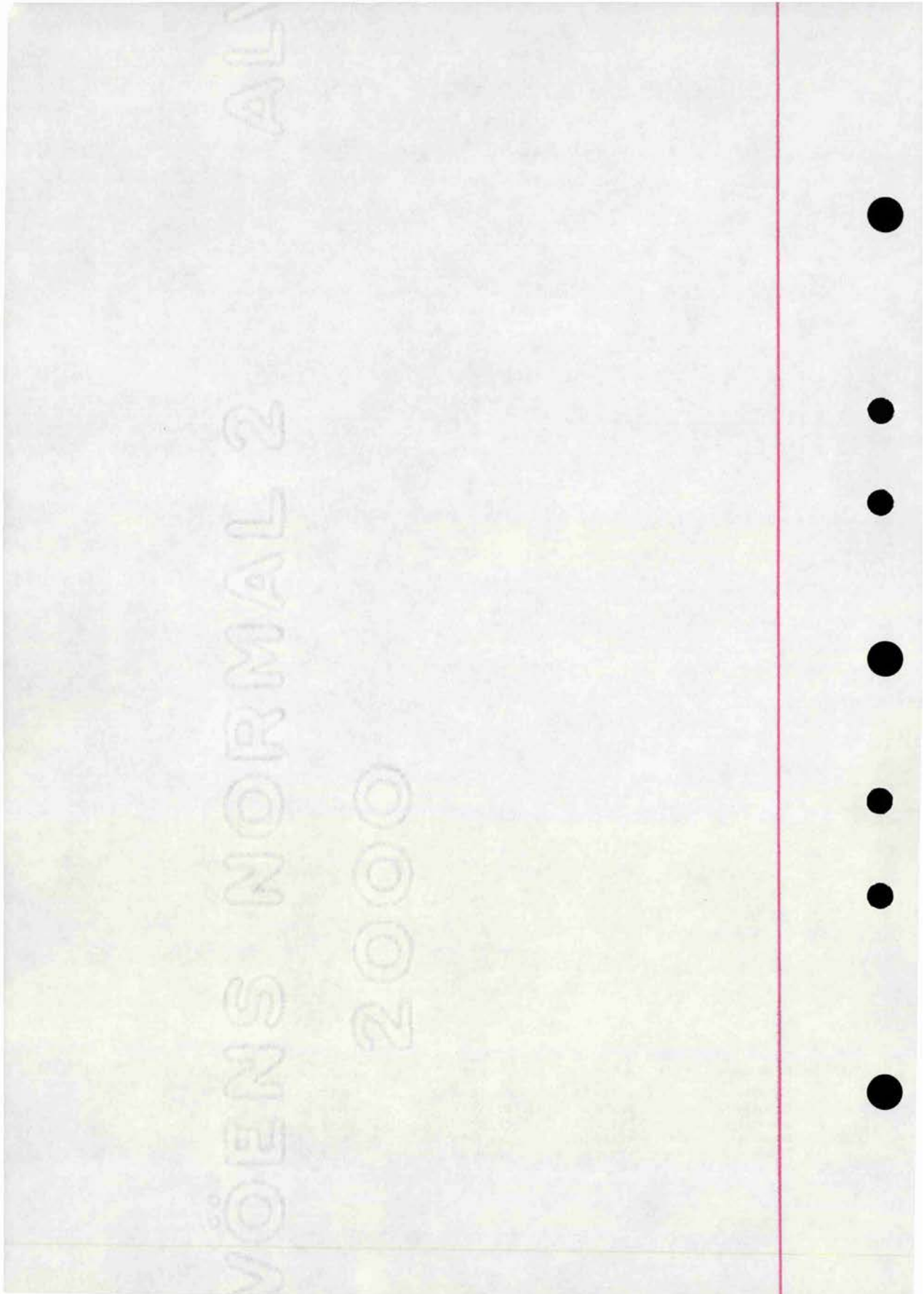

Stein Rydland

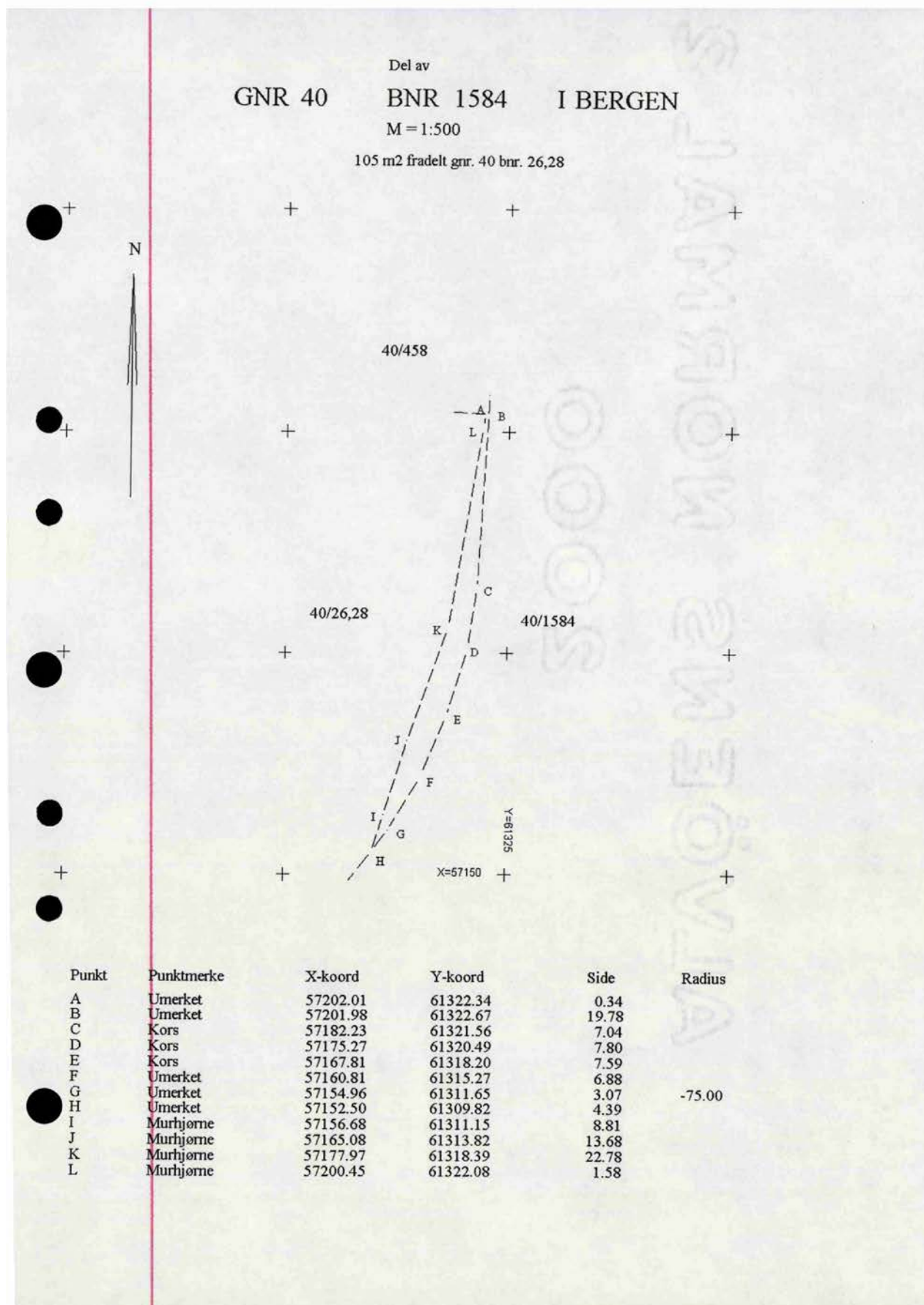
Tinglysingsdata:

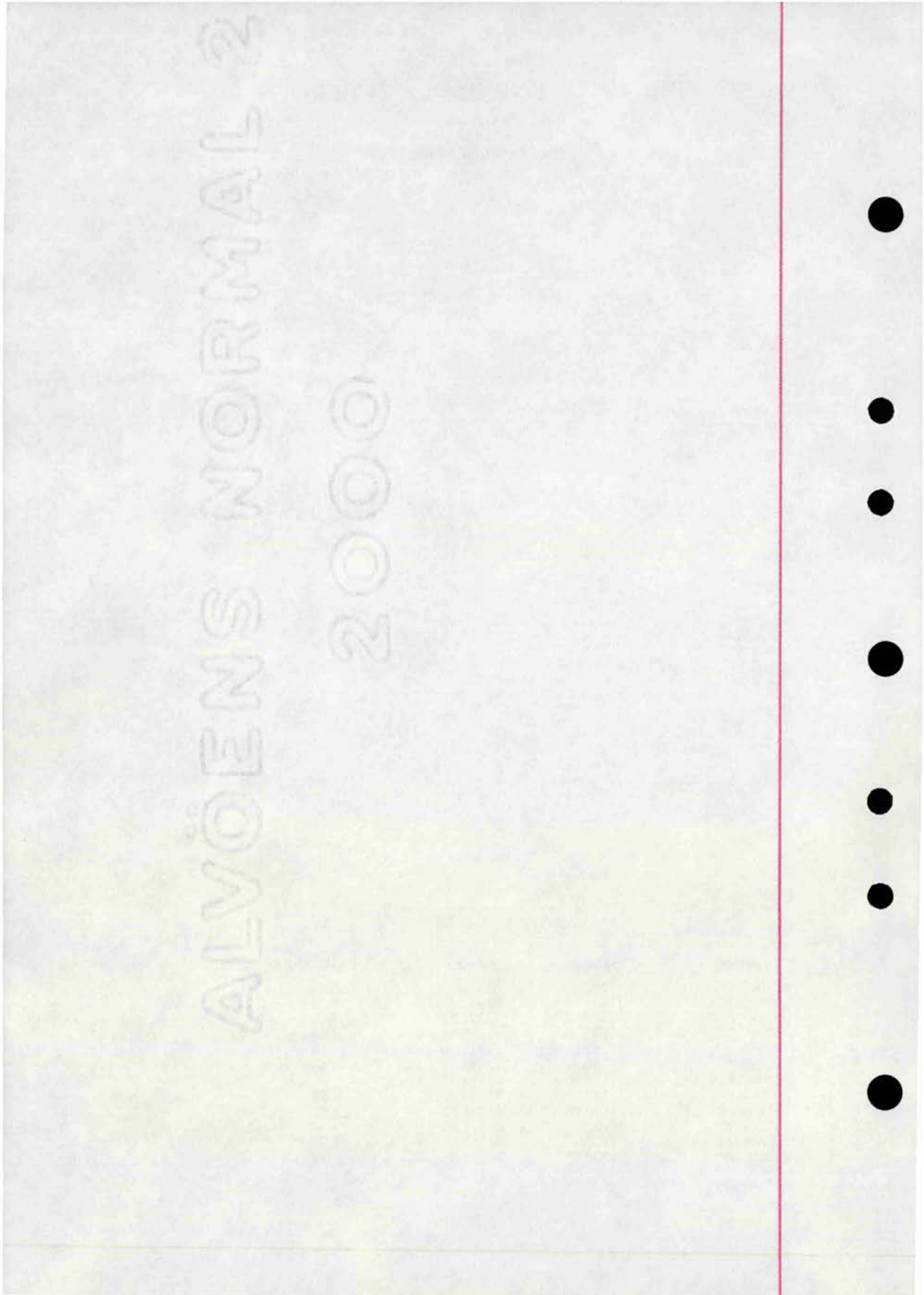


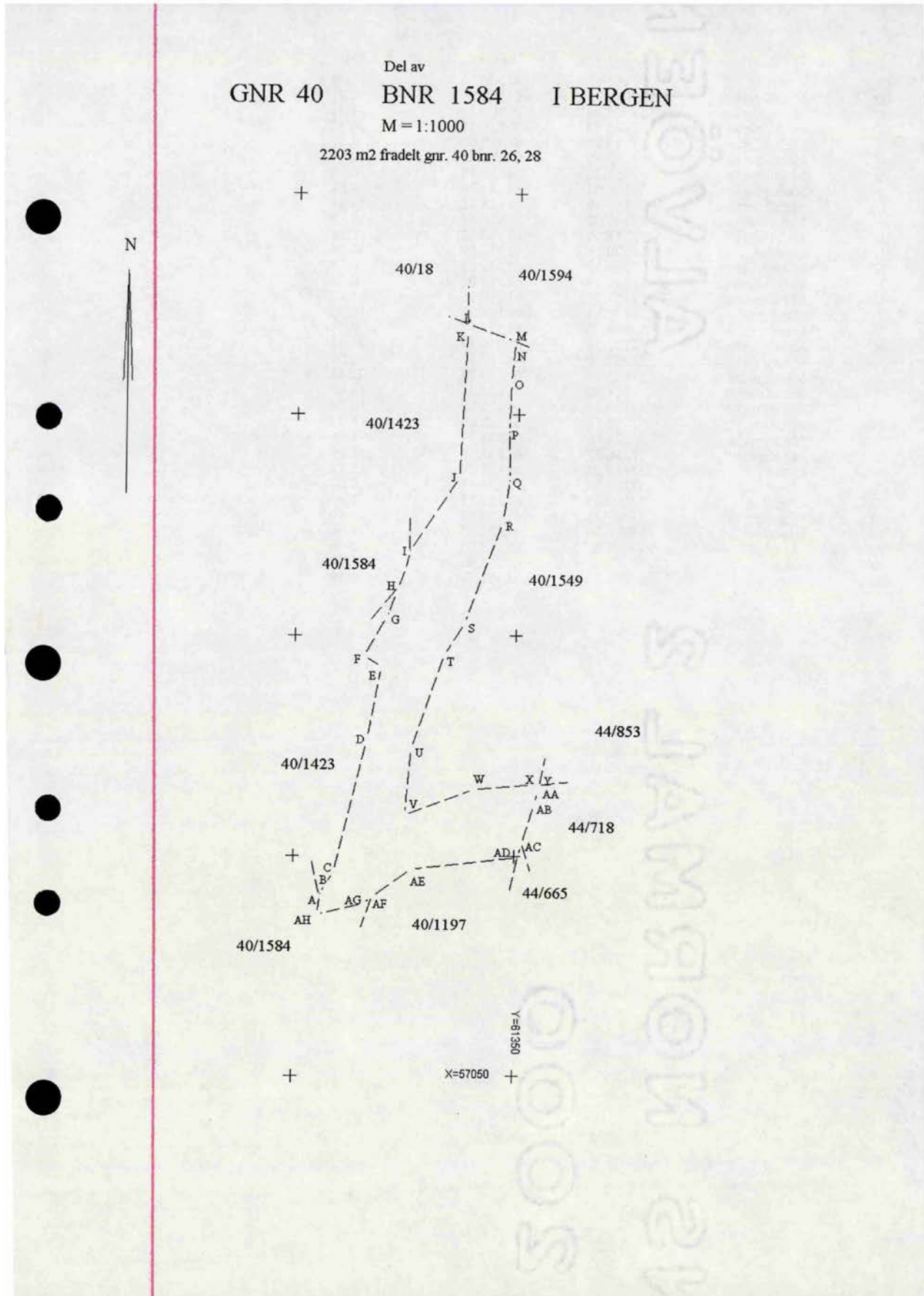












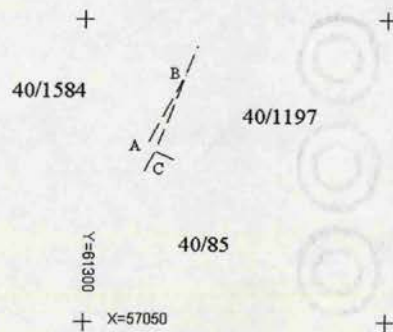


Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
A	Umerket	57091.37	61306.10	2.75	
B	Metallmerke	57093.71	61307.55	3.21	
C	Metallmerke	57096.44	61309.23	31.20	
D	Metallmerke	57126.76	61316.57	16.37	
E	Metallmerke	57142.85	61319.60	4.67	
F	Metallmerke	57145.30	61315.62	10.96	
G	Metallmerke	57154.78	61321.12	6.08	
H	Metallmerke	57160.51	61323.14	9.22	-45.00
I	Metallmerke	57169.28	61325.92	19.81	
J	Metallmerke	57185.82	61336.83	33.13	
K	Metallmerke	57218.92	61338.32	1.59	
L	Umerket	57220.51	61338.39	11.34	
M	Metallmerke	57216.59	61349.03	0.19	
N	Metallmerke	57216.40	61349.02	9.16	
O	Metallmerke	57207.27	61348.23	11.14	
P	Metallmerke	57196.13	61347.91	10.93	
Q	Metallmerke	57185.20	61348.17	9.73	
R	Metallmerke	57175.58	61346.70	24.35	
S	Metallmerke	57152.70	61338.37	8.56	
T	Metallmerke	57145.48	61333.78	22.48	
U	Metallmerke	57124.20	61326.54	14.99	
V	Metallmerke	57109.27	61325.20	16.73	
W	Metallmerke	57115.13	61340.87	13.35	
X	Metallmerke	57116.26	61354.17	1.41	
Y	Metallmerke	57116.38	61355.58	1.59	
AA	Gj.stolpe	57114.82	61355.26	3.17	
AB		57111.76	61354.44	9.67	
AC	Umerket	57102.53	61351.57	2.95	
AD	Gj.stolpe	57099.71	61350.69	24.10	
AE	Gj.stolpe	57096.96	61326.75	10.96	
AF	Umerket	57090.60	61317.83	2.46	
AG	Kors	57089.17	61315.83	10.58	
AH	Kors	57086.82	61305.51	4.59	-45.00

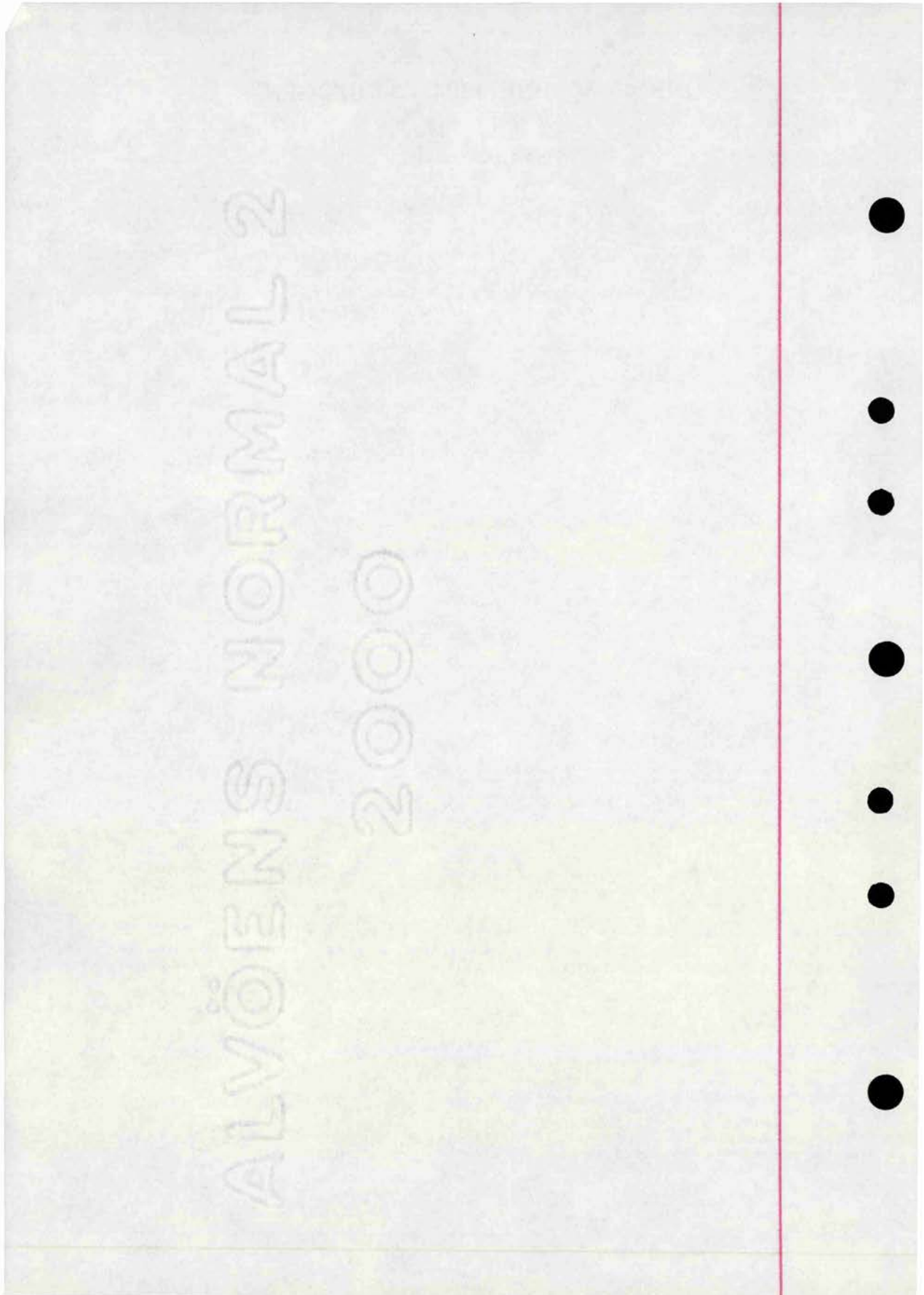
Del av
GNR 40 BNR 1584 I BERGEN
M = 1:500

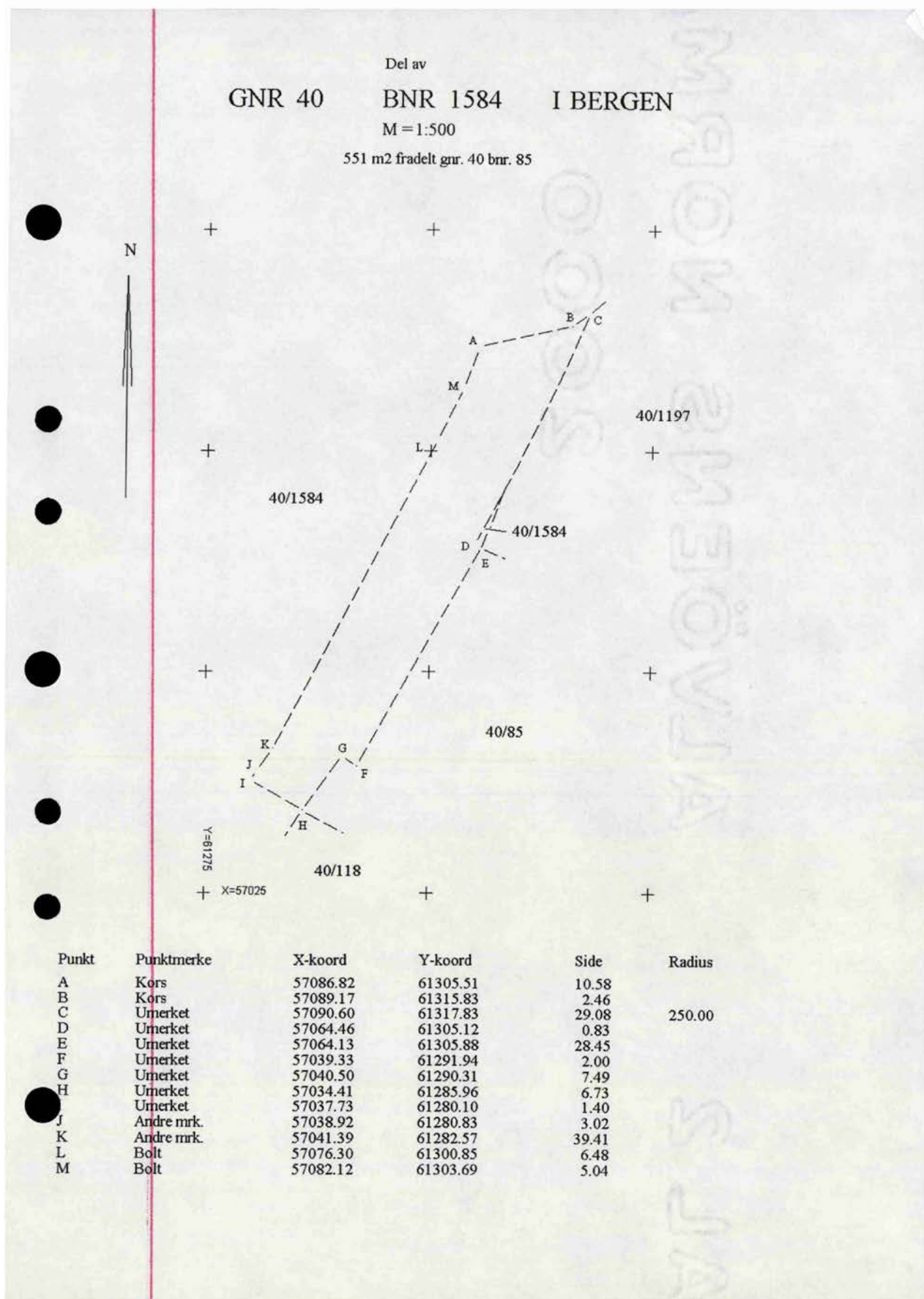
3 m2 fradelt gnr. 40 bnr. 1197

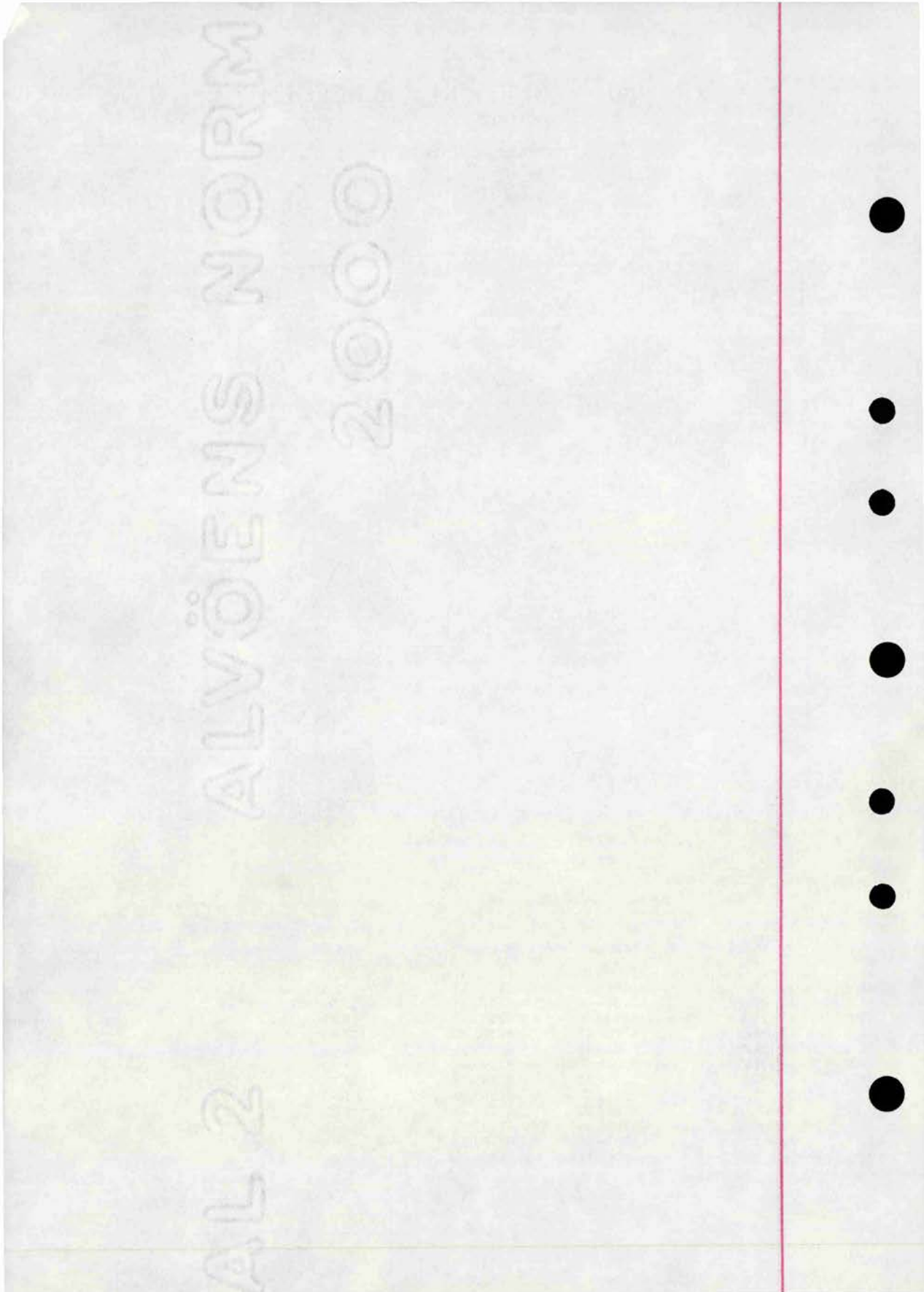
N

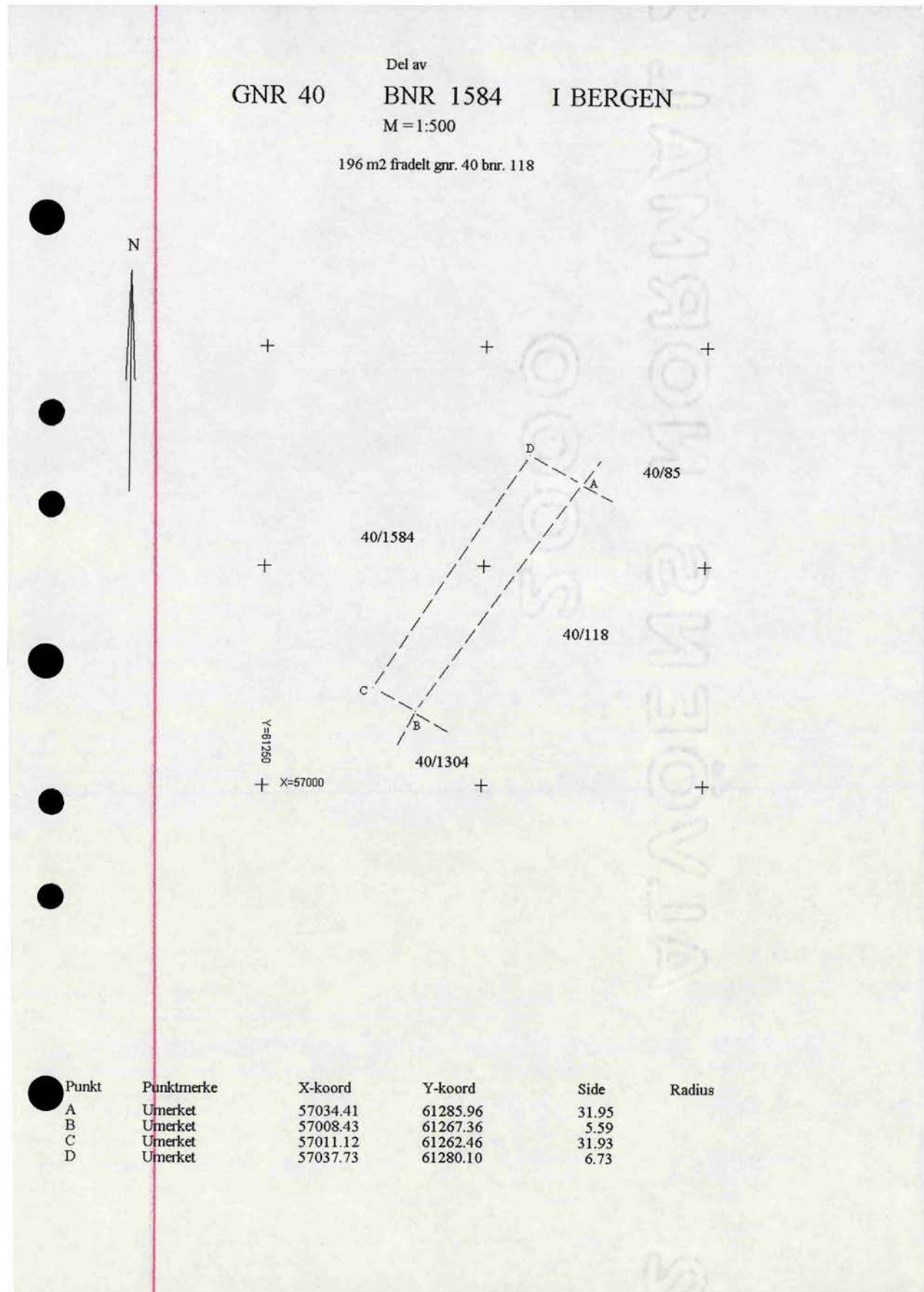


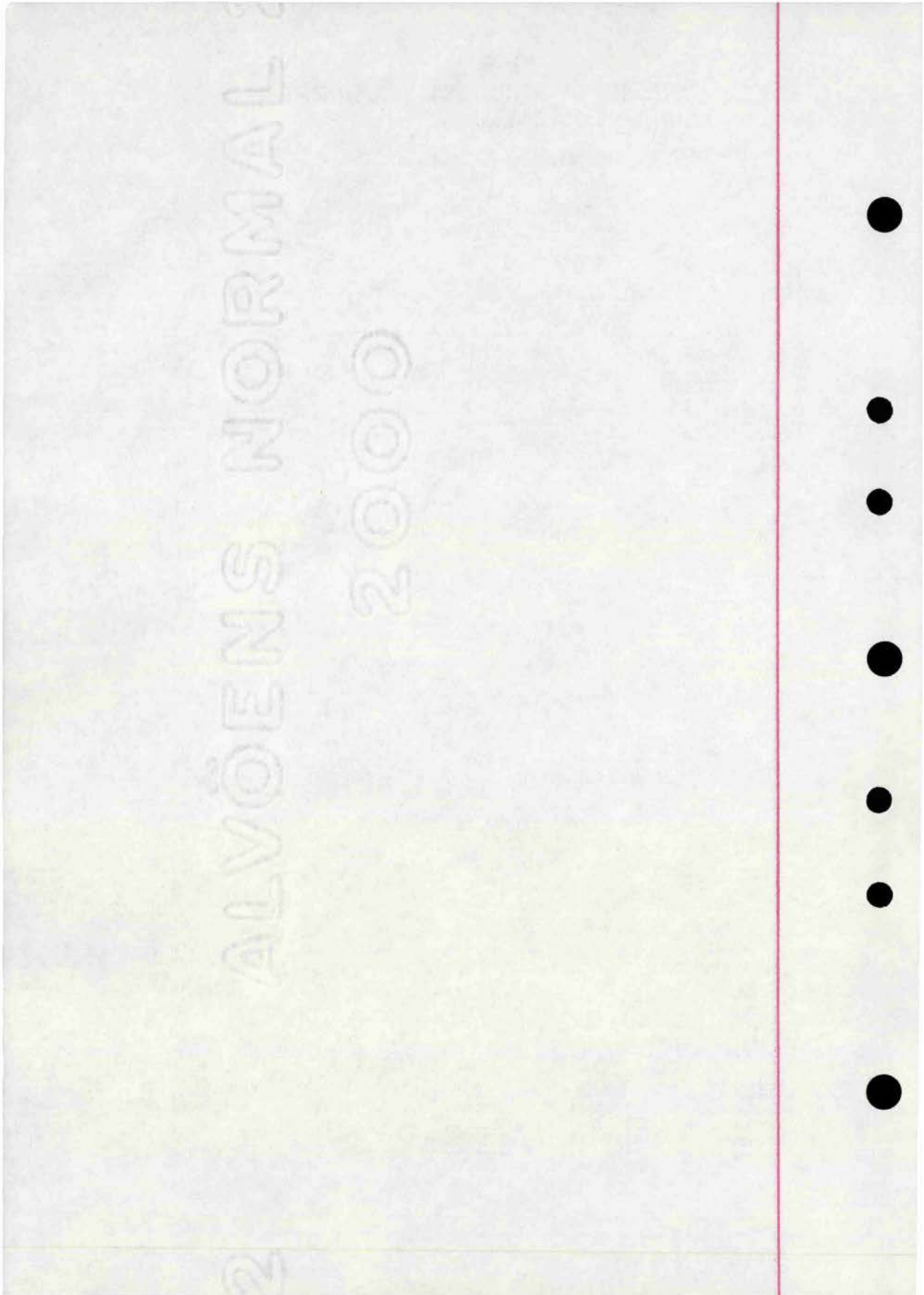
Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
A	Umerket	57064.46	61305.12	6.76	-250.00
B	Umerket	57070.40	61308.34	6.74	128.00
C	Umerket	57064.13	61305.88	0.83	

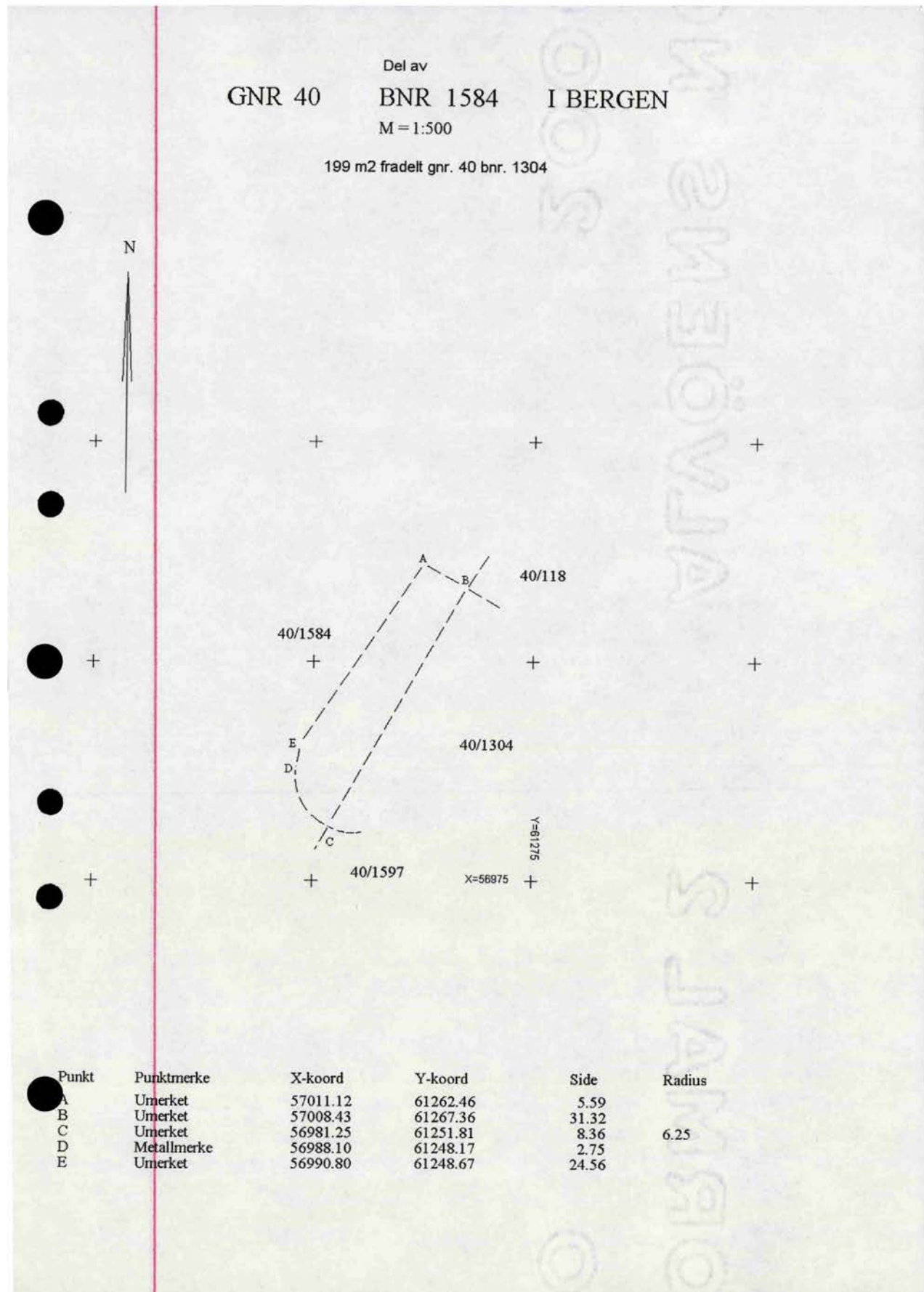


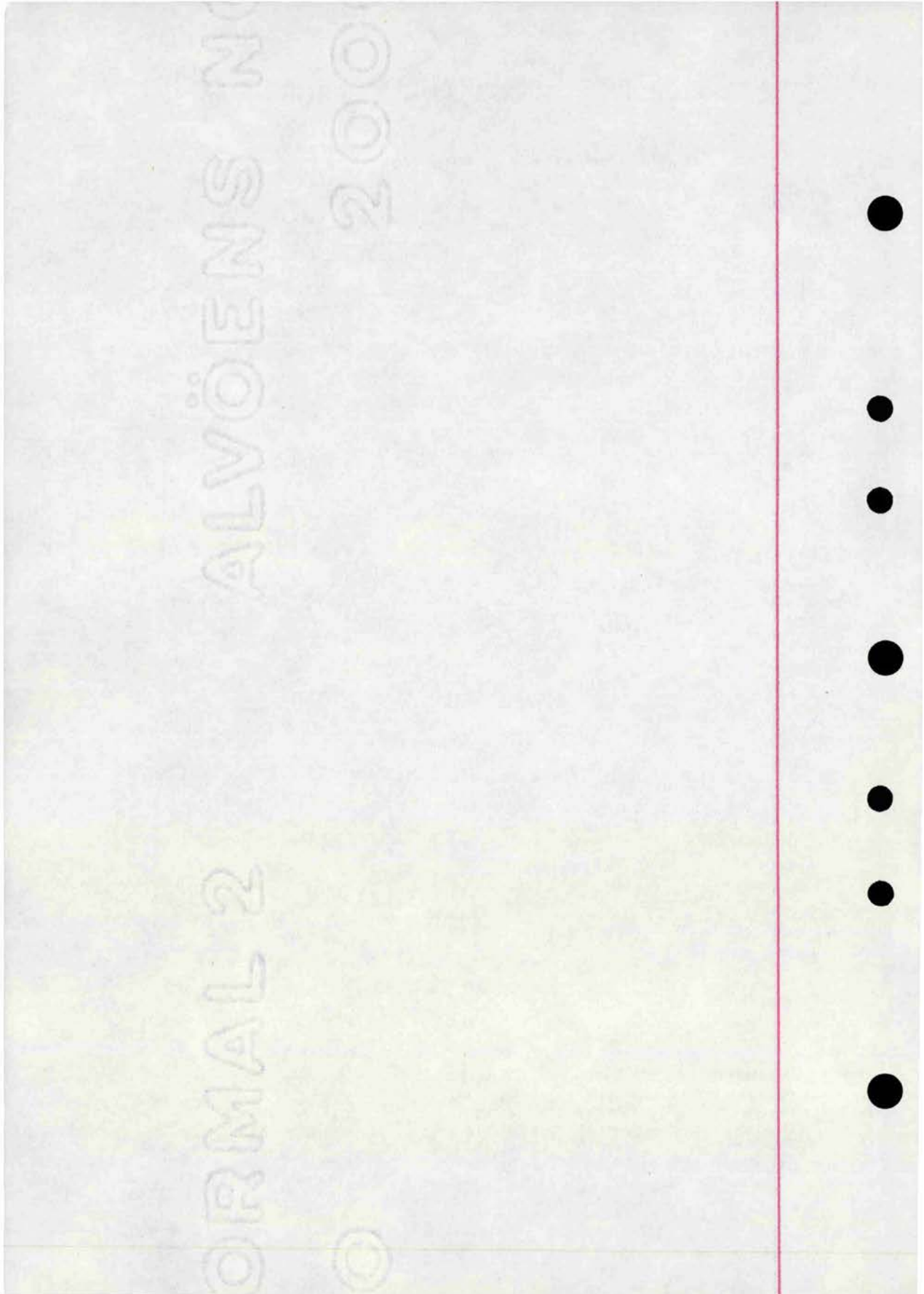


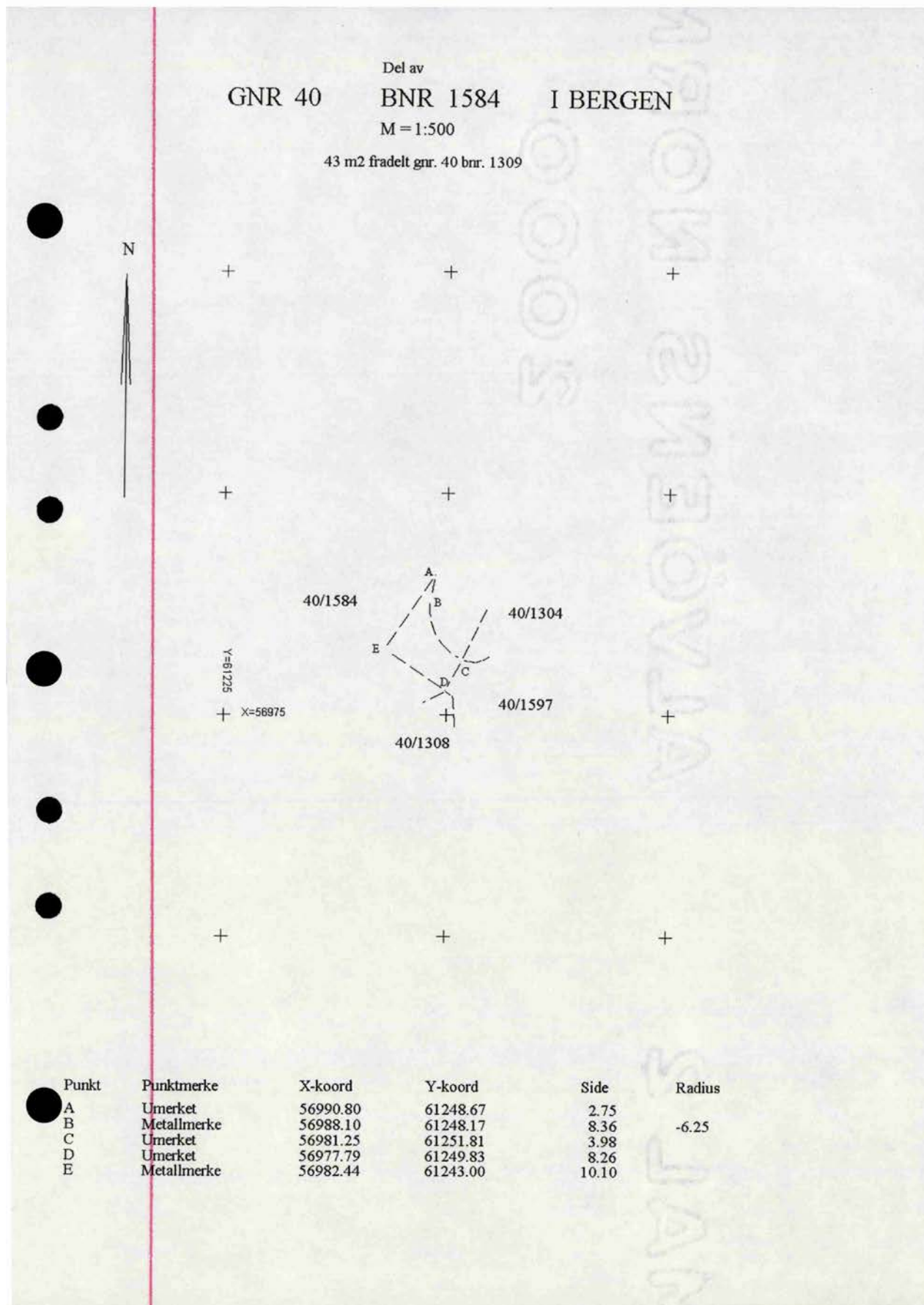


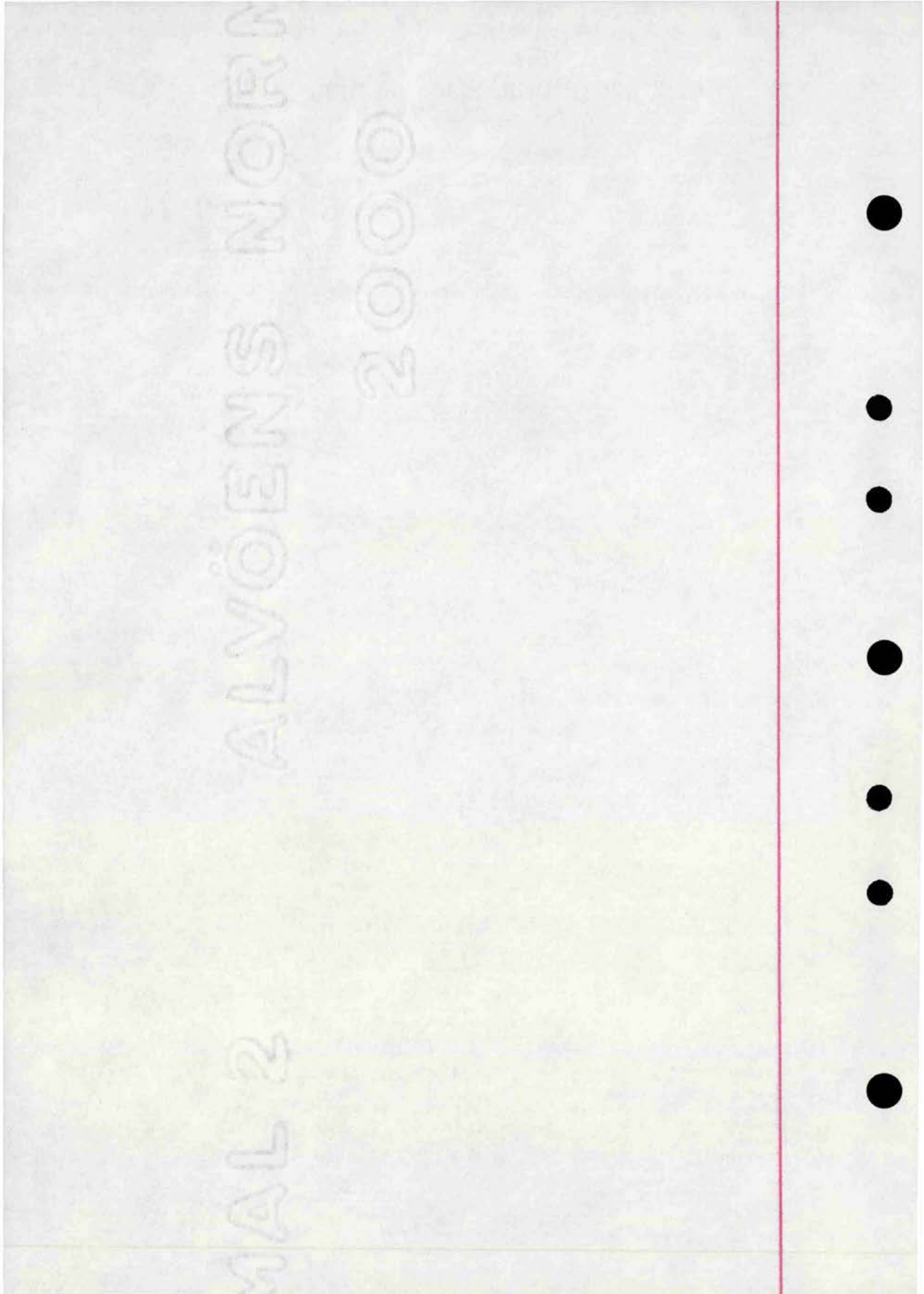


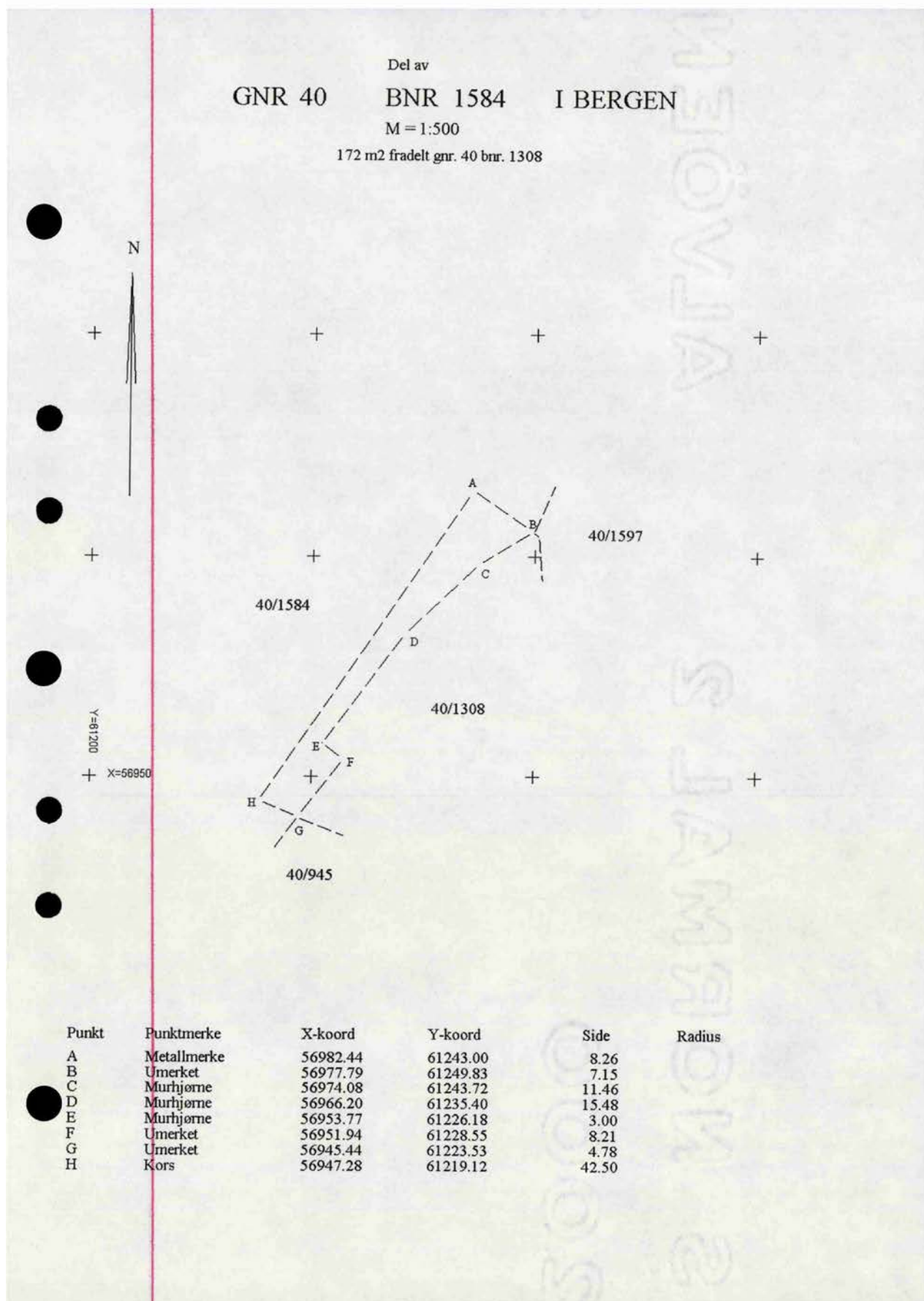


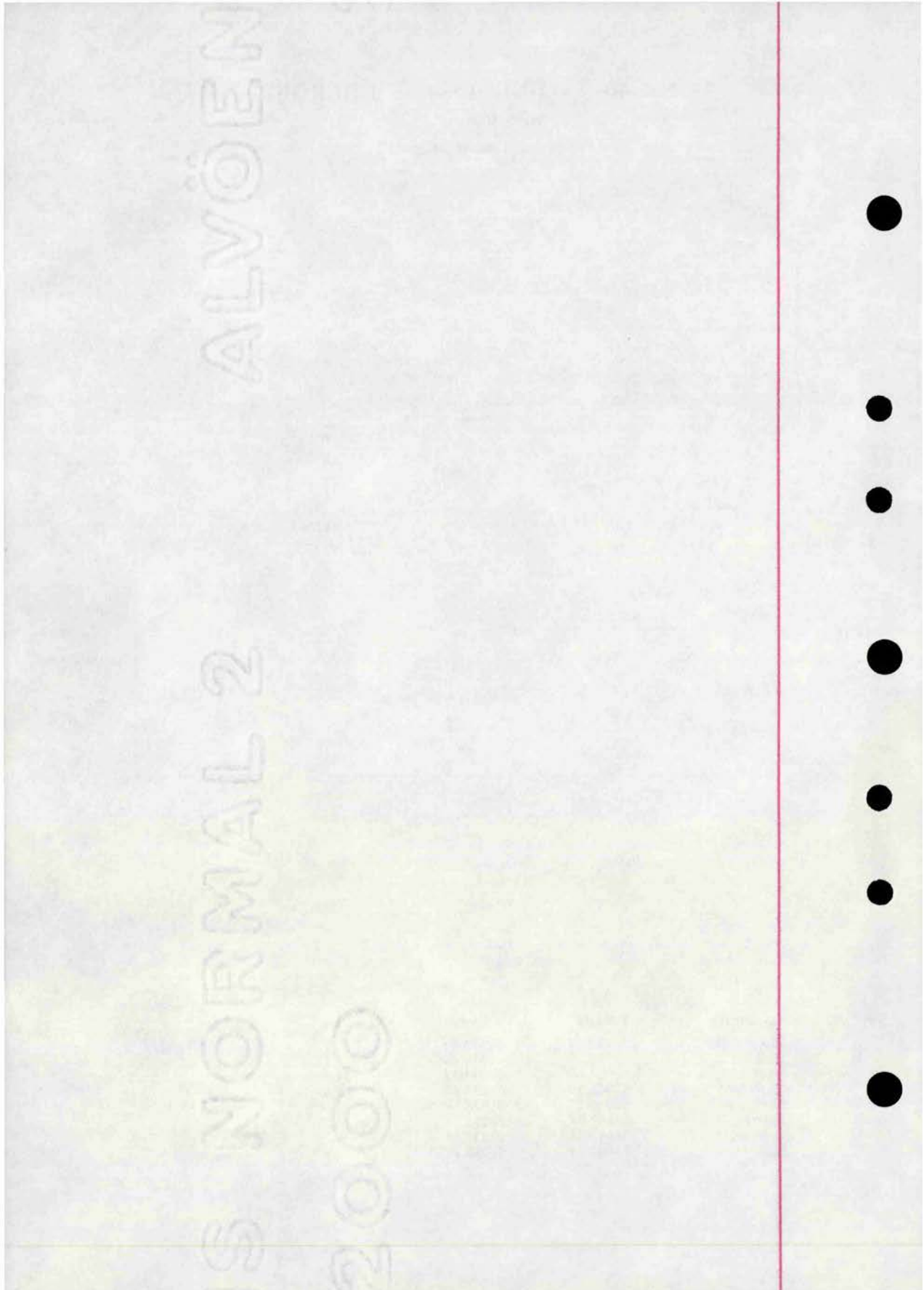


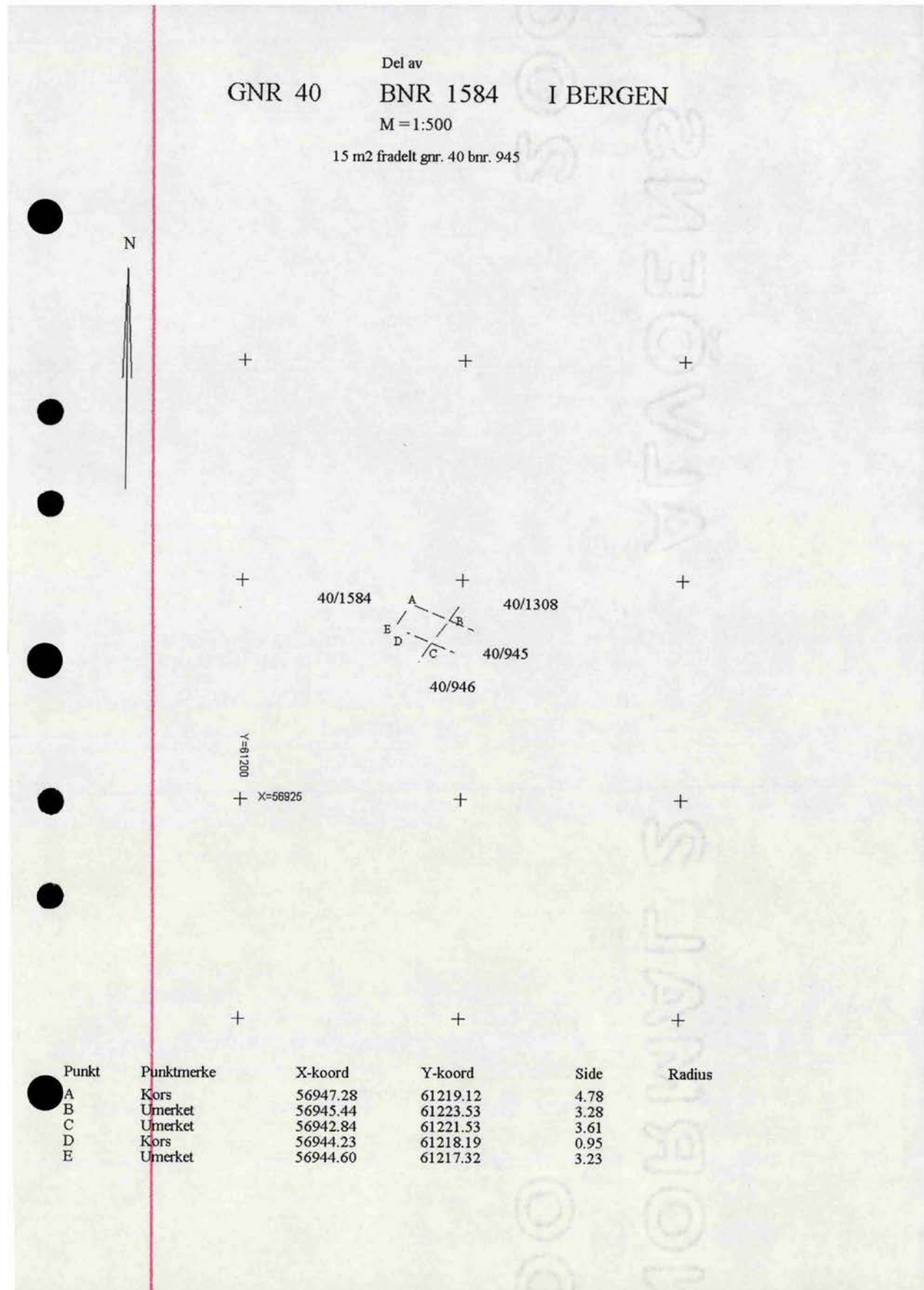


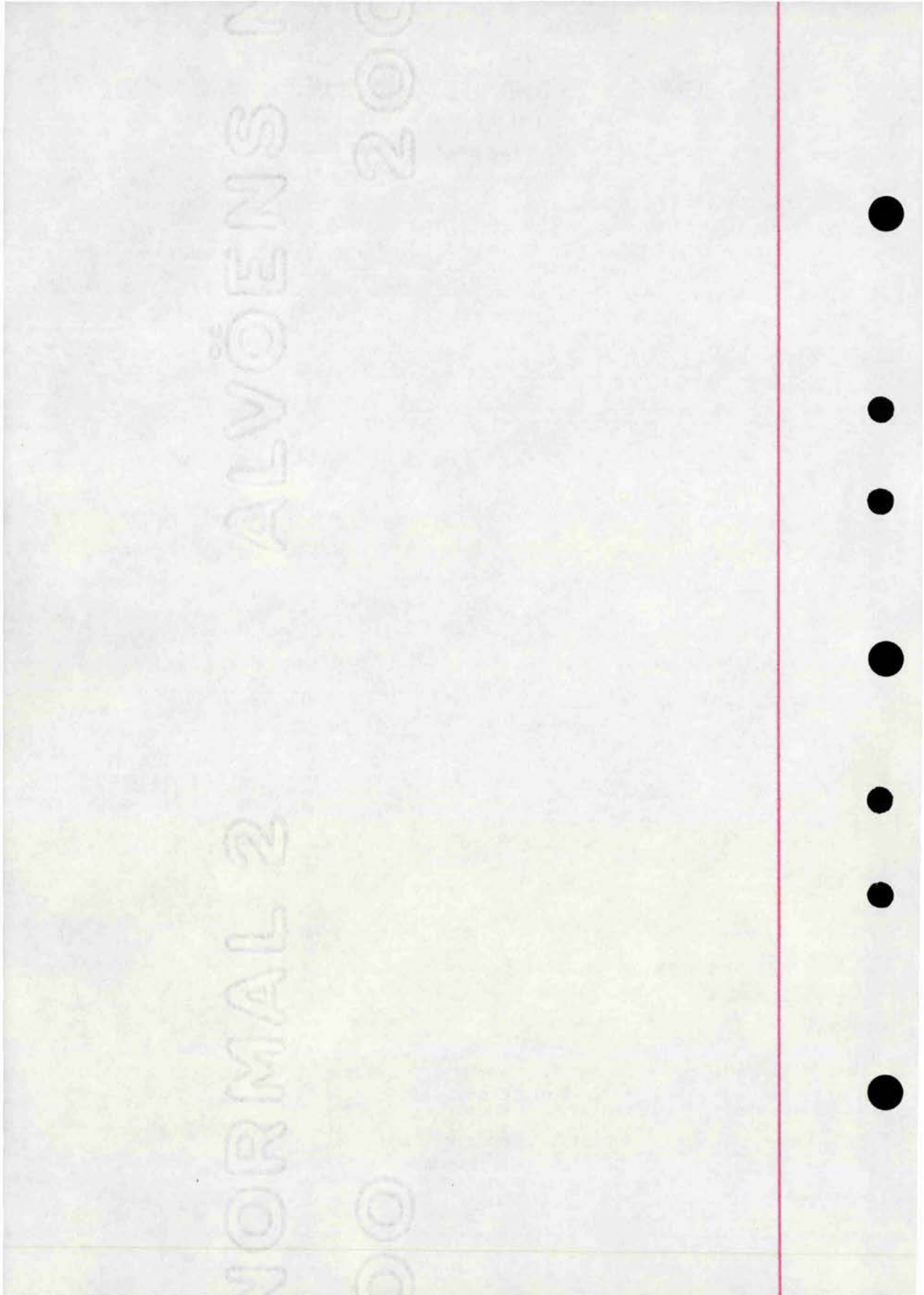


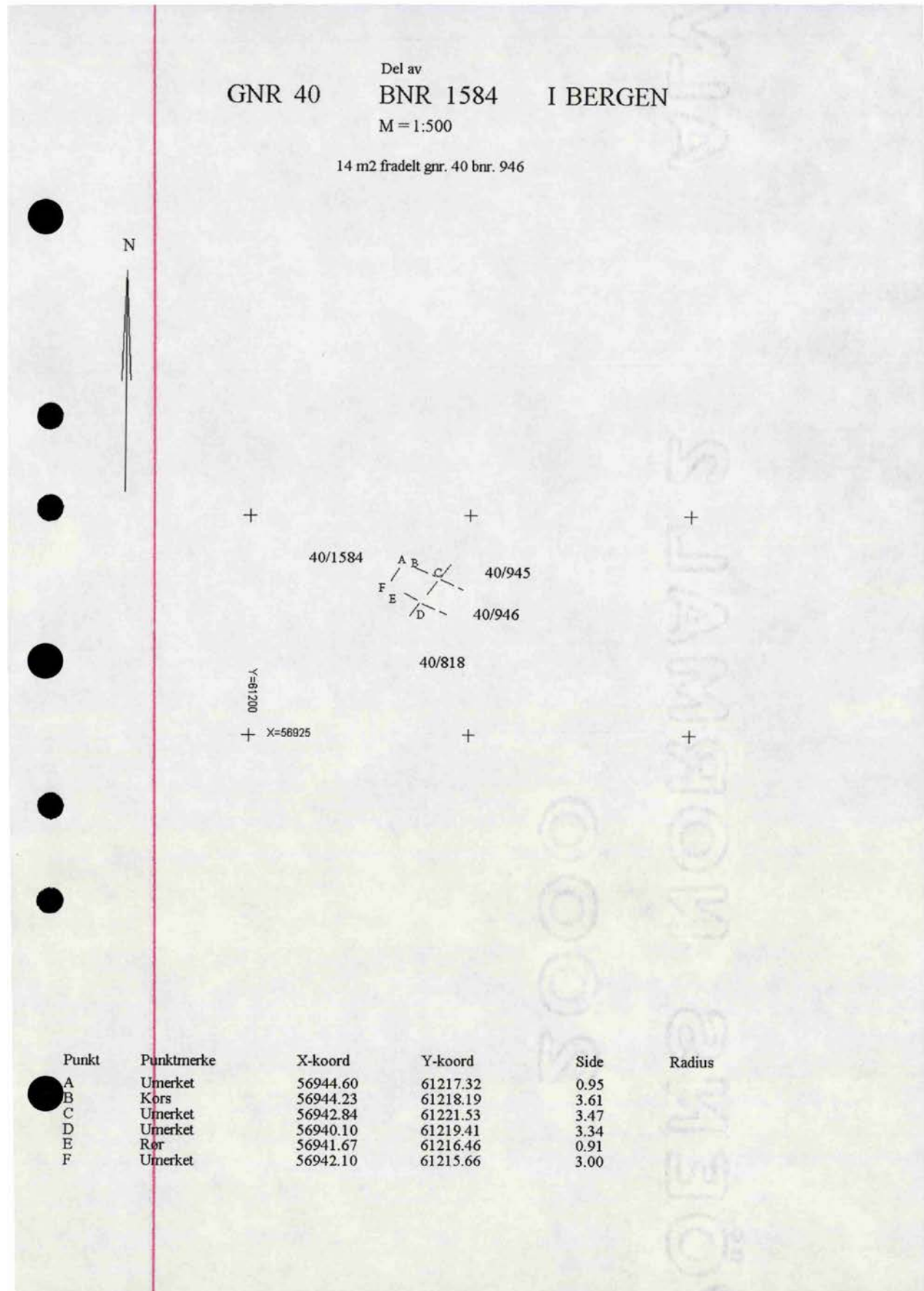


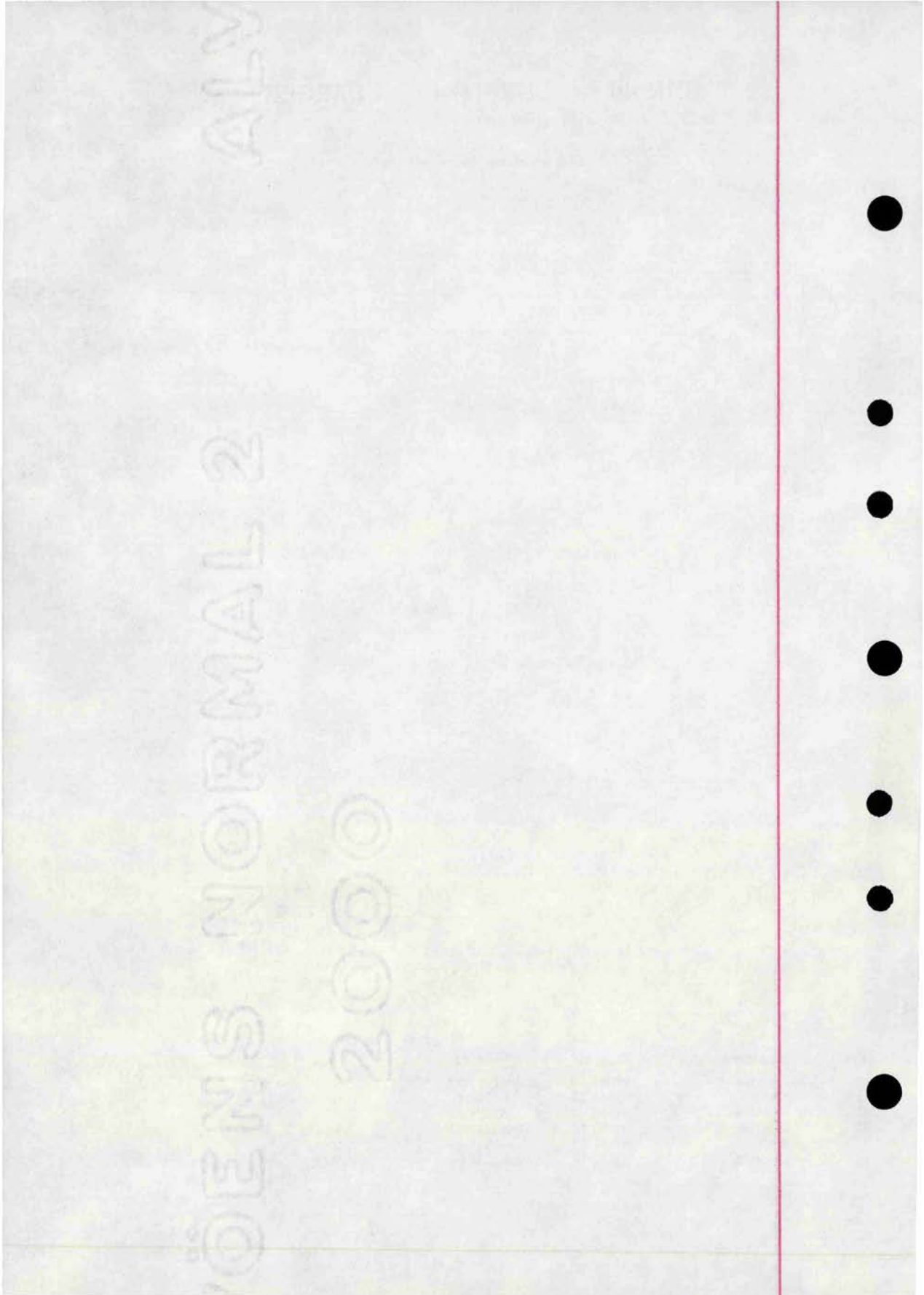


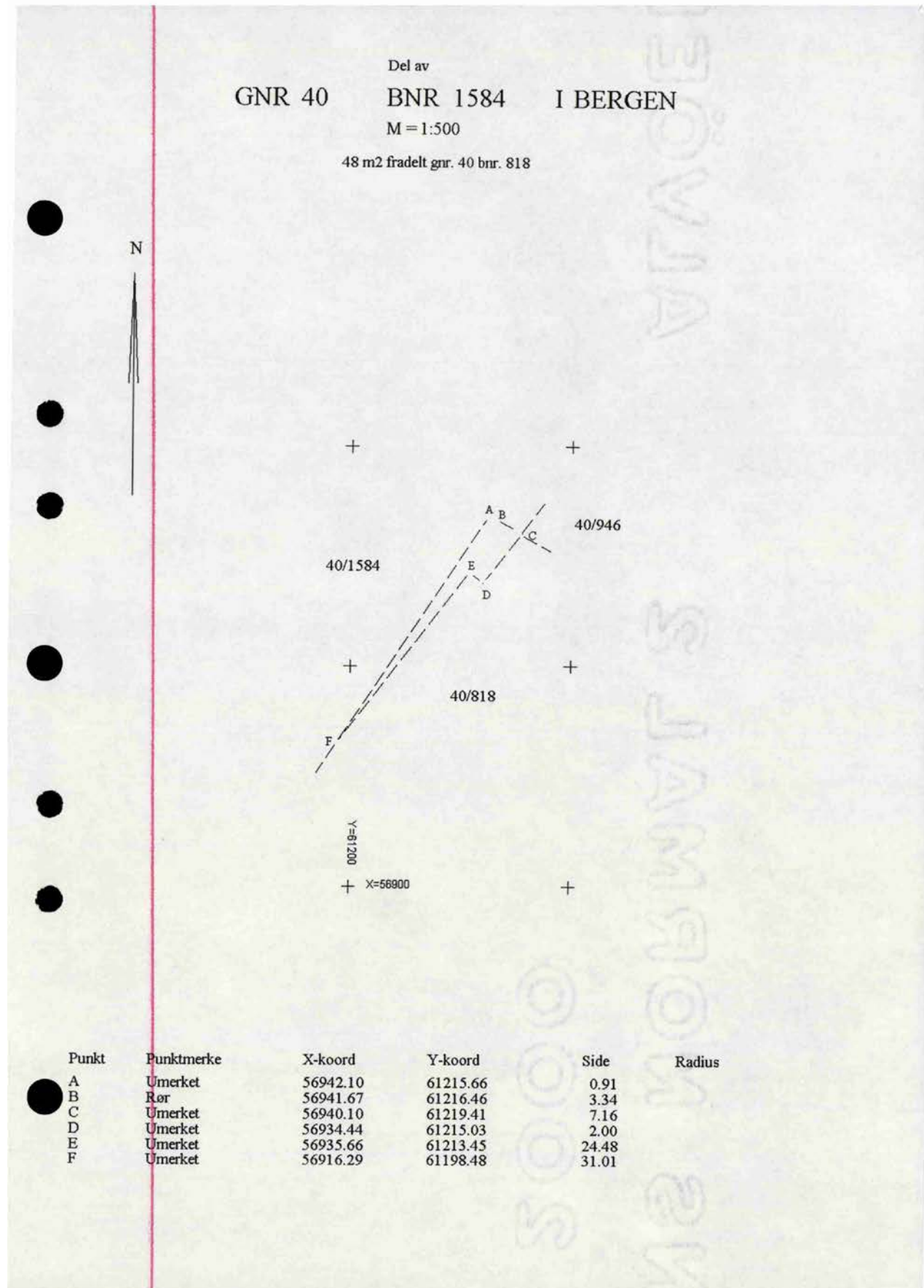


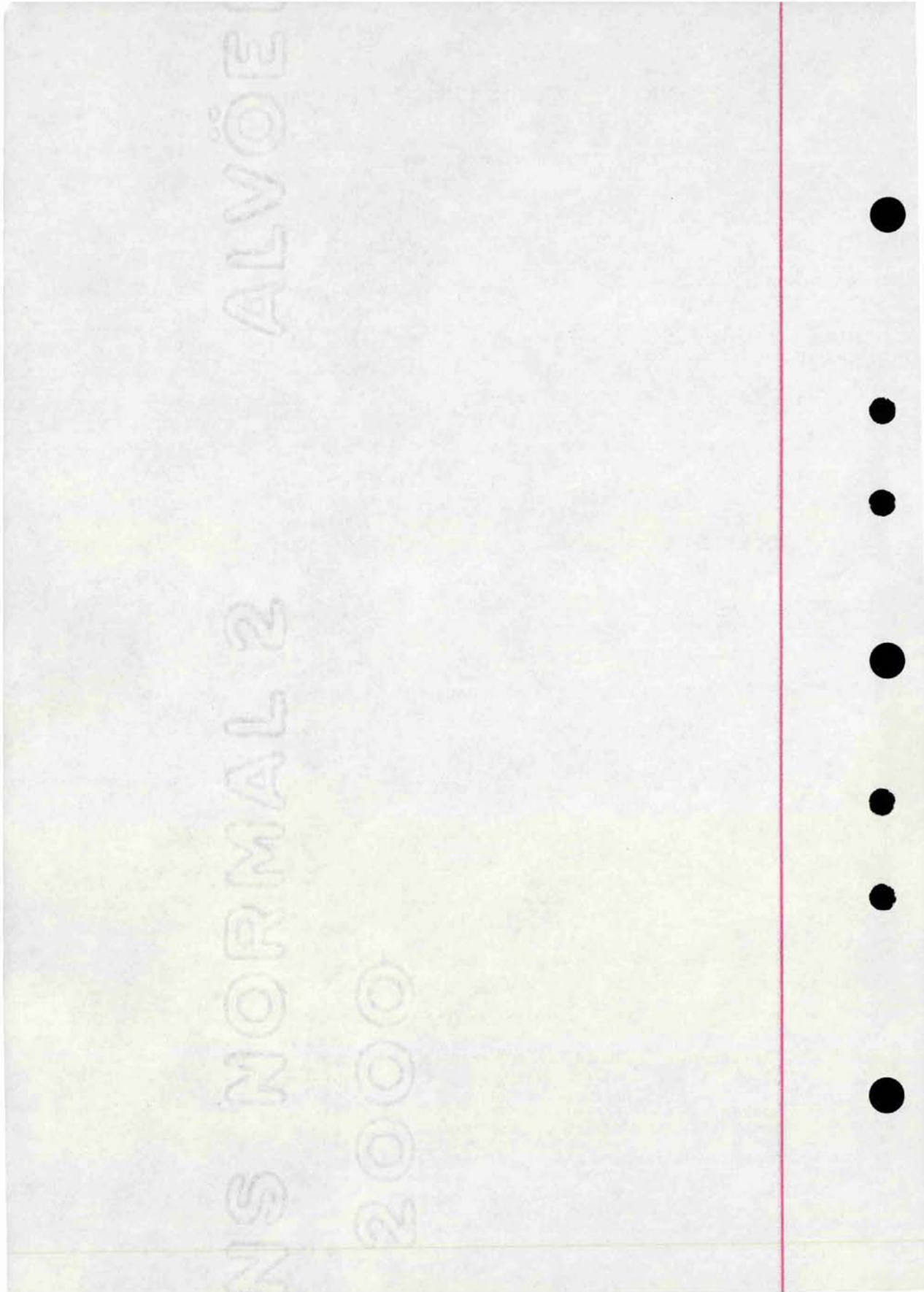


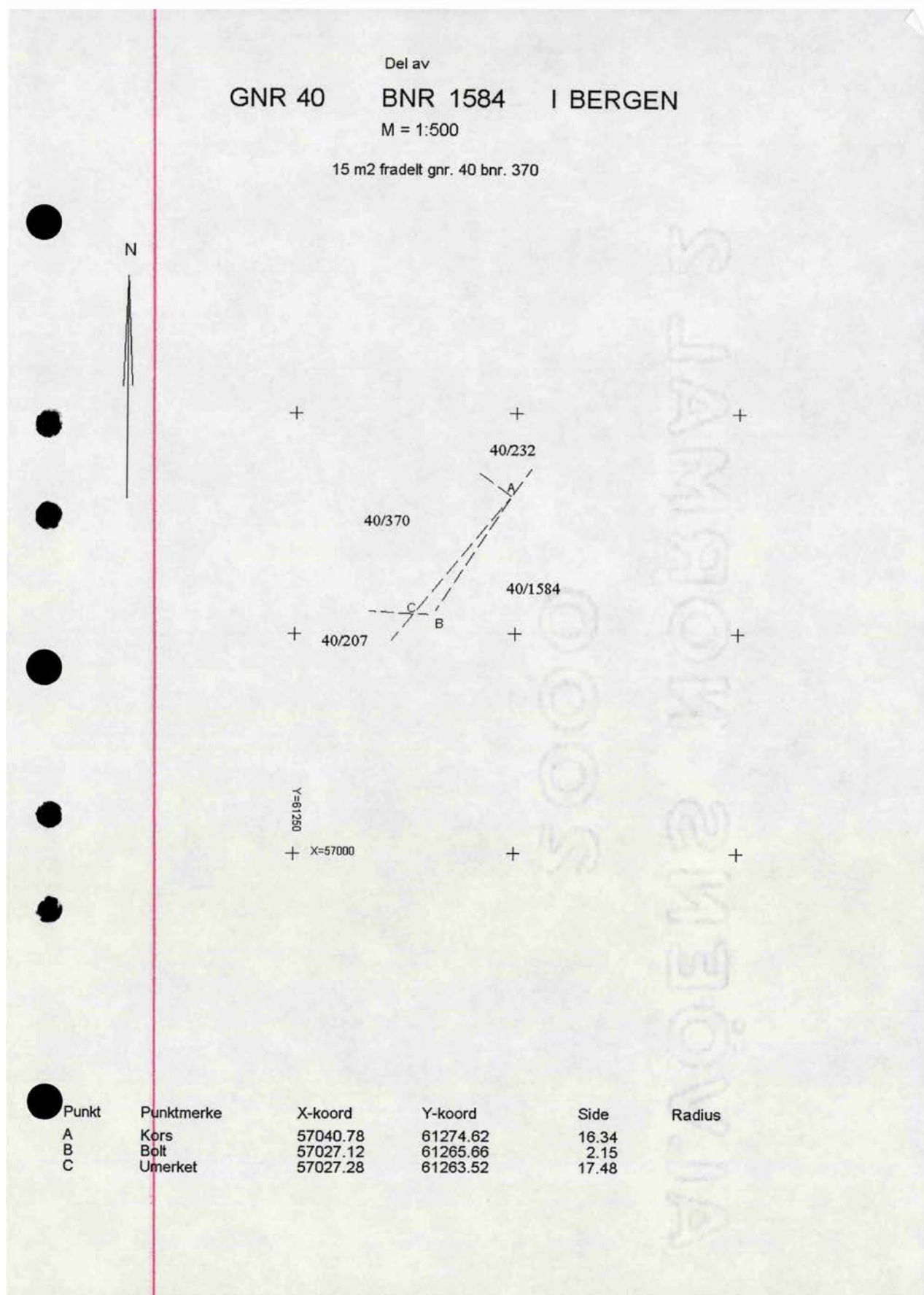


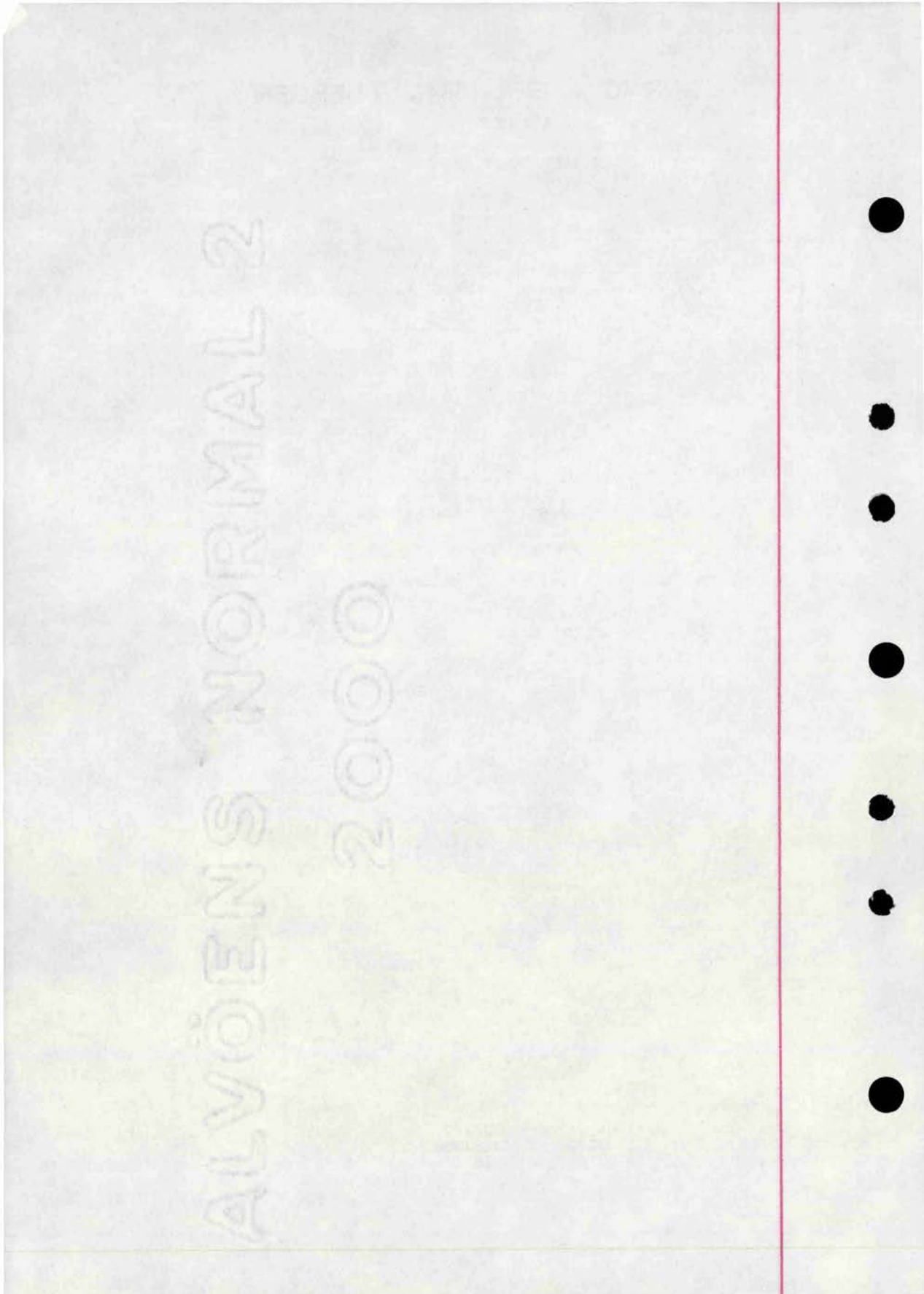


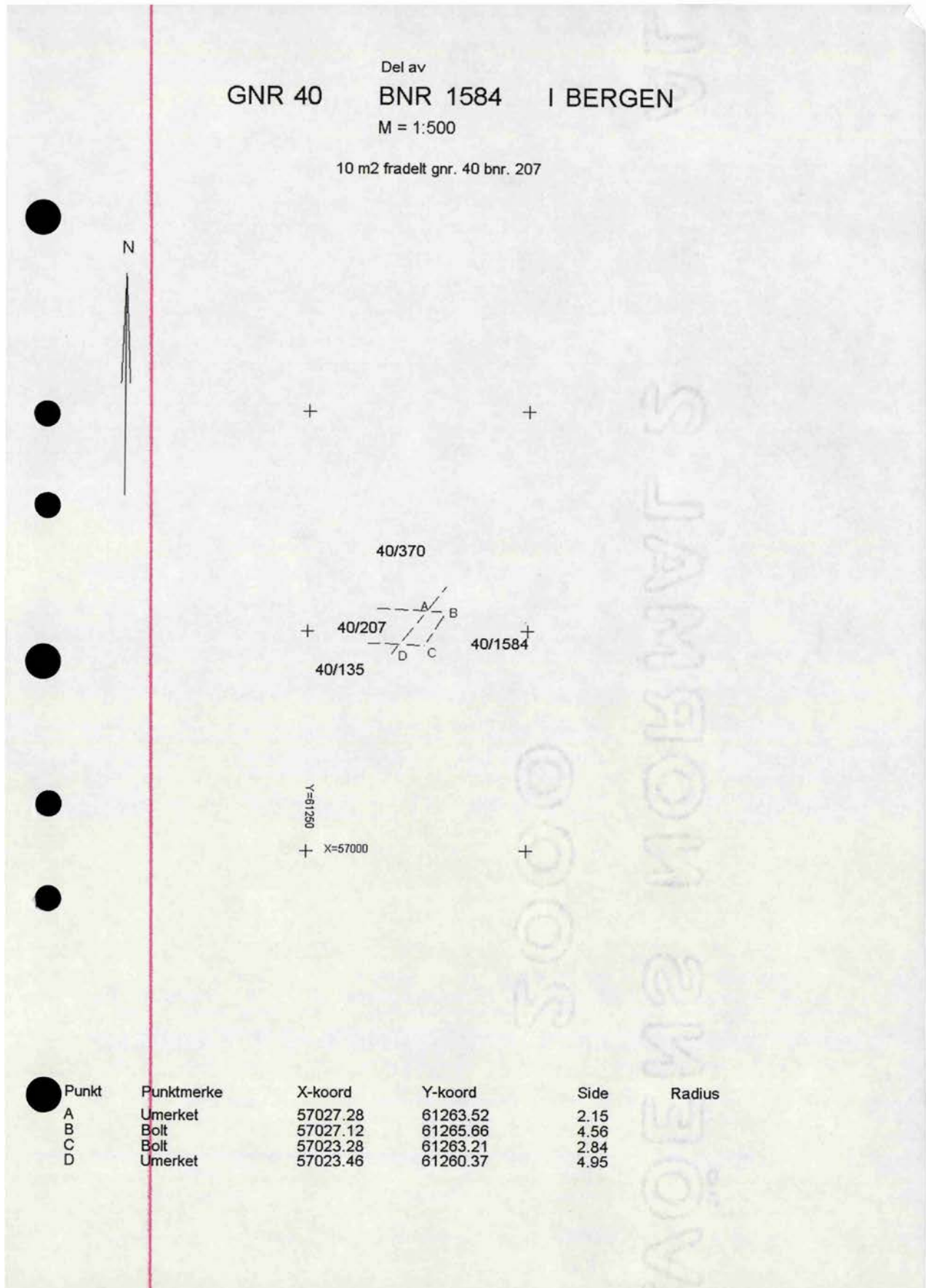


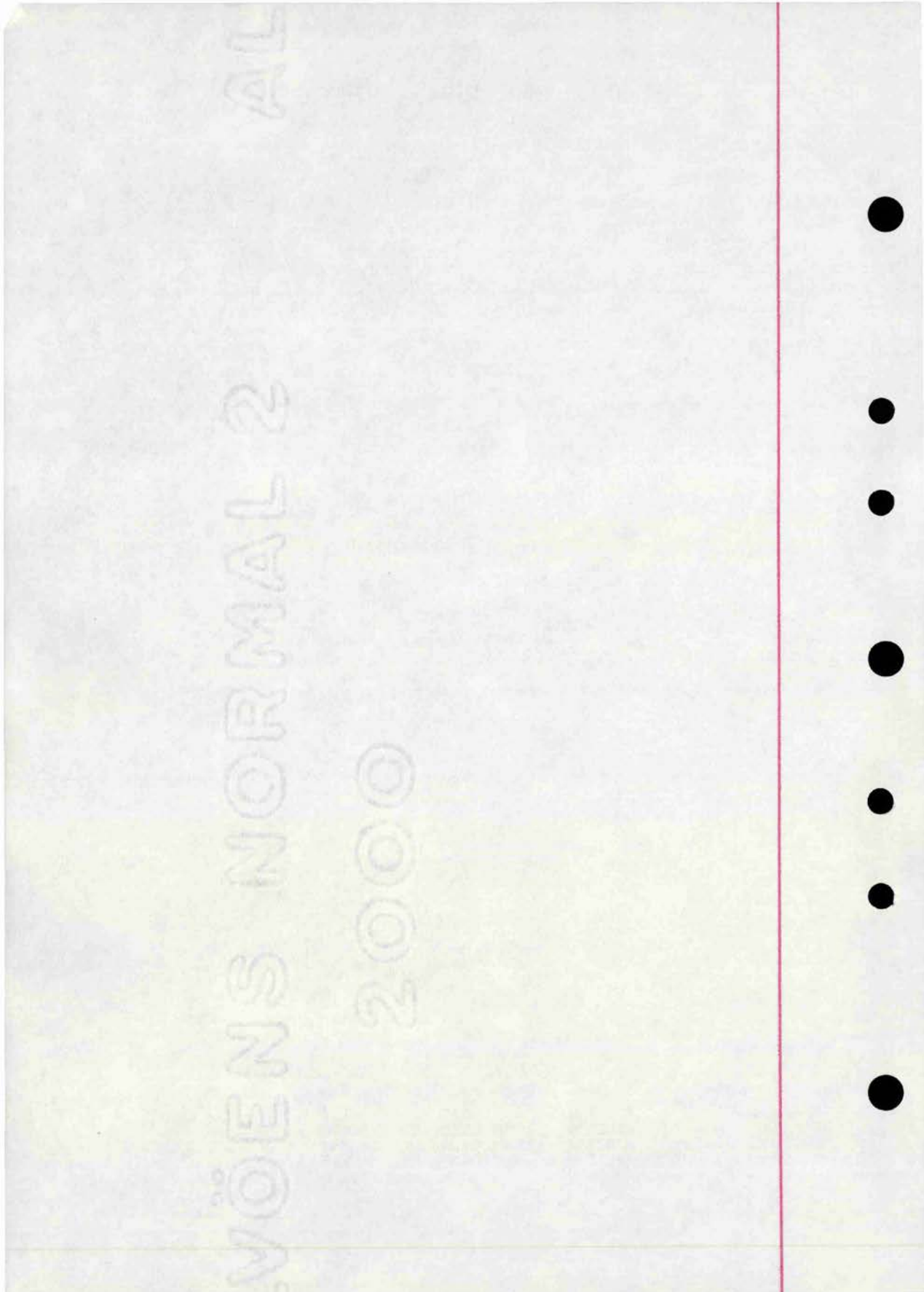








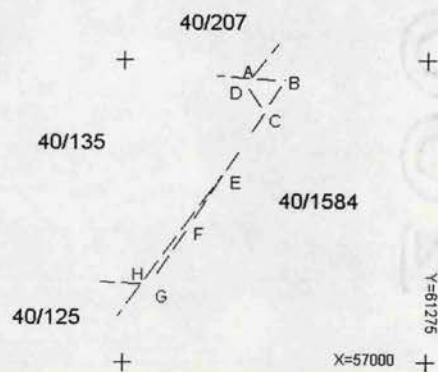




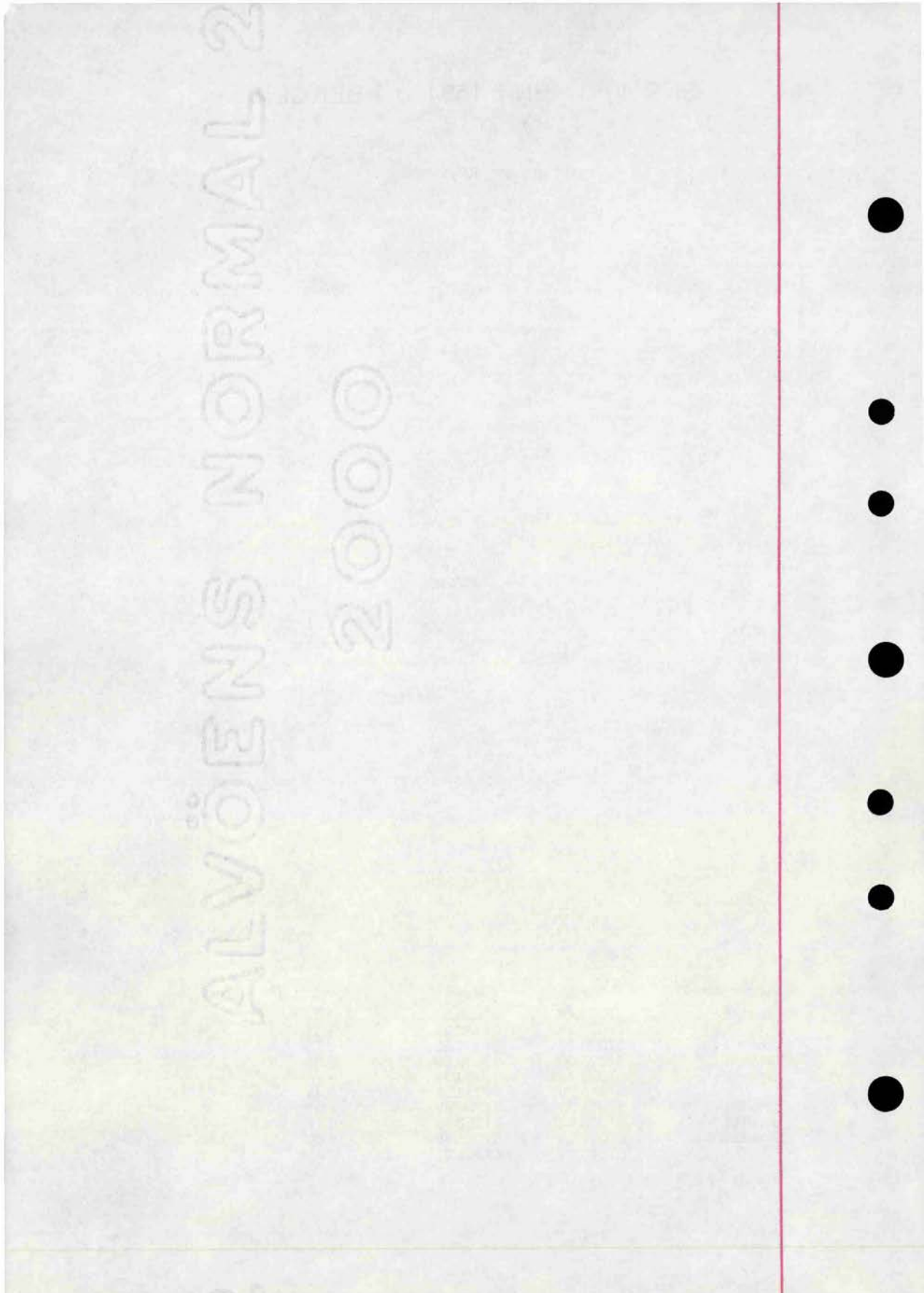
Del av
GNR 40 BNR 1584 I BERGEN
M = 1:500

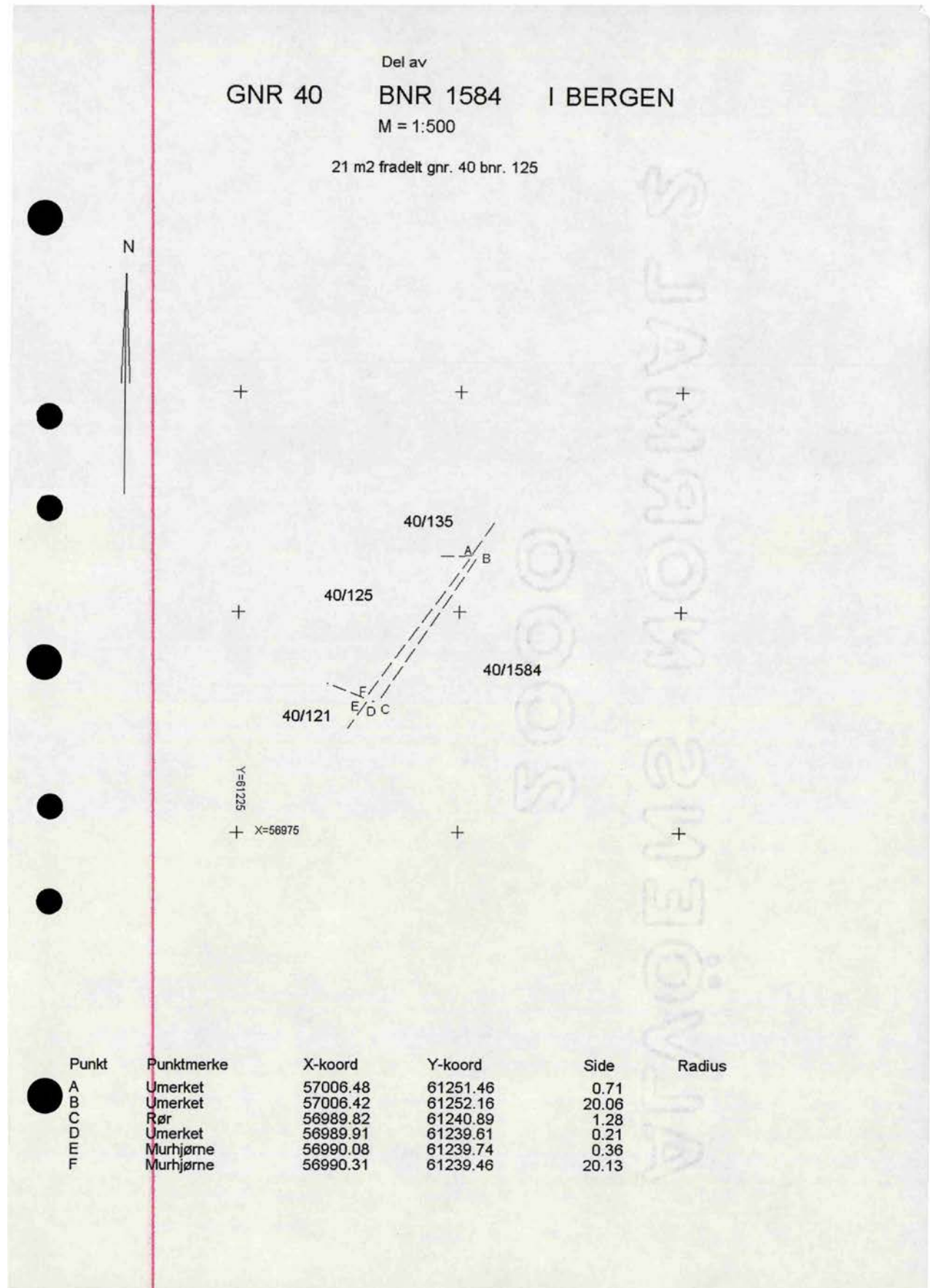
8 m2 fradelt gnr. 40 bnr. 135

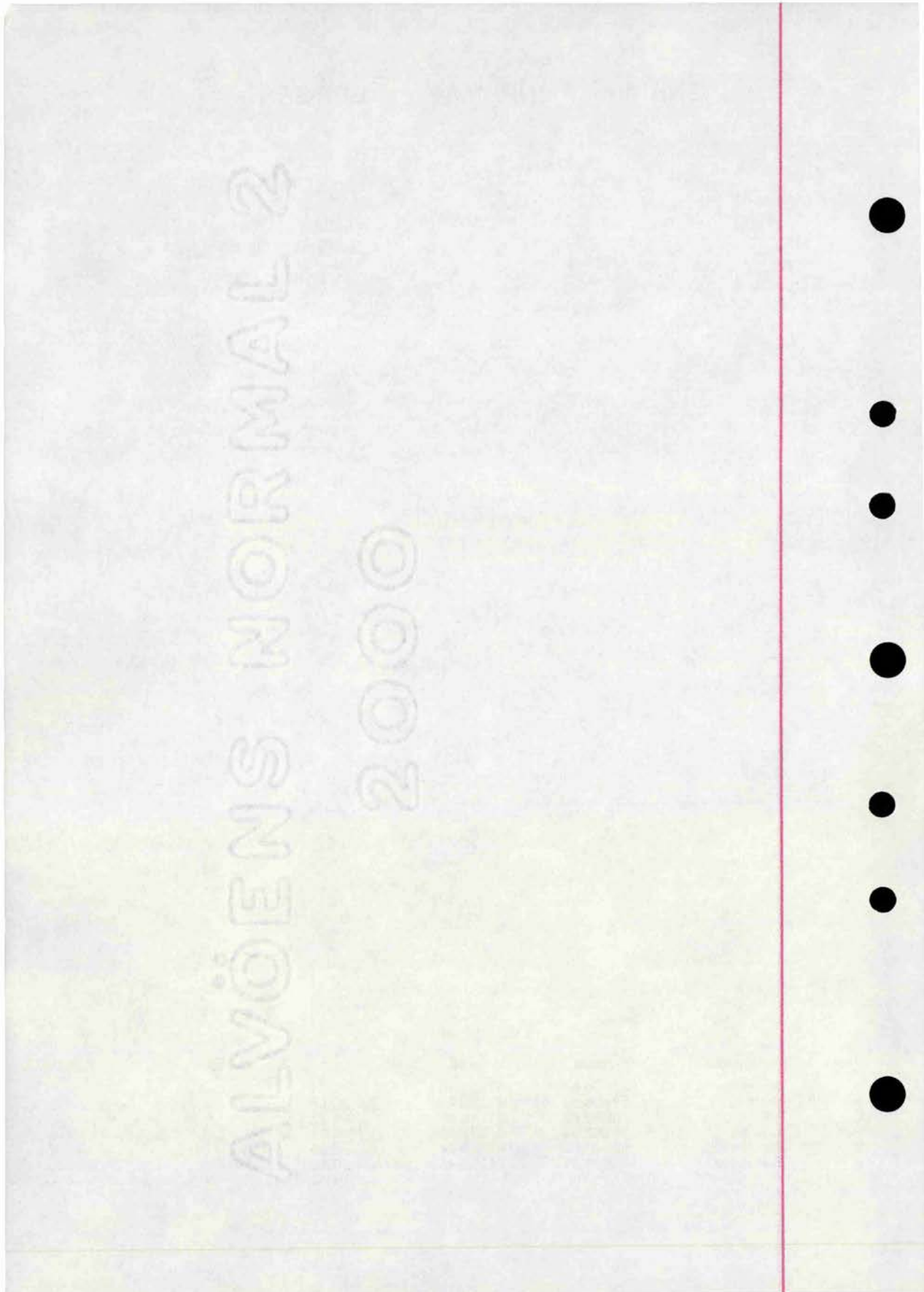
N

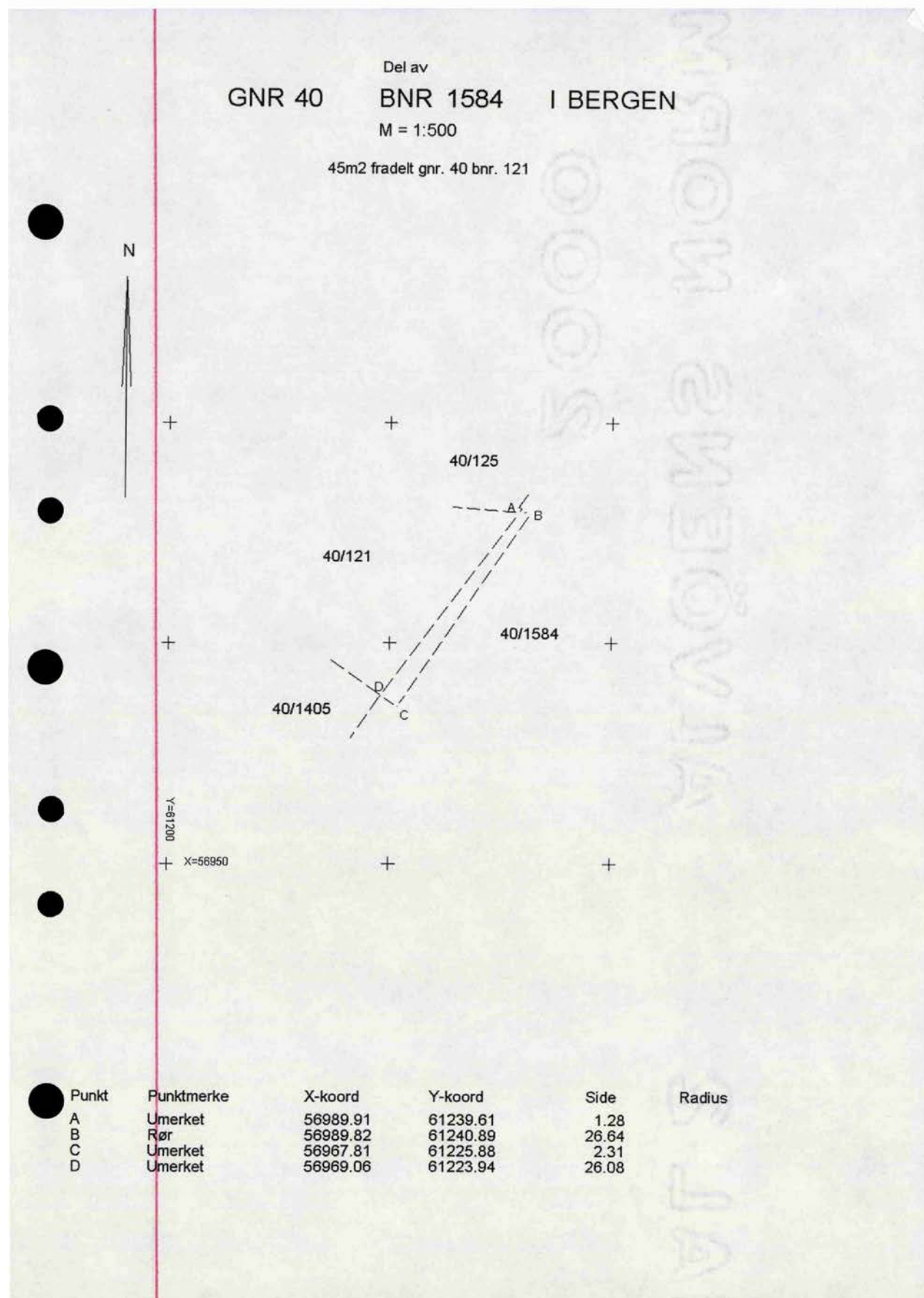


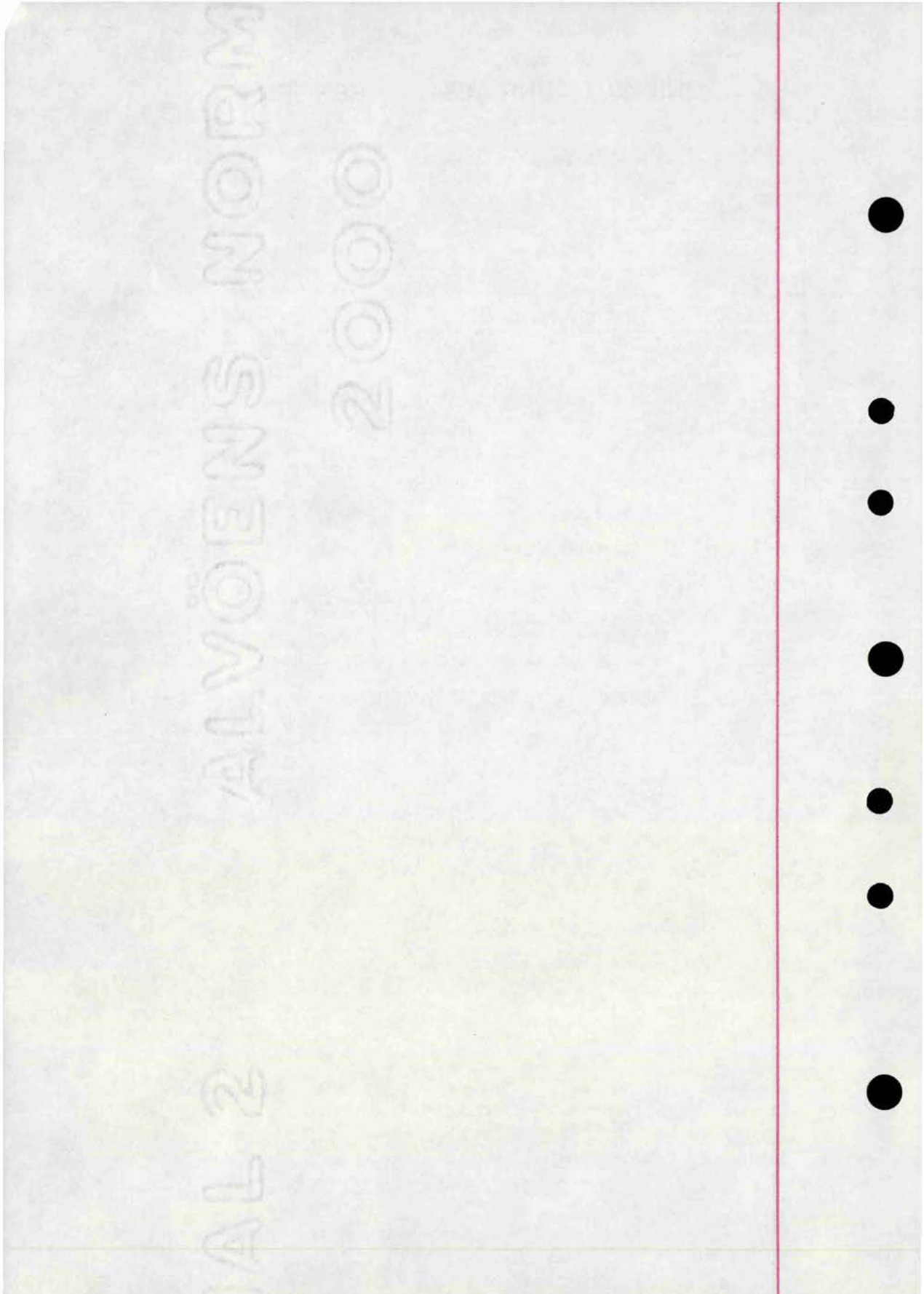
Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
A	Umerket	57023.46	61260.37	2.84	
B	Bolt	57023.28	61263.21	3.11	
C	Umerket	57020.67	61261.52	2.78	
D	Umerket	57023.00	61260.00	0.59	
A	Umerket	57023.46	61260.37		
E		57015.79	61258.37	5.43	
F	Umerket	57011.23	61255.42	5.81	
G	Umerket	57006.42	61252.16	0.71	
H	Umerket	57006.48	61251.46	11.60	
E		57015.79	61258.37		

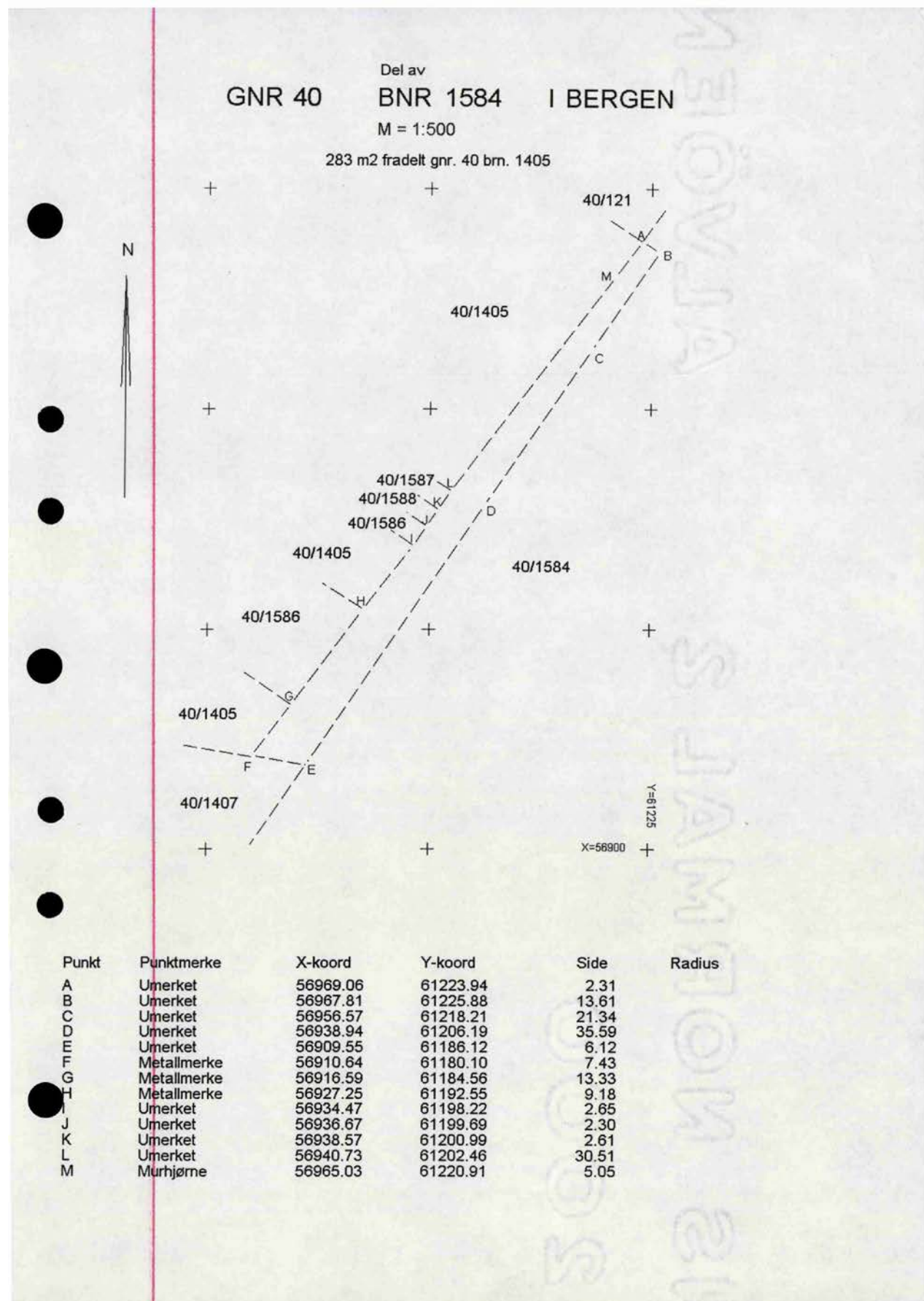


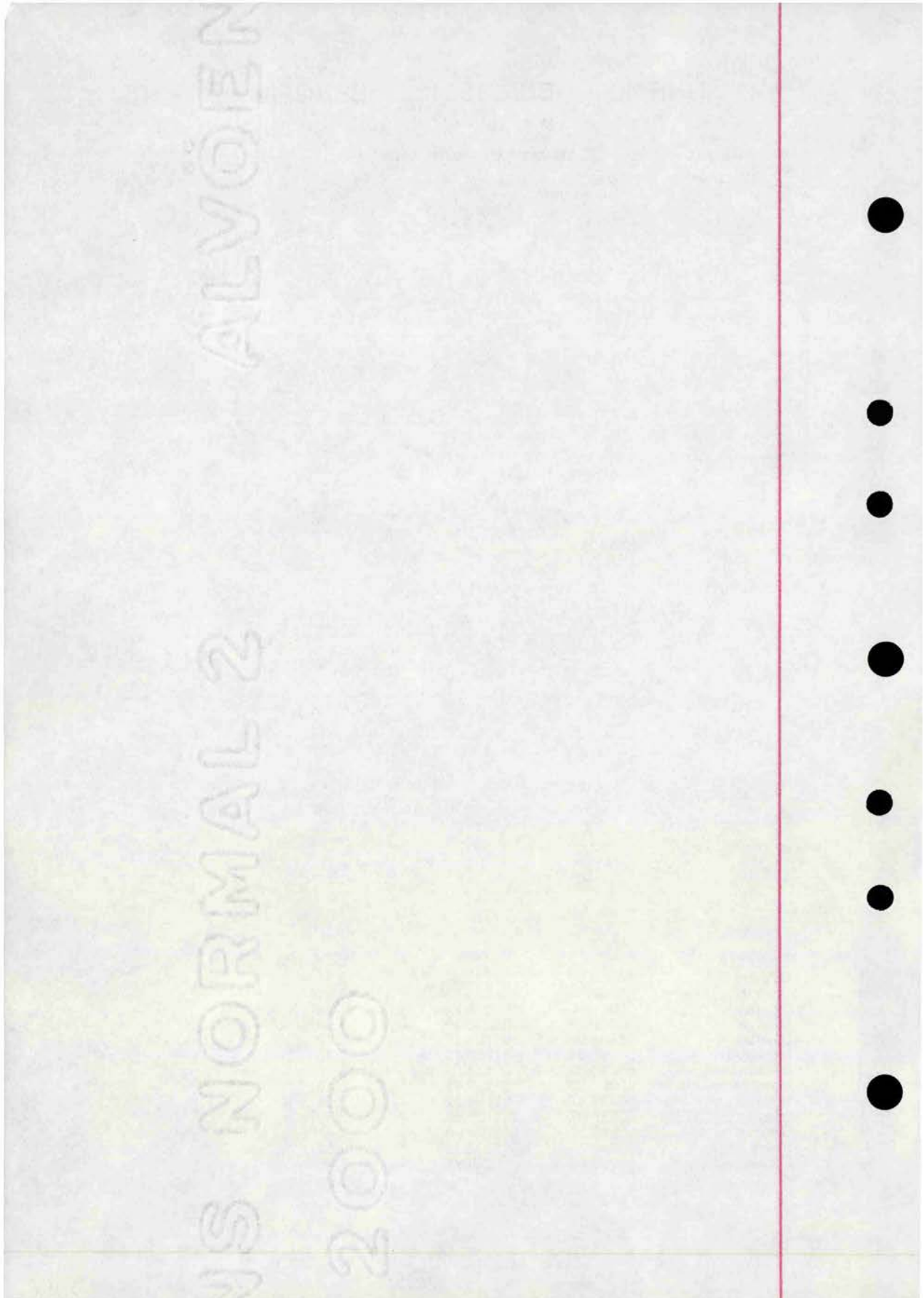


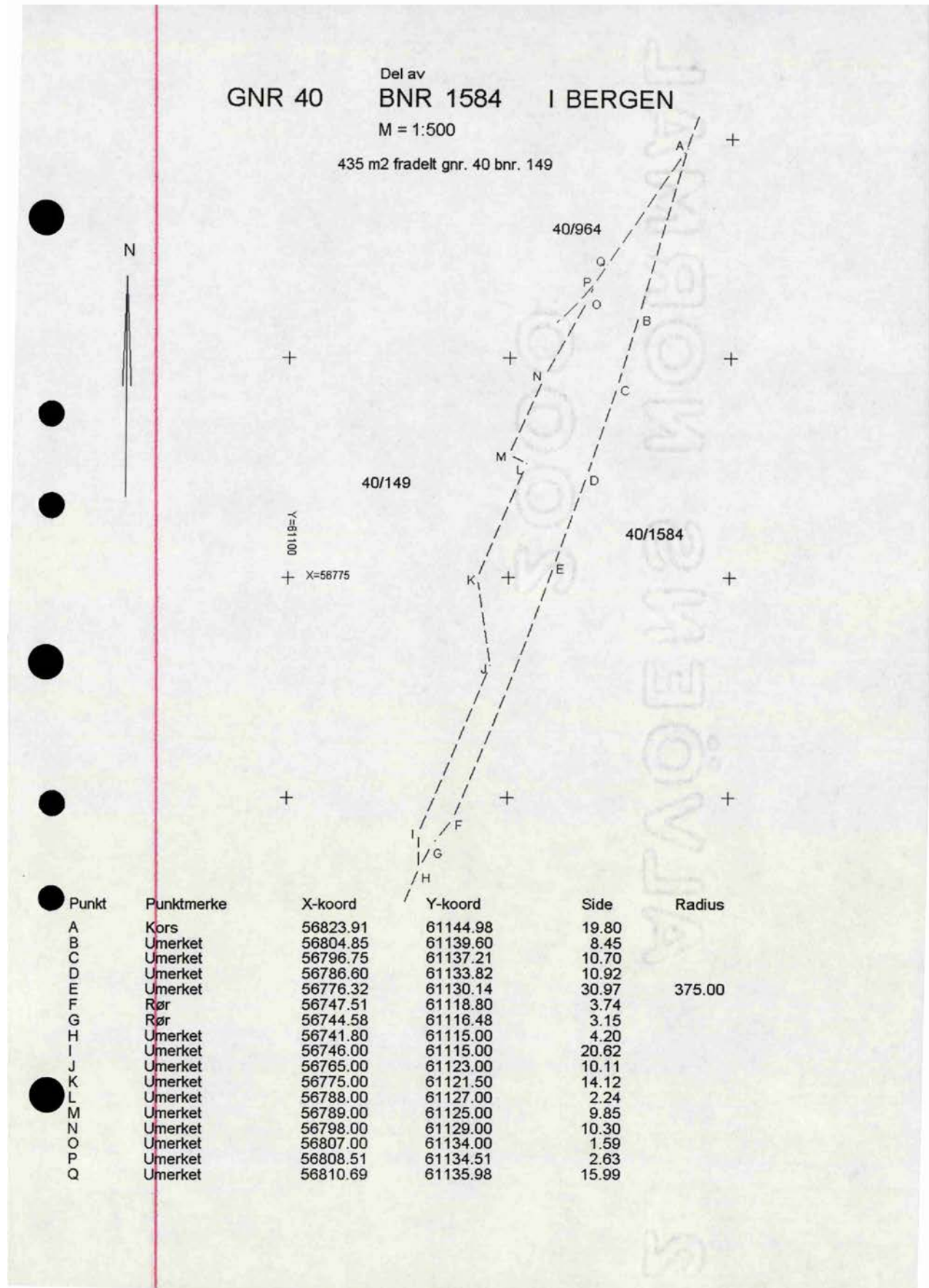


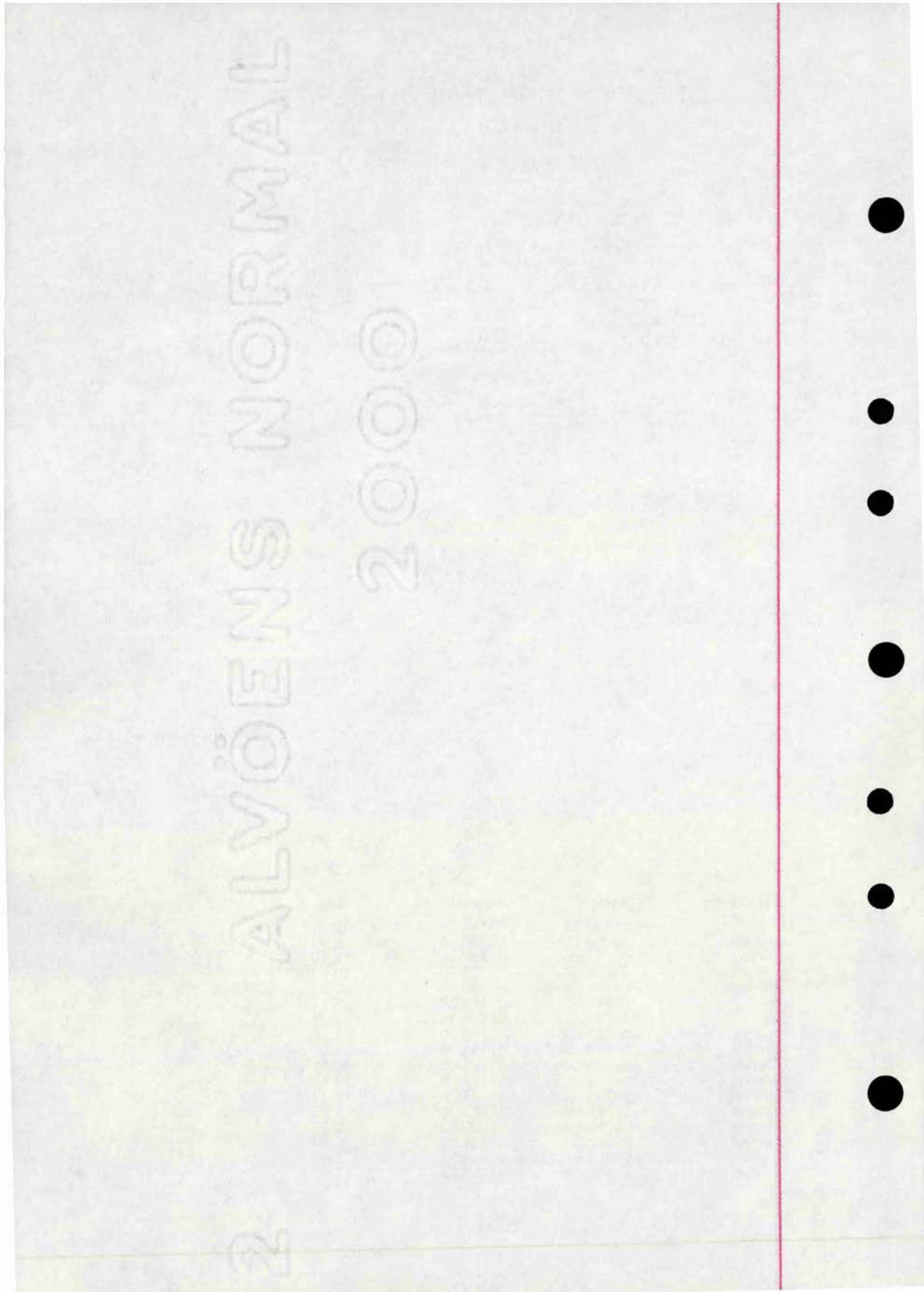


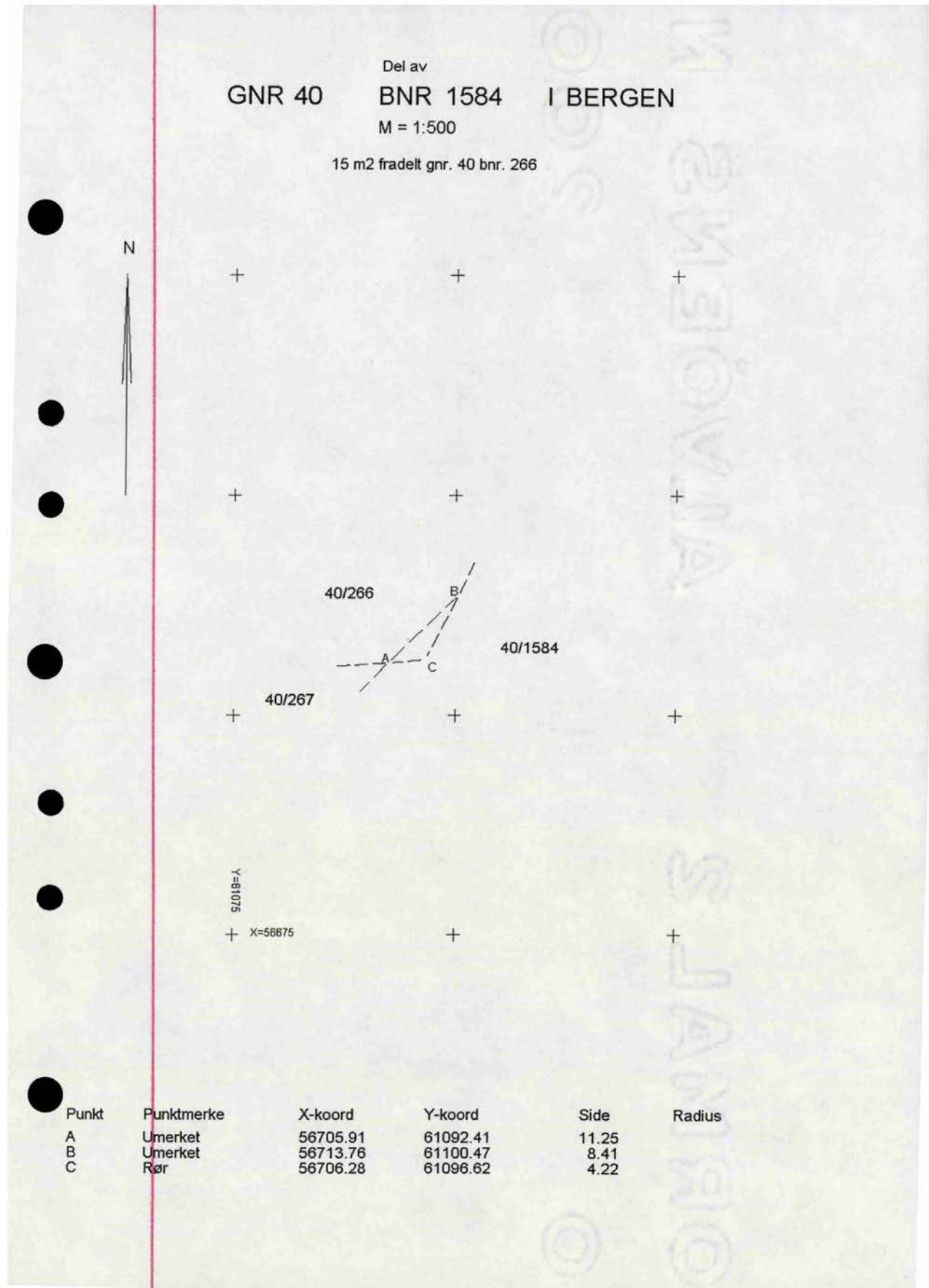


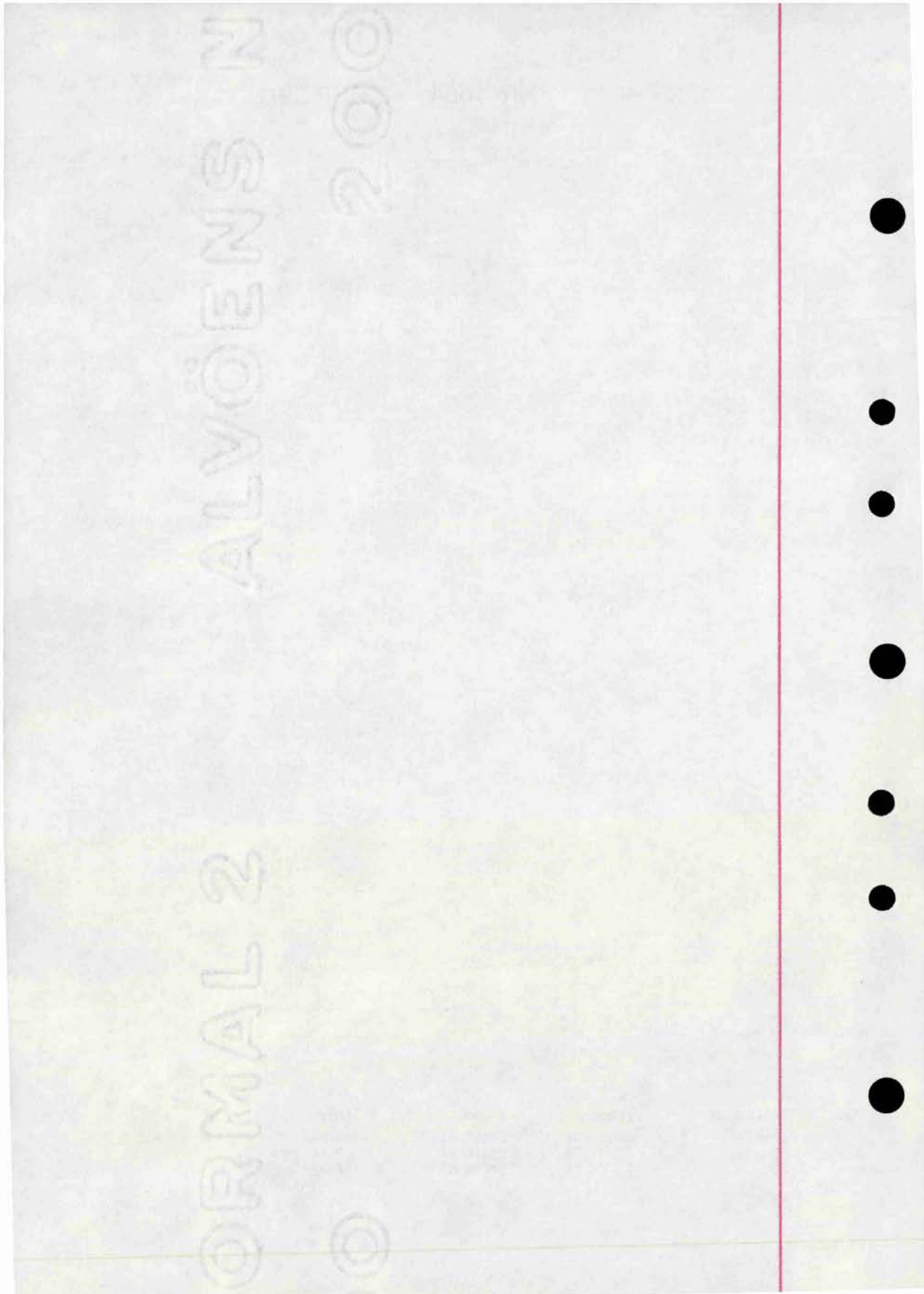


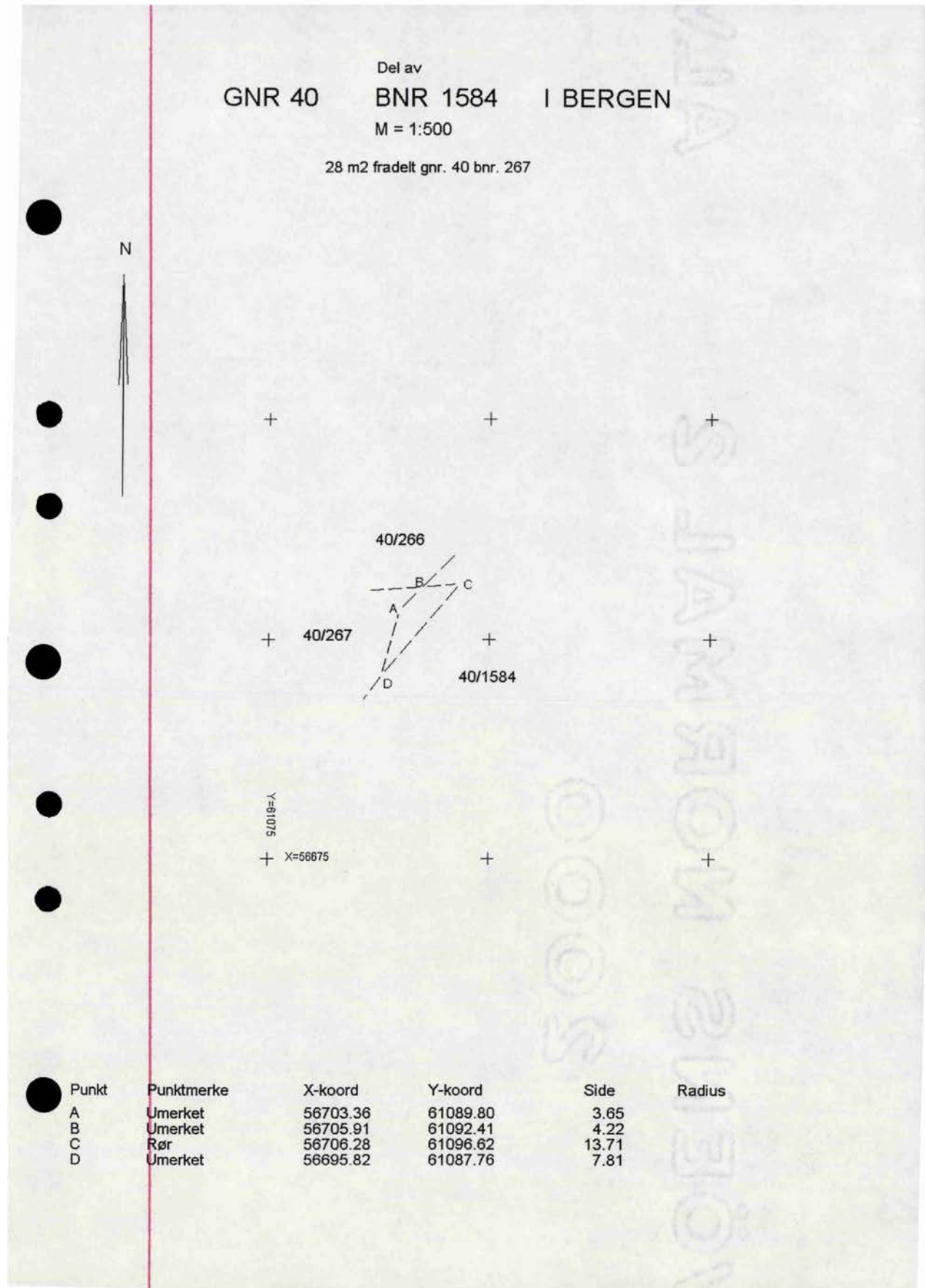


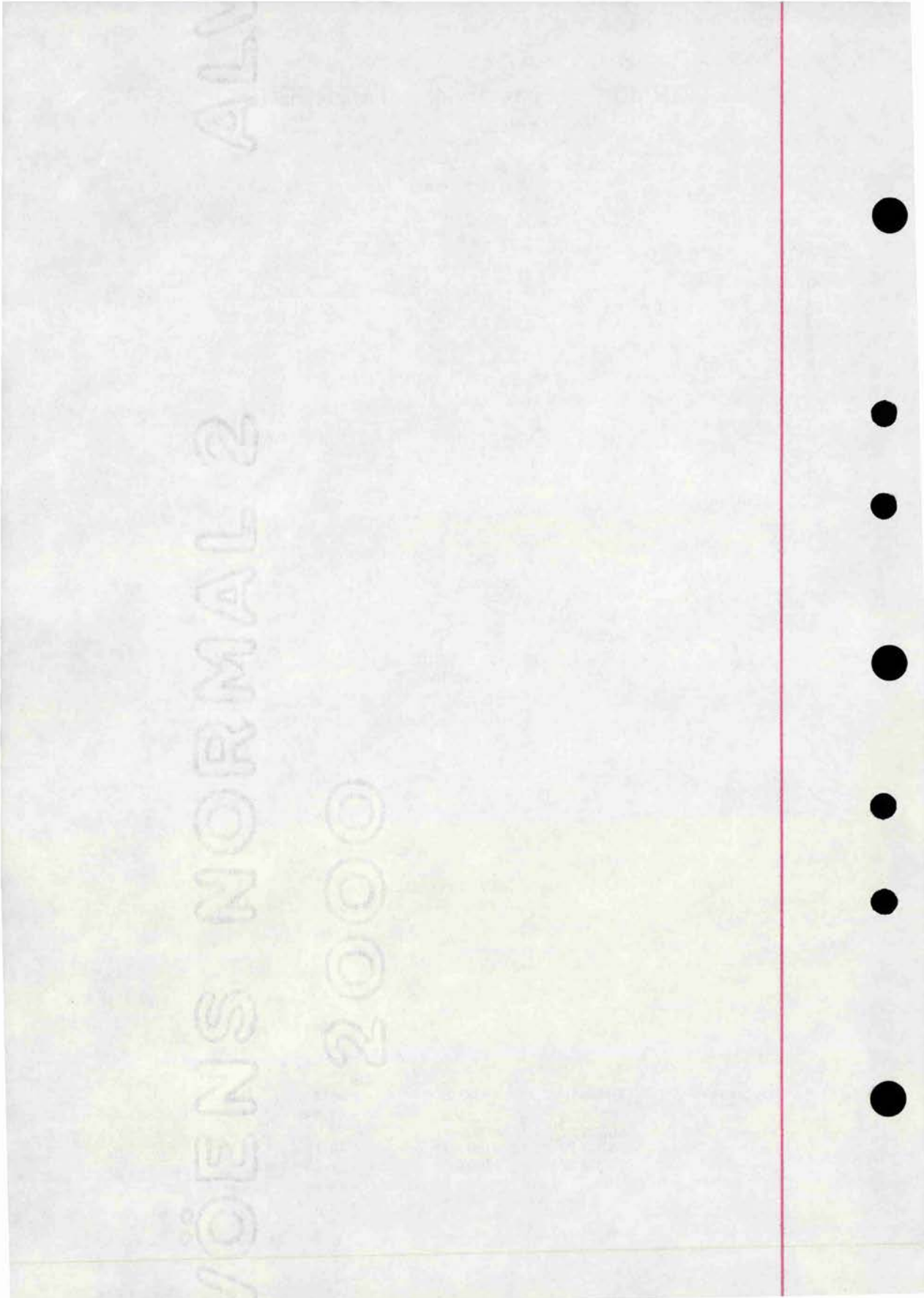


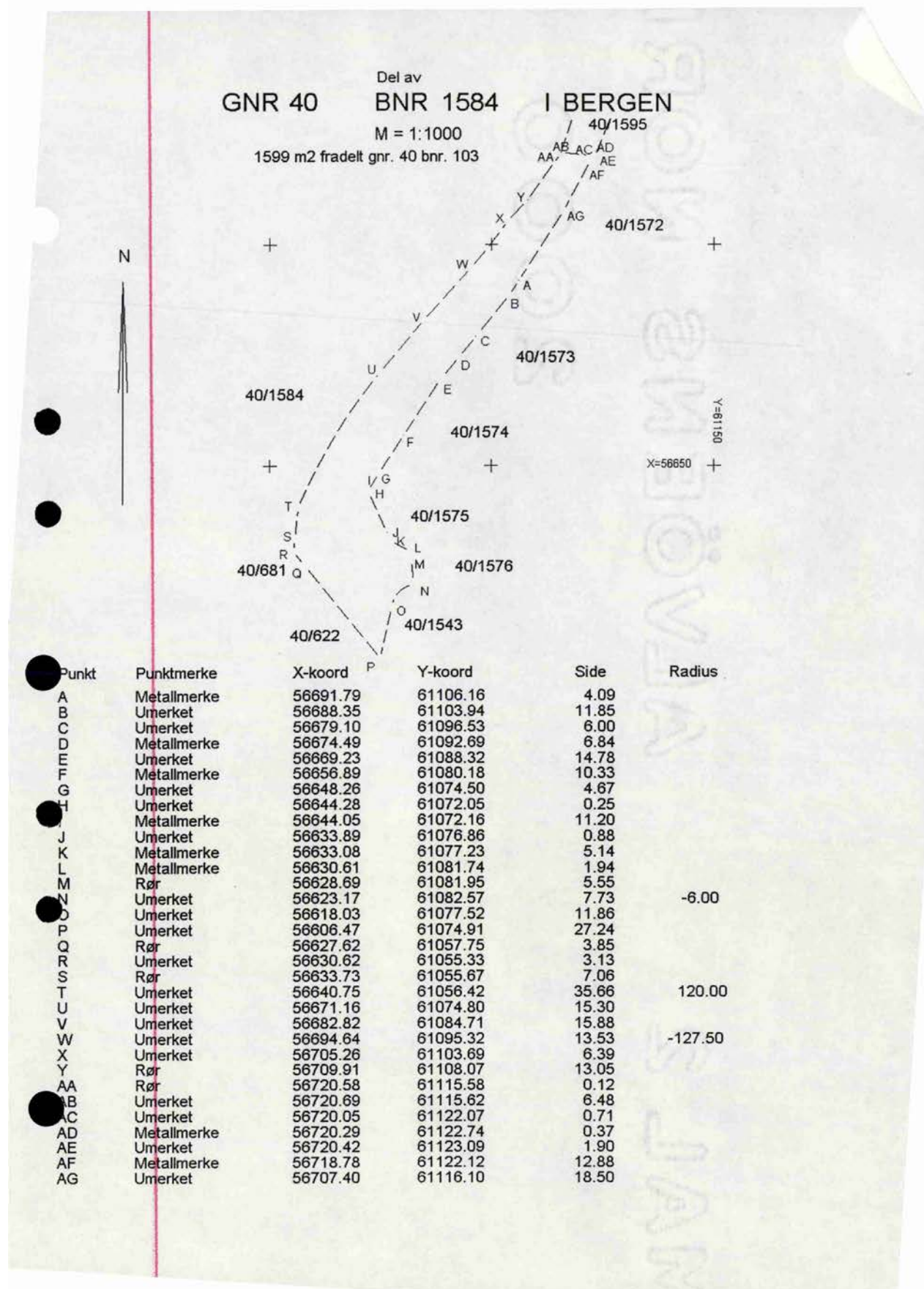


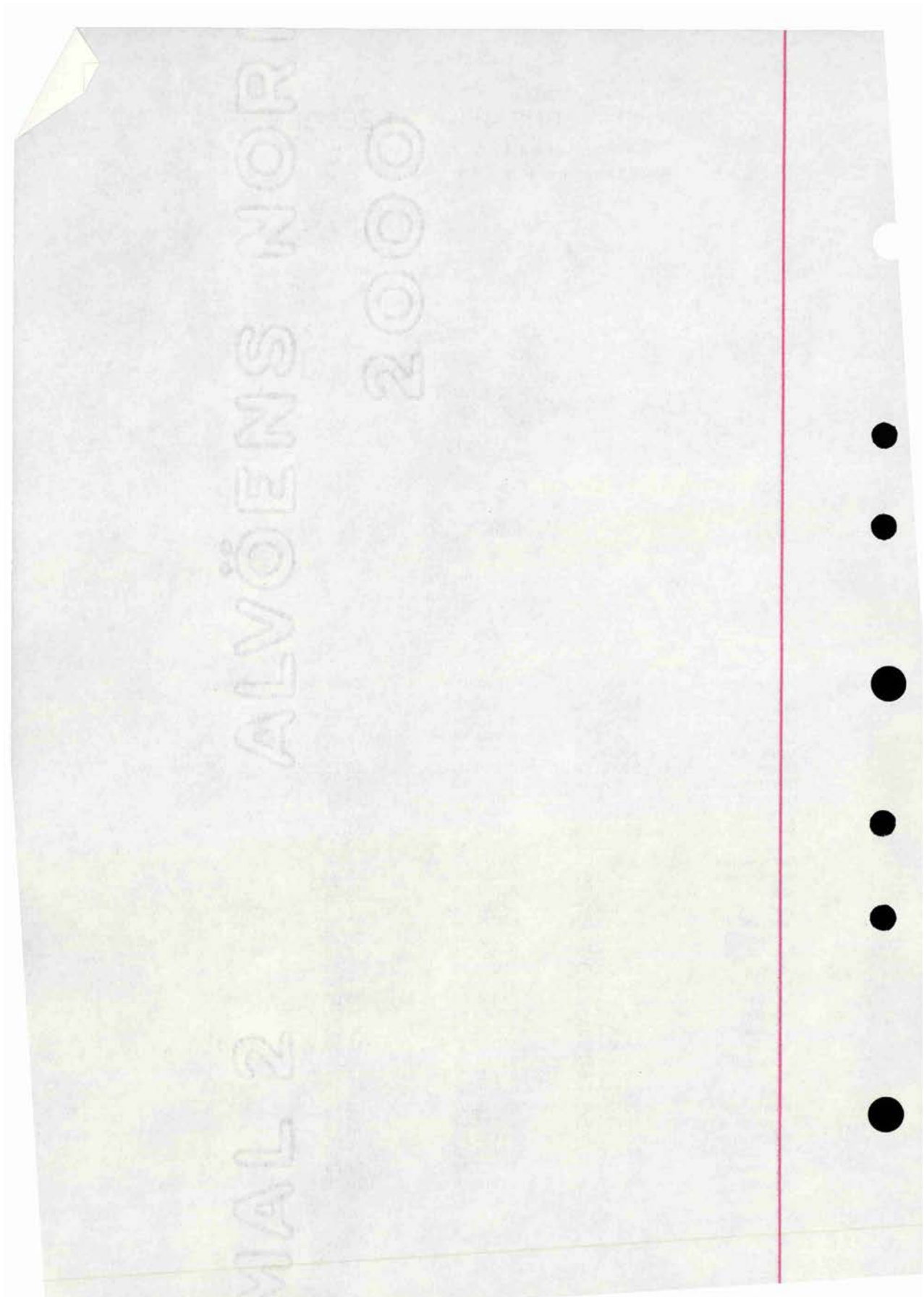


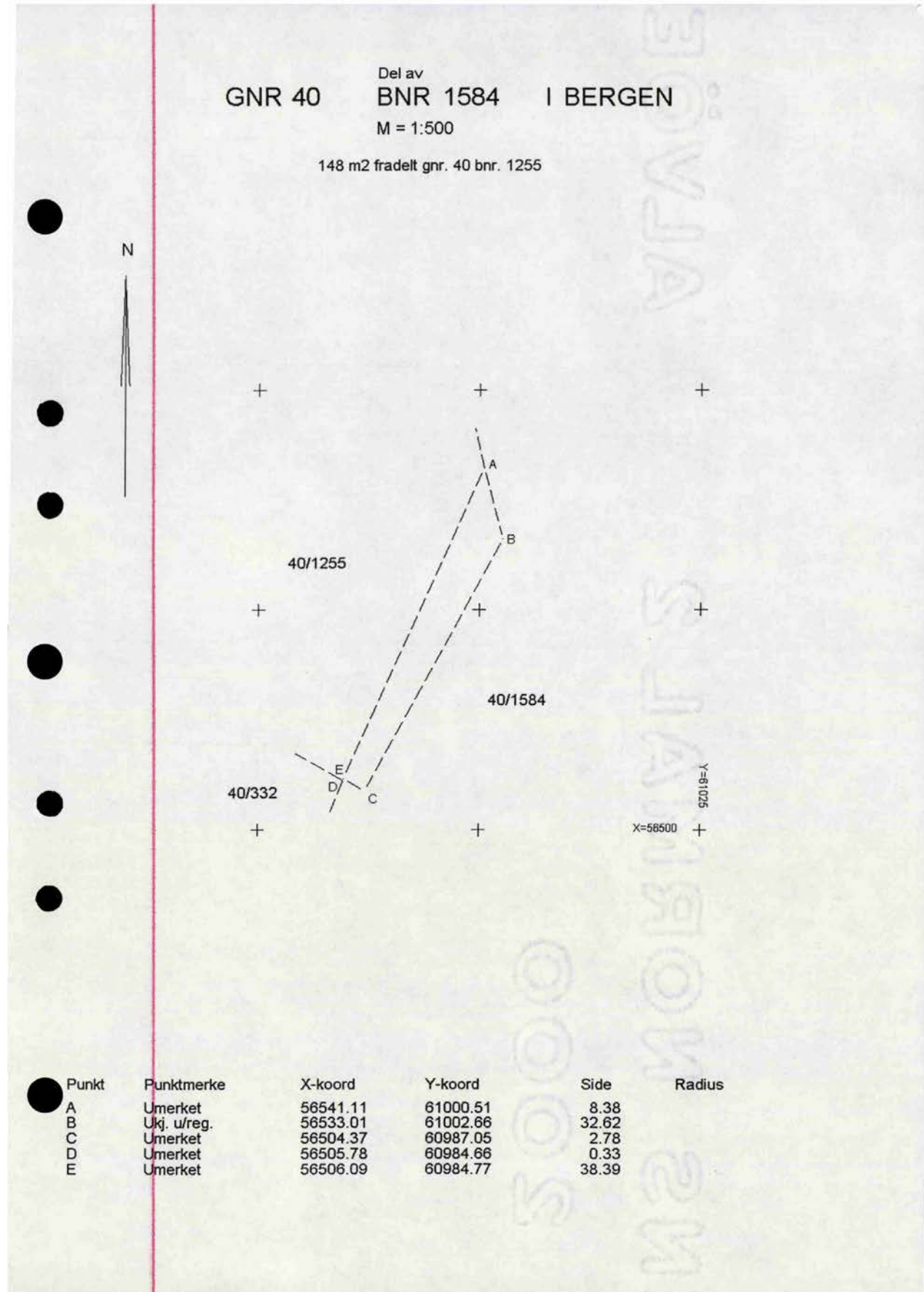


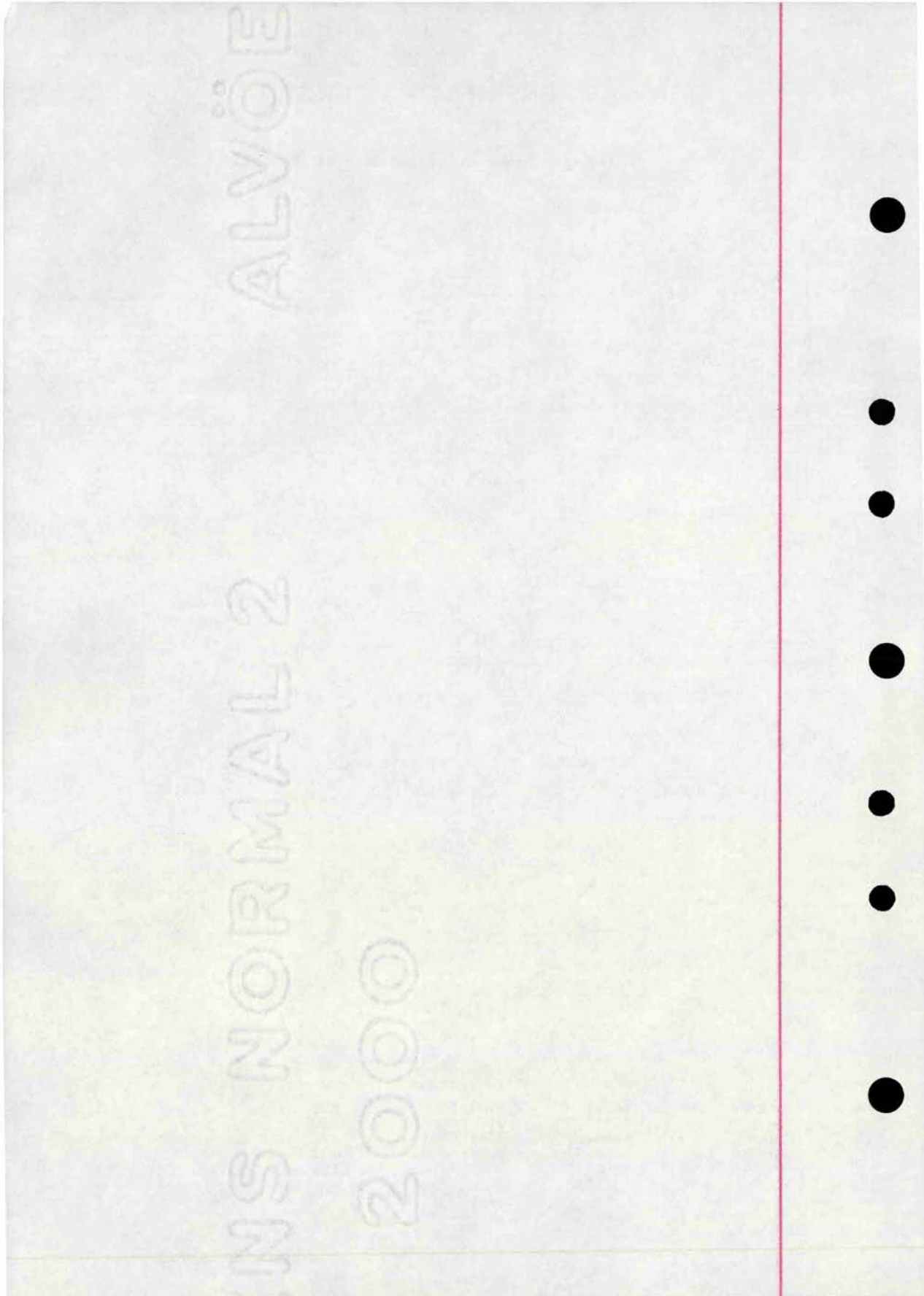


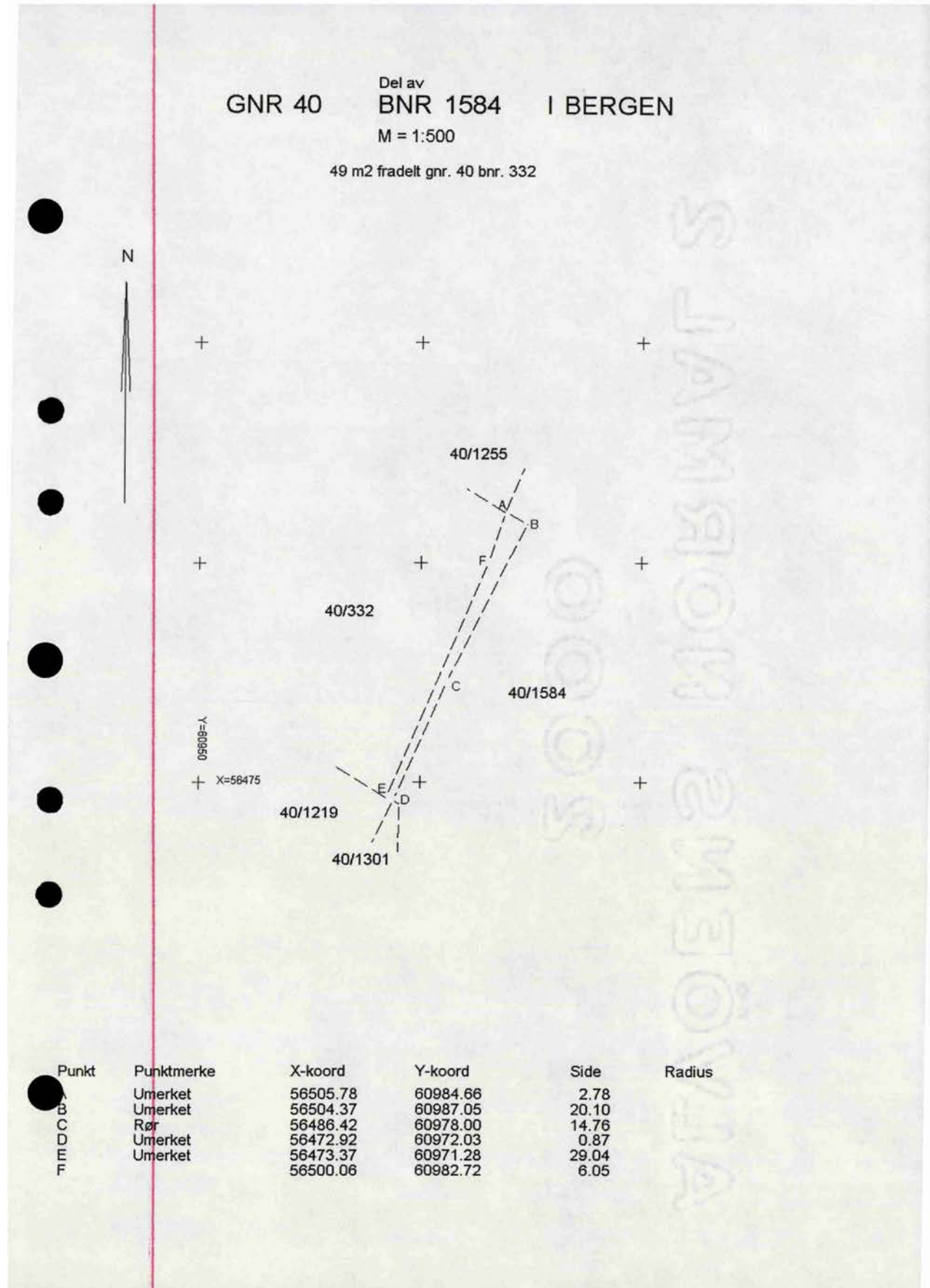


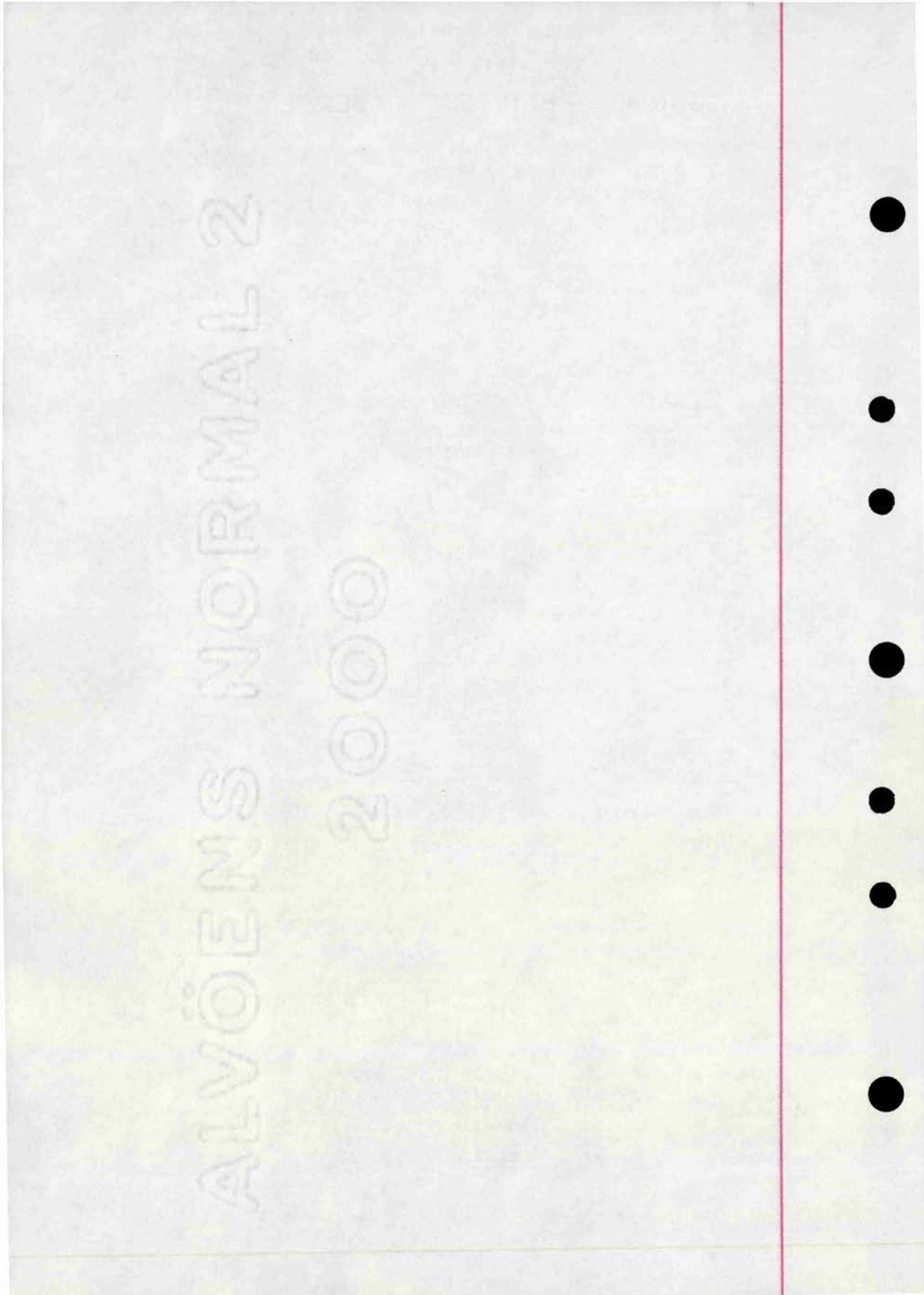


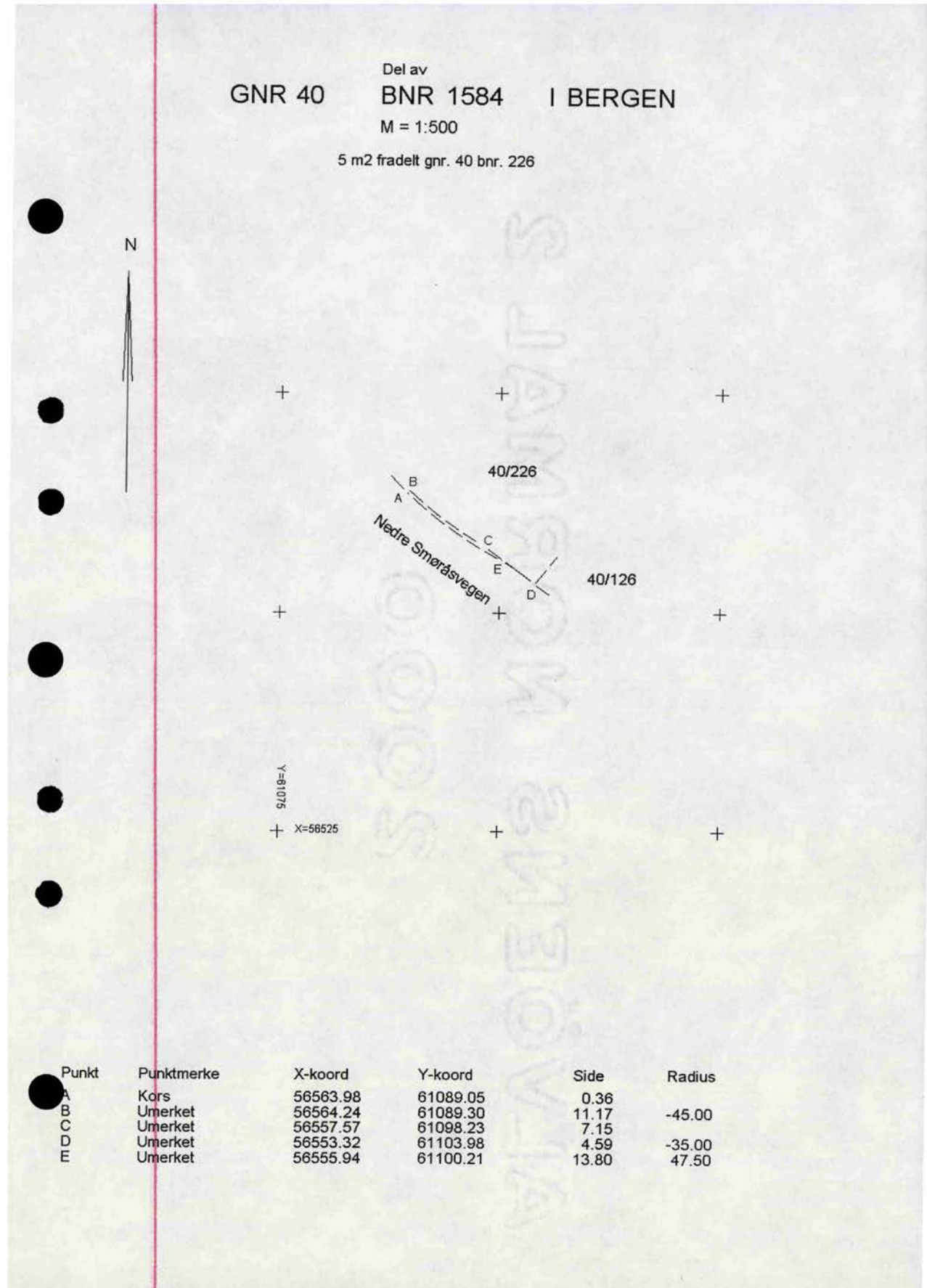


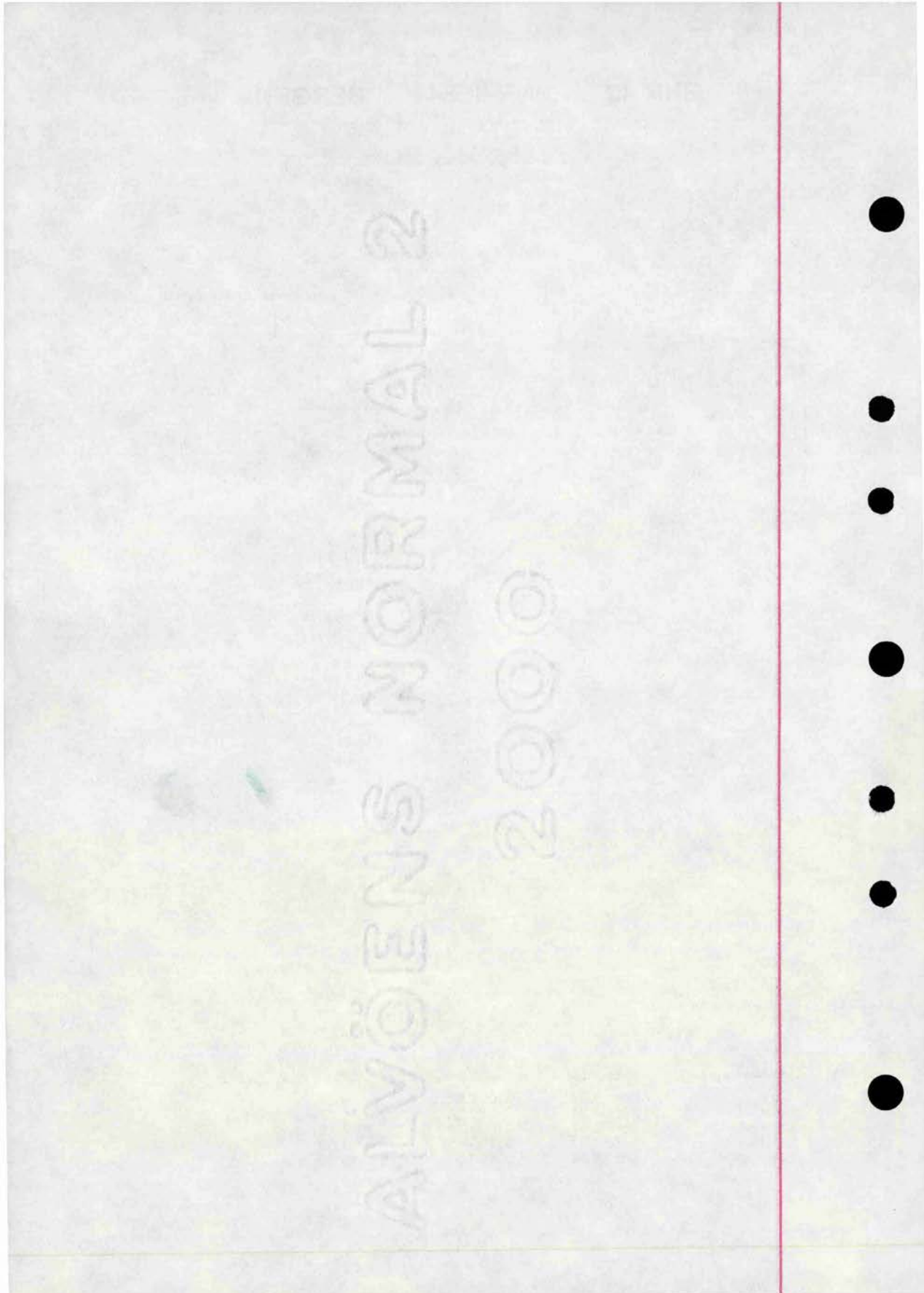


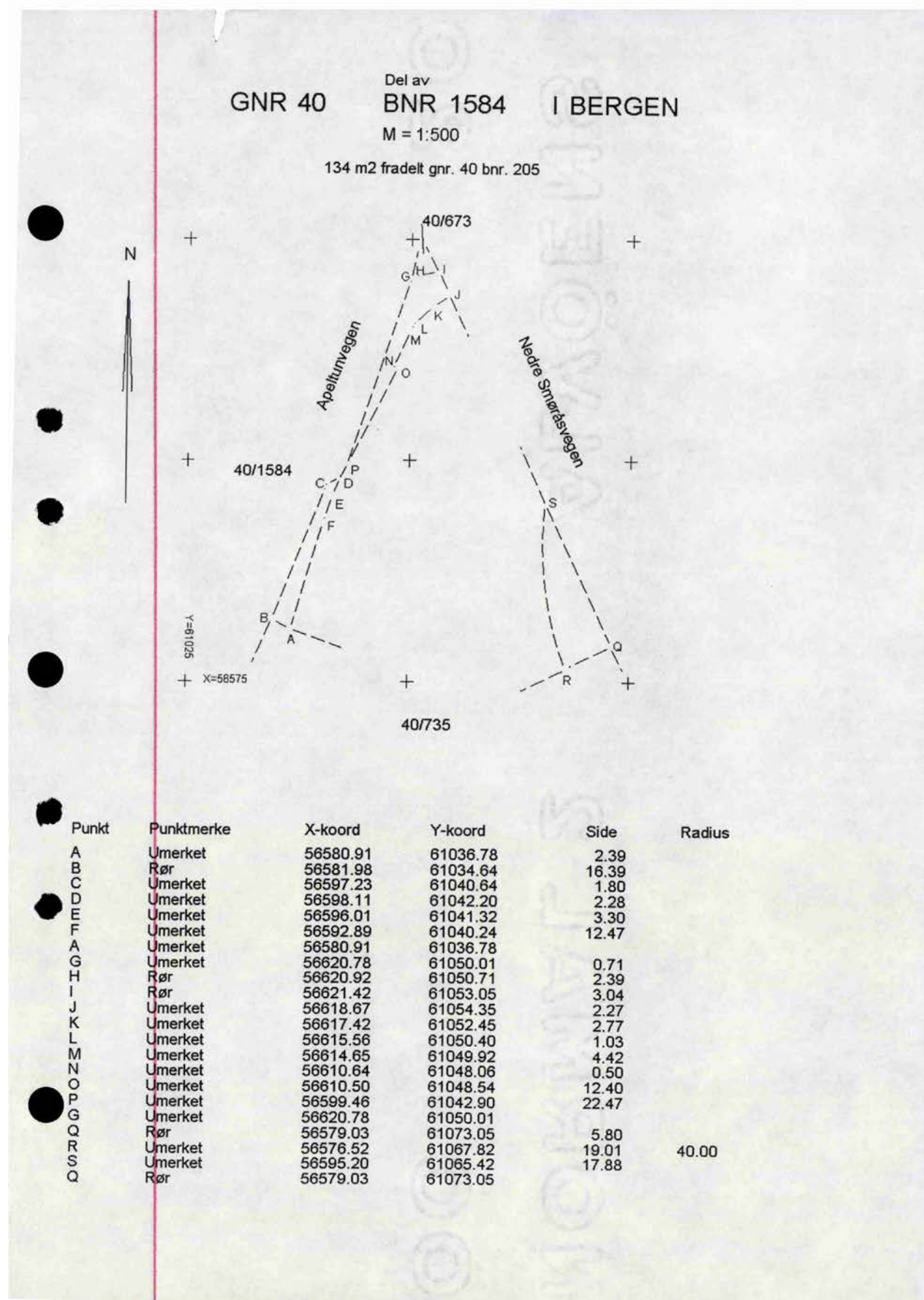


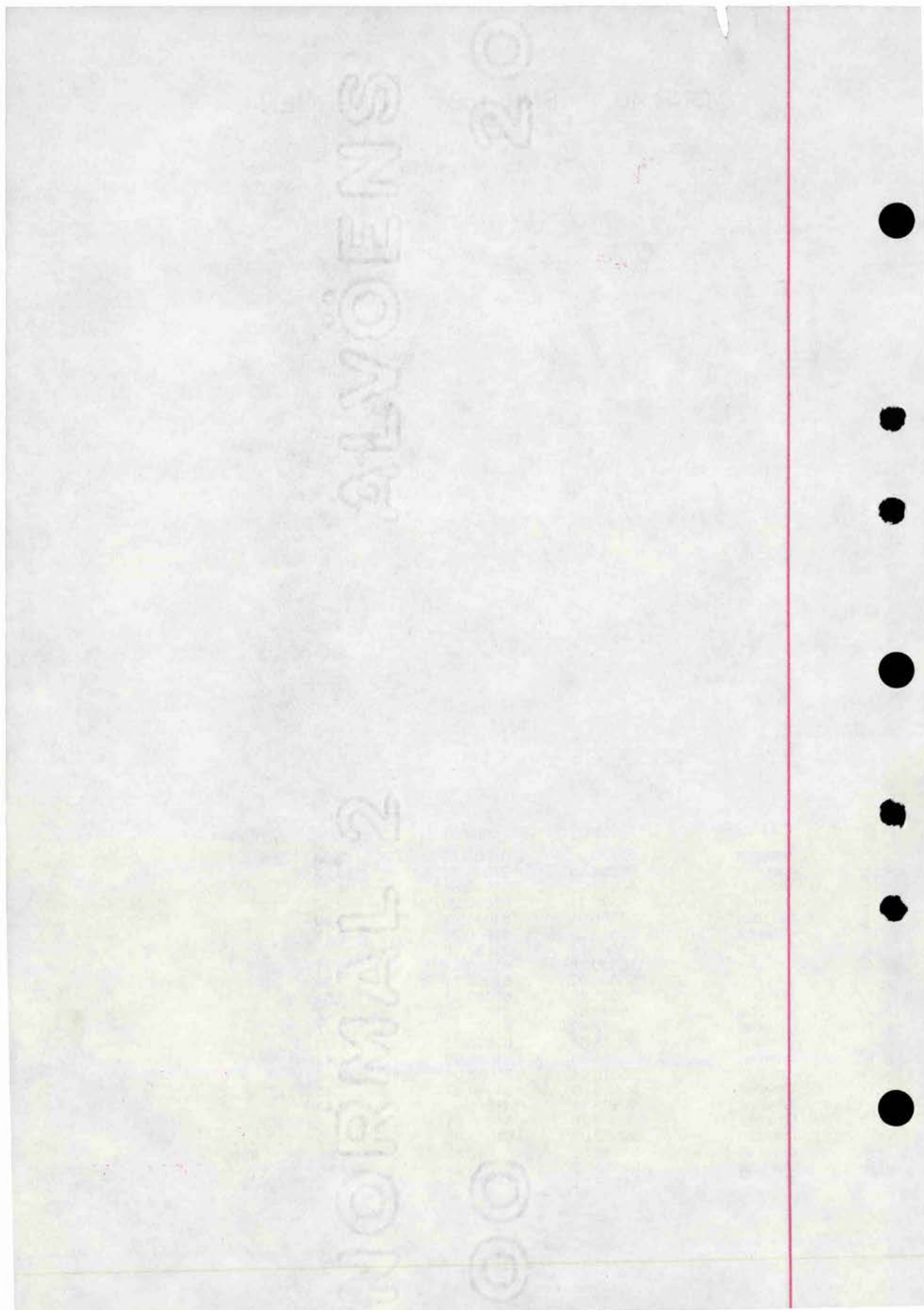












Returneres etter tinglysing til

ERLING VESTBØSTAD
APELTUNN. 54 D
5222 NESTUN

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST

21 DES 2001

Dagboknr. 90550
BERGEN BYFOGDEMETER

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr
1201	BERGEN	40	1309	

[illegible]

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																	
S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾		
1	B	1	B	13				25				37					
2	B	2	B	14				26				38					
3				15				27				39					
4				16				28				40					
5				17				29				41					
6				18				30				42					
7				19				31				43					
8				20				32				44					
9				21				33				45					
10				22				34				46					
11				23				35				47					
12				24				36				48					
				Sum tellere:				3	= nevner:				3				

4. Supplerende tekst ⁷⁾

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



Doknr: 40534 Tinglyst: 21.12.2001 Emb. 106
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

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

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

6. Tegninger m v

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato

Nestun, 10/10-01

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)

Erling Vakkhus

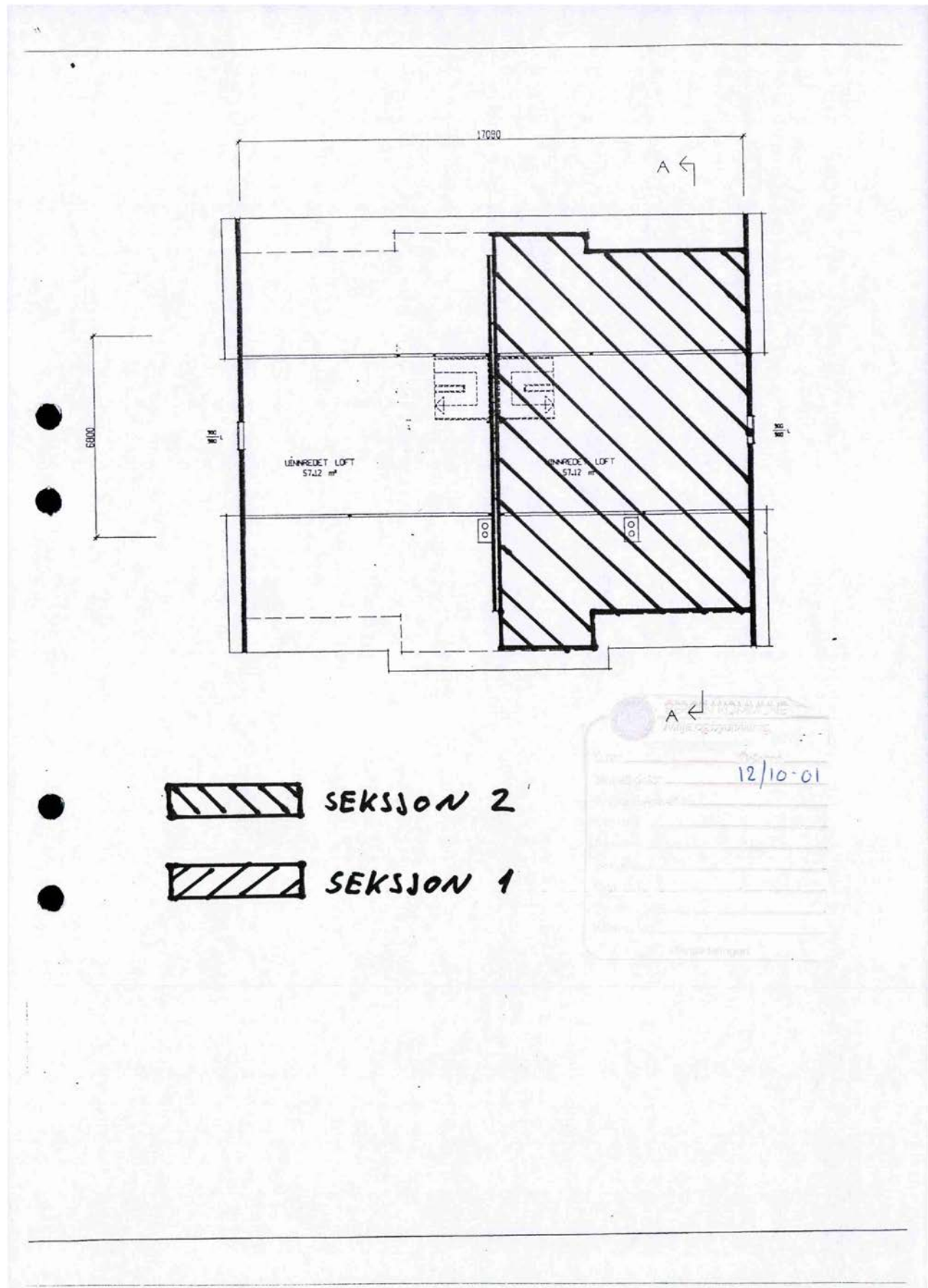
Ektefelle/registrert partner
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

Anita Skjenes

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr 40	Bnr 1309
Dato Stempel og underskrift  Bergen kommune	

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





SJONSKART

ingsavdelingen

; byutvikling

kk : 1:1000

8.10.2001

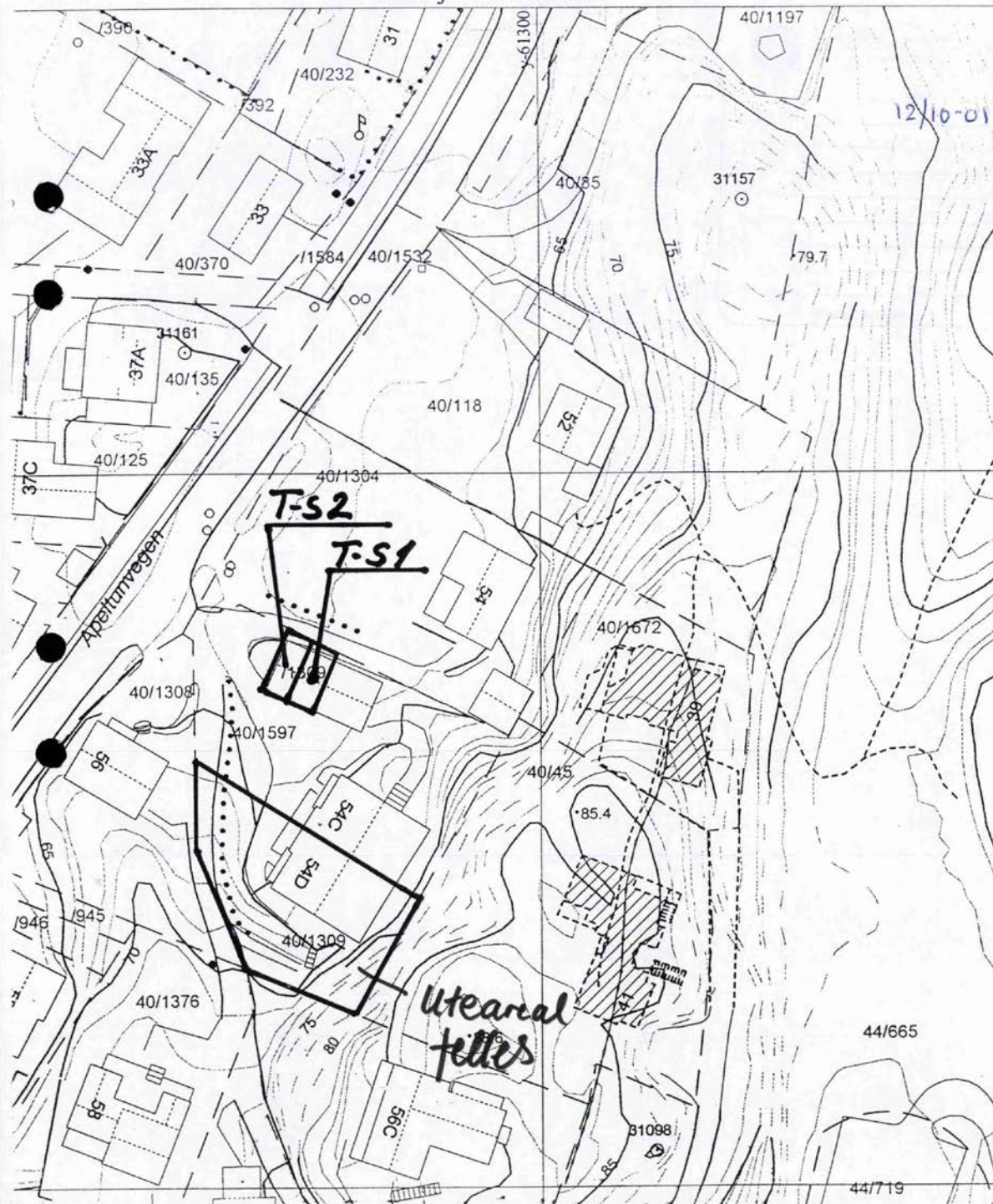
Adresse : APELTUNVEIEN 54 D

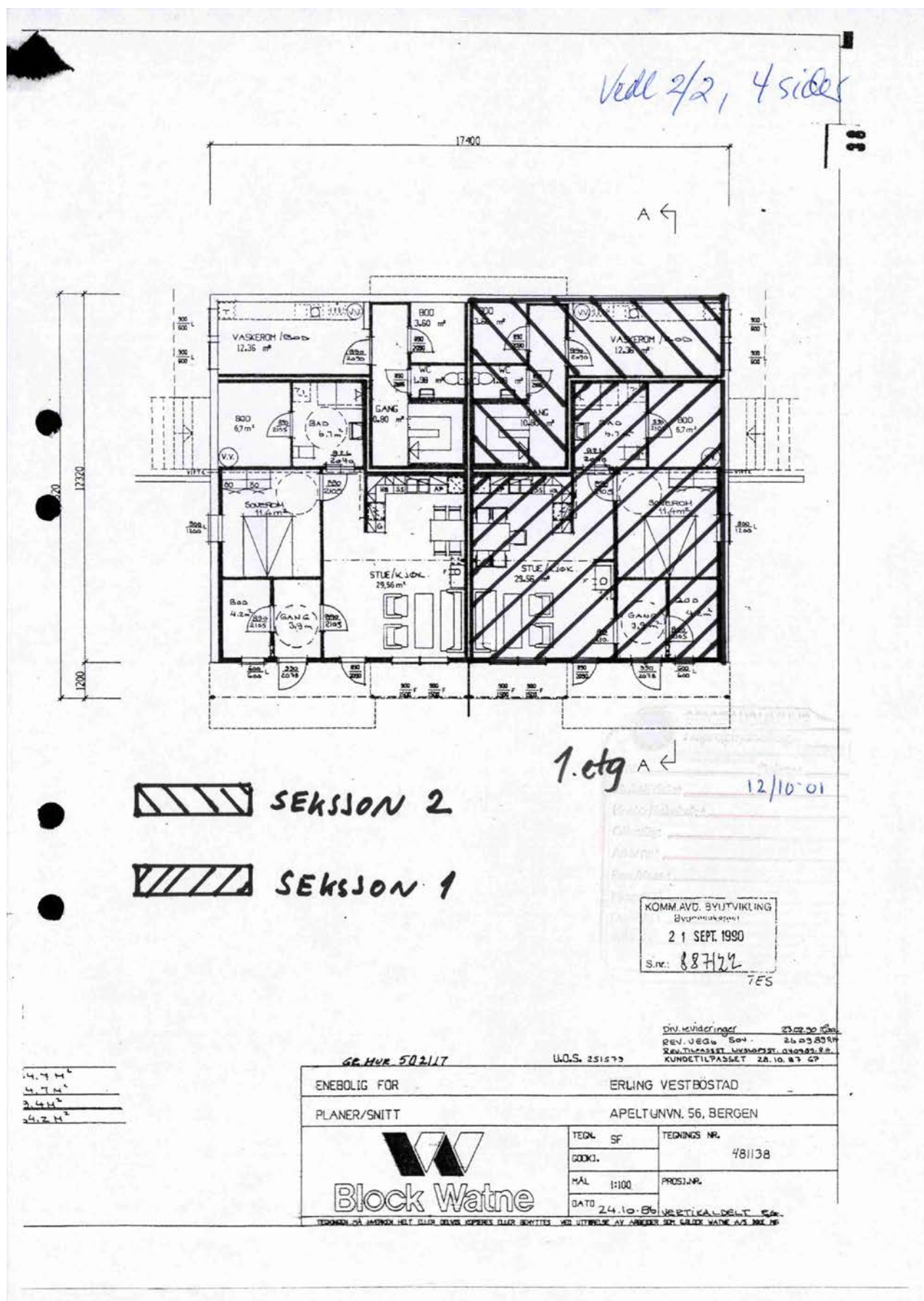
Gnr/Bnr/Fnr: 40/ 1309/ 0

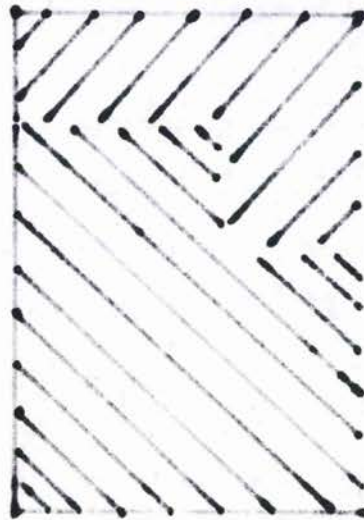
GABareal : 643 m²Kartareal : 571 m²

Reg.plan.nr. : 6930000

Godkjent : 19881010

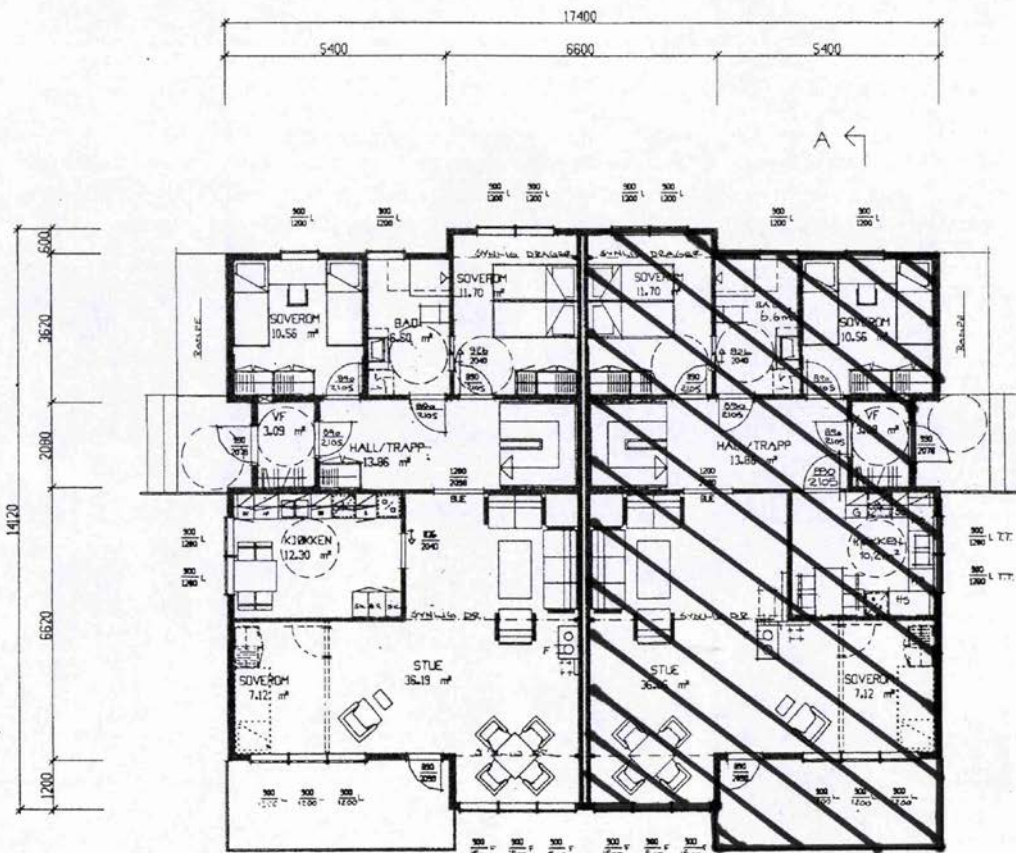






REGION 5

REGION 4



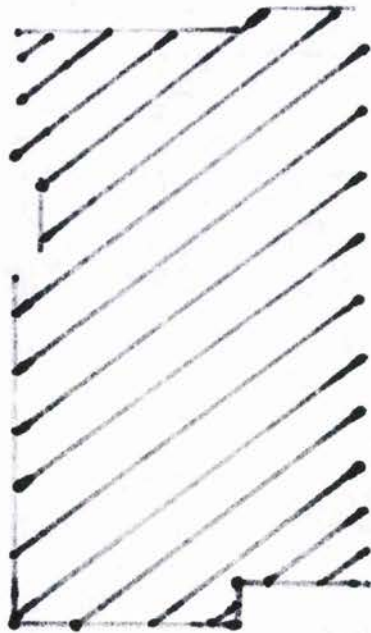
2. etg

12/10-01

 SEKSSON 2

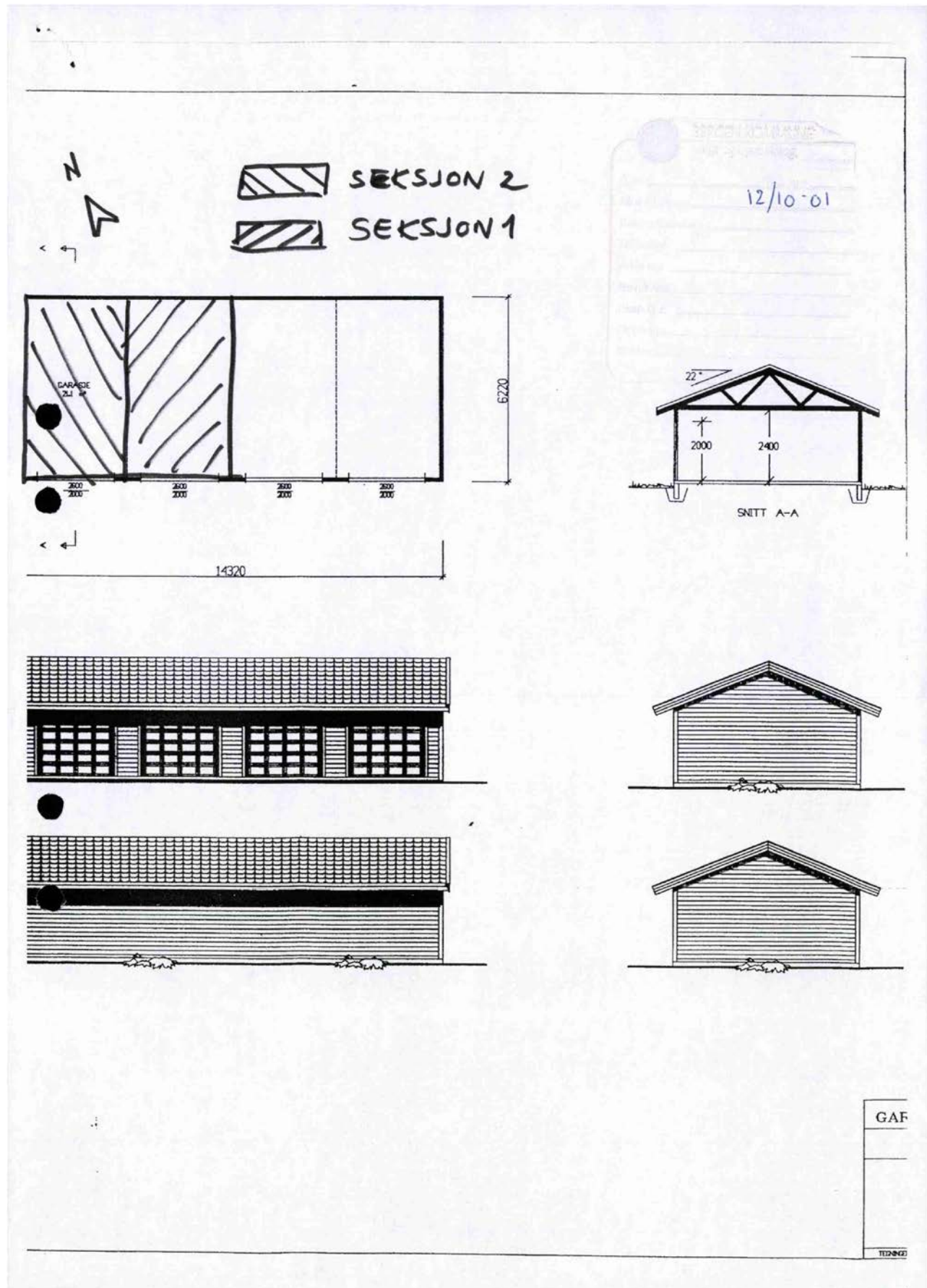
 SEKSSON 1

UTREGNING AV BÅS	
H.ETG.	104.7 + 1.0 =
U.ETG.	39.4 + 0.5 =
BÅS	134.1 m² BÅS
UTREGNING	64.2 m² + 1.0 =



SEKSIÓN 5

SEKSIÓN 4





Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Idunn Egilsdatter Holmefjord

Martin Kvamme

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Apeltunvegen 54D

5222 Nesttun

4601-40/1309/0/1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Bad hadde ikke membran da vi kjøpte boligen. Førte til fuktskade i vegger. Også skade på asfaltkanter utside vaskerom med feilkonstruert trapp for de i 2 etg. Førte til lekkasje inn i vegg vaskerom. Dette er fikset, bad og vaskerom er i dag, totalrehabilitert.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Vestland bygg

Beskrivelse av arbeidet: Ordnet asfaltplate og tettet utvendig. Lagt nytt beslag utvendig for å føre vann vekk.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Acg byggservice

Beskrivelse av arbeidet: Støpt gulv bad og vaskerom, Smurt membran, Lagt fliser. Fuget

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Martin Kvamme

Beskrivelse av arbeidet: Ny varmekabel Nytt elektrisk anlegg på bad, spotter, speil, stikk og brytere.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Vestland Rør Og Bygg As

Beskrivelse av arbeidet: Vann og avløp

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Acg byggservice

Beskrivelse av arbeidet: Membran, fliser, støp, fug.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Lekting av tak og gipsing.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja



Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ny membran 2023

Vann og avløp oppgradert 2023

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Feilkonstuksjon ved trapp 2 etg, førte til vann på vaskerom. Dette er i dag fikset.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Vestland byggservice

Beskrivelse av arbeidet: Tettet
utvendig

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Vestland bygg

Beskrivelse av arbeidet: Tetting av utside ved trapp 2
etg.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

Kondens stuevinduer.

Stor sov er vindu byttet da dette var knust.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Vindu blir byttet før
overtagelse

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Martin Kvamme

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp elbillader og spotter i garasje.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Mener det har vært setningsskader på deler av boligen. Men dette er da ikke denne siden av boligen og for mange år siden

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

Vanninntrengning fra inngangsparti 2 etg, som i dag er rettet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Vestland bygg

Beskrivelse av arbeidet: Tettet utside

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Ja

Fuktskader vegger bad og vaskerom. Fikset i dag.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Vestland bygg.

Beskrivelse av arbeidet: Tetting av skade



2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Acg byggservice

Beskrivelse av arbeidet: Ny membran og oppbygging av vaskerom og bad

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Ja

Skjeggkre

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Vestland bygg.

Beskrivelse av arbeidet: Tetting av vegg, fjernet fuktskader.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Vestland Rør Og Bygg As

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradert.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Ja**

Svidd inntakssikring.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Martin Kvamme

Beskrivelse av arbeidet: Byttet inntakssikring og nye kabler

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Martin Kvamme

Beskrivelse av arbeidet: Ny innmat i sikringsskap. Lagt opp spotter i hele leiligheten. Ny varmekabel bad. Nye kurser og ledninger bad og kjøkken. Kontroll av elektrisk anlegg

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Seksjonert fra 1 leilighet til 2

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Regner med dette, vet ikke.



27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Regner med dette, vet ikke

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Apeltunvegen 54D, 5222 NESTTUN

Dato for energimerking

15.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-246628

Bygningstype

Småhus

Bygningsnummer

20829214

Gårdsnummer

40

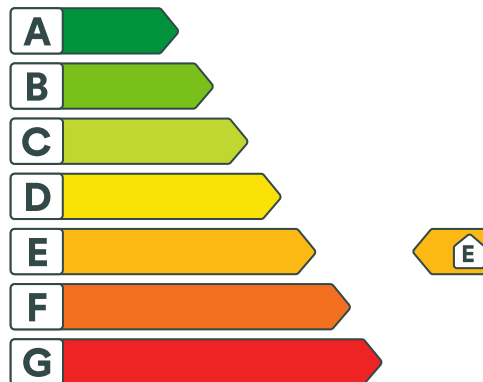
Bruksnummer

1309

Seksjonsnummer

1

Bruksenhetsnummer

U0101


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

1990

Bygningstype

Tomannsbolig vertikal delt

Bruksareal

65,0 m²

Oppvarmet bruksareal

65,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Annen/Ukjent ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

280,47 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

267,83 kWh/m²

Totalt levert pr. år

17 409 kWh



Apeltunvegen 54D, 5222 NESTTUN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 14: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: 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 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	21.12.2001	Arealmerknader	
Oppdatert dato	22.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/3	Bruk av grunn	()

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	40/1309, 40/1309/0/1, 40/1309/0/2
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KVAMME MARTIN F131098*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Apeltunvegen 54D 5222 NESTTUN	Bosatt (B)
HOLMEFJORD IDUNN EGILSDOTTER F140998*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Apeltunvegen 54D 5222 NESTTUN	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Apeltunvegen 54D	U0101	40/1309/0/1	65	2	1	1	Kjøkken
Unummerert		-	40/1309/0/1	-	-	-	-	-

Adresse

Vegadresse: Apeltunvegen 54 D

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5222 NESTTUN	Kirkesogn	07020201 Birkeland
Grunnkrets	1308 Øvsttun	Tettsted	5001 Bergen
Valgkrets	49 Nesttun		

Bygg

Nr	Byggningsnr	Lnr	Type	Byggningsstatus	Dato
1	20829214		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	04.09.1990
2	9516034		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	03.07.1991

1: Bygning 20829214: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk 04.09.1990

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	243
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	243
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	30.05.1989	15.01.2002	
Igangsettingstillatelse	05.04.1990	15.01.2002	
Tatt i bruk	04.09.1990	15.01.2002	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Apeltunvegen 54D	U0101	40/1309/0/1	65	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	44	0	44	0	0	0
H01	1	102	0	102	0	0	0
U01	1	97	0	97	0	0	0

2: Bygning 9516034: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 03.07.1991

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	41
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	41
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	02.10.1990	02.10.1990	
Igangsettingstillatelse	04.03.1991	04.03.1991	
Tatt i bruk	03.07.1991	03.07.1991	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
------	---------	----------	---------	-----	-----	-----	----	----------------

Unummerert		-	40/1309/0/1	-	-	-	-	-
------------	--	---	-------------	---	---	---	---	---

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	41	41	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 40/1309

Bruksnavn		Beregnet areal	643.2
Etablert dato	06.09.1980	Historisk oppgitt areal	643
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- | | | | |
|--|---|--|---|
| ☒ Tinglyst | ☐ Del i samla fast eiendom | ☐ Grunnforurensning | ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv |
| ☒ Bestående | ☐ Under sammenslåing | ☐ Kulturminne | |
| ☒ Seksjonert | ☐ Klage er anmerket | ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. | Frist fullføring: <input type="text"/> |
| ☐ Har fester | ☐ Jordskifte er krevd | ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav | Frist retting: <input type="text"/> |

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6691015.5	298425.13	0	Nei	570.7	
Eiendomsteig	6691045.9	298424.14	0	Ja	72.5	



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

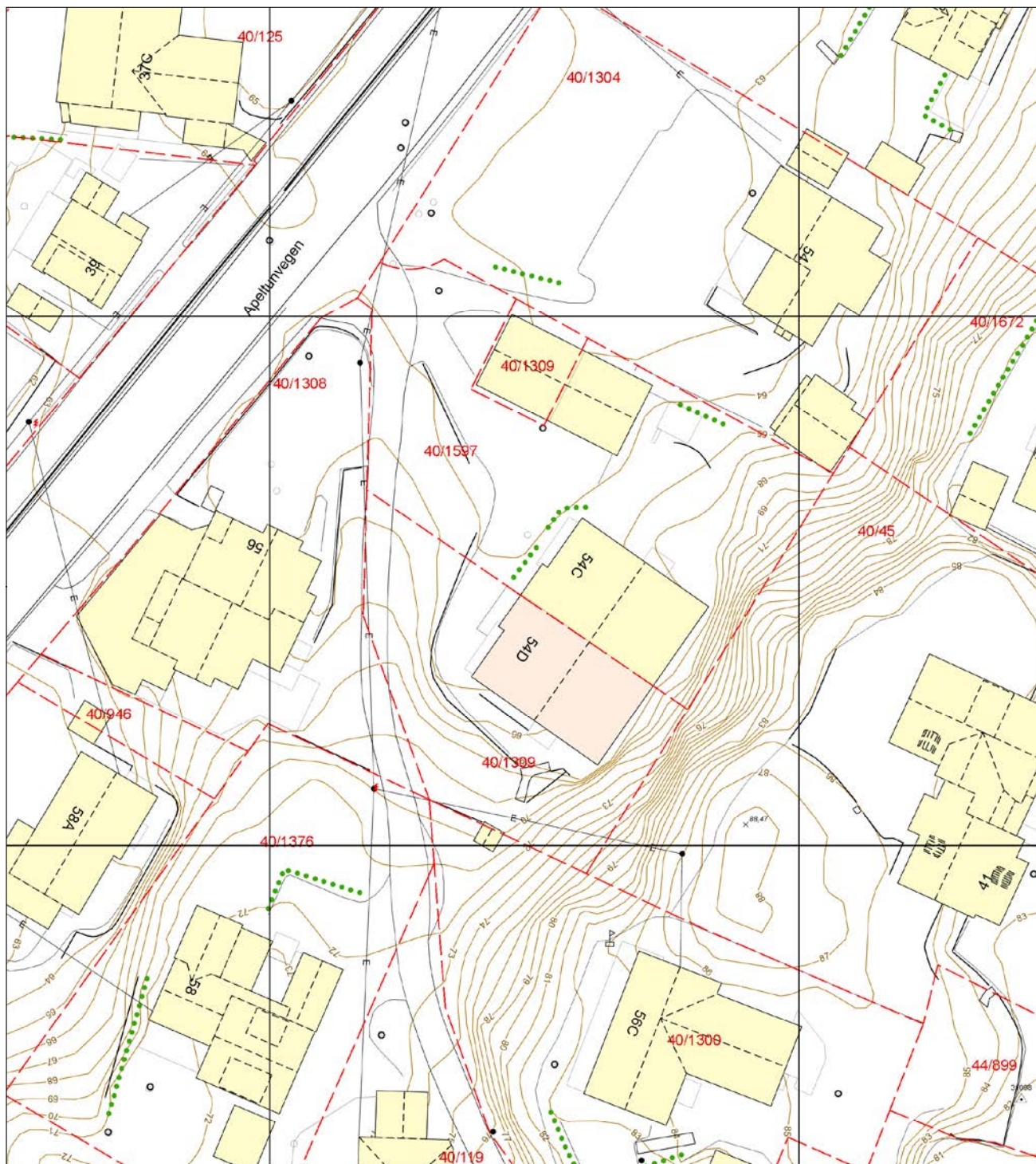
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

Dato: 09.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 40/1309/0/1

Adresse: <adresse>



— Eiendomsgrense - sikker	--- Registrert tiltak anlegg	• Allé	• Mast
- - - Eiendomsgrense - usikker	□ Kulturminne	••• Hekk	⚡ Skap
■ Bygning	--- Gangveg og sti	• EL belysningspunkt	— Høydekurve
▨ Registrert tiltak bygg	--- Traktorveg	⚡ EL Nettstasjon	△ Fastmerker
■ Fredet bygg	• InnmåltTre	○ Ledning kum	



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

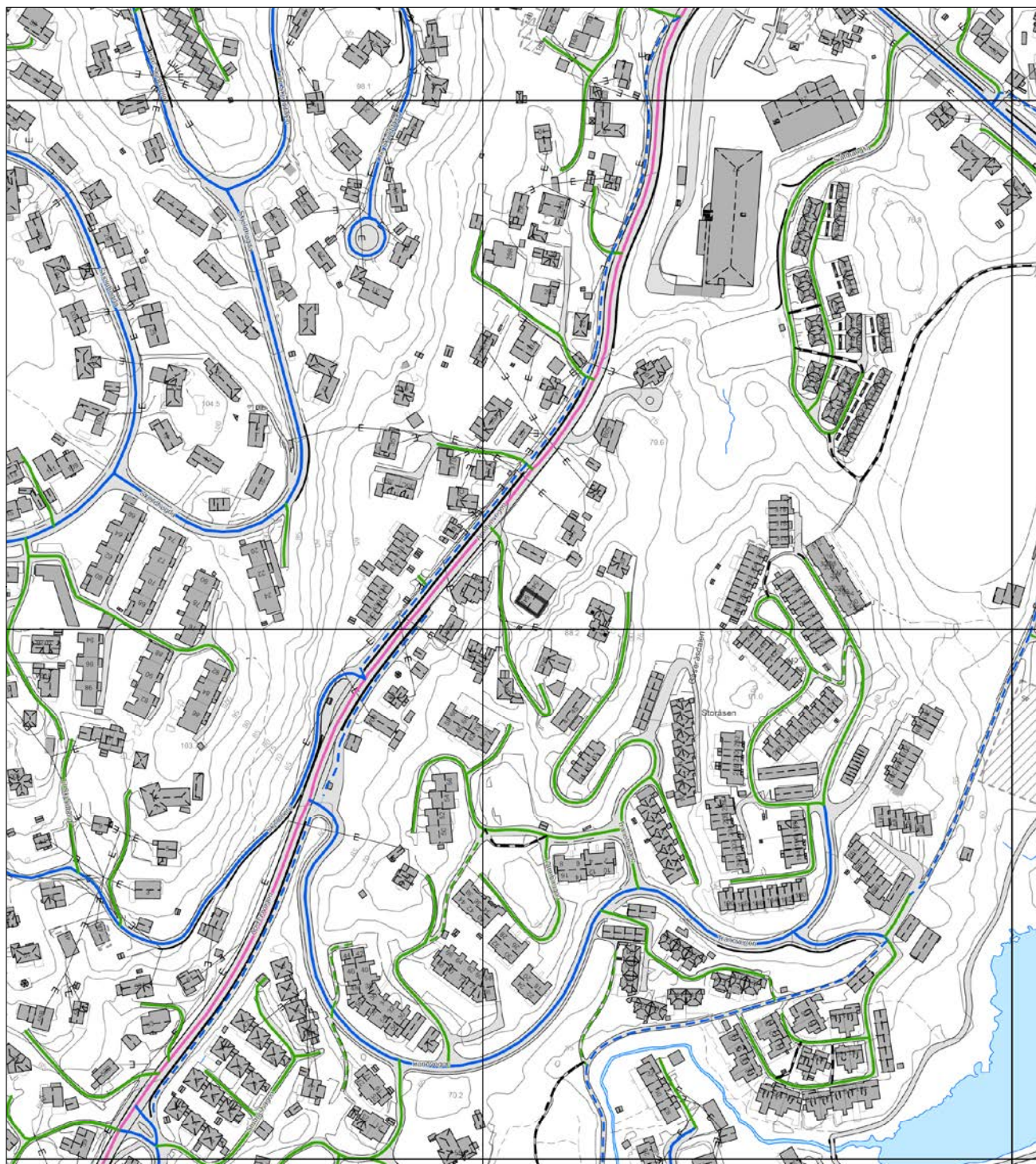
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 09.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 40/1309/0/1

Adresse: Apeltunvegen 54D, 5222 NESTTUN



Fakturaspesifikasjon

Fakturaspesifikasjon viser beløp for 2025. For 2026 vil vi få overført i slutten av januar.

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11

Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00040-1309-0000-001
Eiendommens adresse	Apeltunveien 54 D
Eier	Idunn Egilsdotter Holmefjord , Apeltunvegen 54 D , 5222 NESTTUN N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	1275297KR	0.0026	3 315,00	828,75
Abonnementsgebyr vann	243m2	7.71	624,51	157,41
Stipulert mengde vann	316m3	11.44	1 205,01	303,72
Abonnementsgebyr avløp	243m2	10.62	860,22	216,82
Stipulert mengde avløp	316m3	15.64	1 647,41	415,23
140L- antall tømminger mer enn 1/mn	10 tømminger	44.84		448,38
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	105.00	105,00	26,25
Renovasjon grunnpris	1 Pr.enhet	2865.15	2 865,15	716,29
Total ekskl. mva			10 622,30	3 112,85
* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt				

--



Lurer du på noe? Kontakt Bergen kommune,
Økonomitjenester, telefon 53 03 08 00, tastevalg 2
(betalingsservice), betaling@bergen.kommune.no

12.01.2026

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 40/1309/0/0
Utløst 12. januar 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
259321678	Grunneiendom	0	Nei	570,7 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
6930000	30	FANA. GNR 40, APELTUNVEGEN ETAPPE I	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.10.1988	190411522	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
6930000	110 - Boliger	94,2 %
6930000	710 - Felles avkjørsel	5,8 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
6415300	31	FANA. GNR 44 BNR 719, STORÅSEN - TRANEVATNET, FELT 8, ENDRING AV PLAN FOR UTBYGGING	3	190430375
6410010	31	FANA. GNR 40 BNR 45 OG GNR 44 BNR 665, SKJOLD/ØVSTTUN	3	199905283
6415201	31	FANA. GNR 44 BNR 7, STORÅSEN - TRANEVATNET, ENDRING GRENSEJUSTERING AV BEBYGGELSESPLAN	3	190240054
30600000	30	FANA. SKJOLD	3	-
6410000	30	FANA. GNR 40 BNR 99, REGULERINGSPLAN FOR STORÅSEN - TRANEVATNET	3	190140562

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
44/817	9544097-1	Tilbygg	Rekkehus	Meldingssak registrer tiltak	01.02.2011	201101585
40/207	139461630-1	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettings tillatelse	07.03.2023	202227727

Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 12. januar 2026



Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

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

Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

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

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

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



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

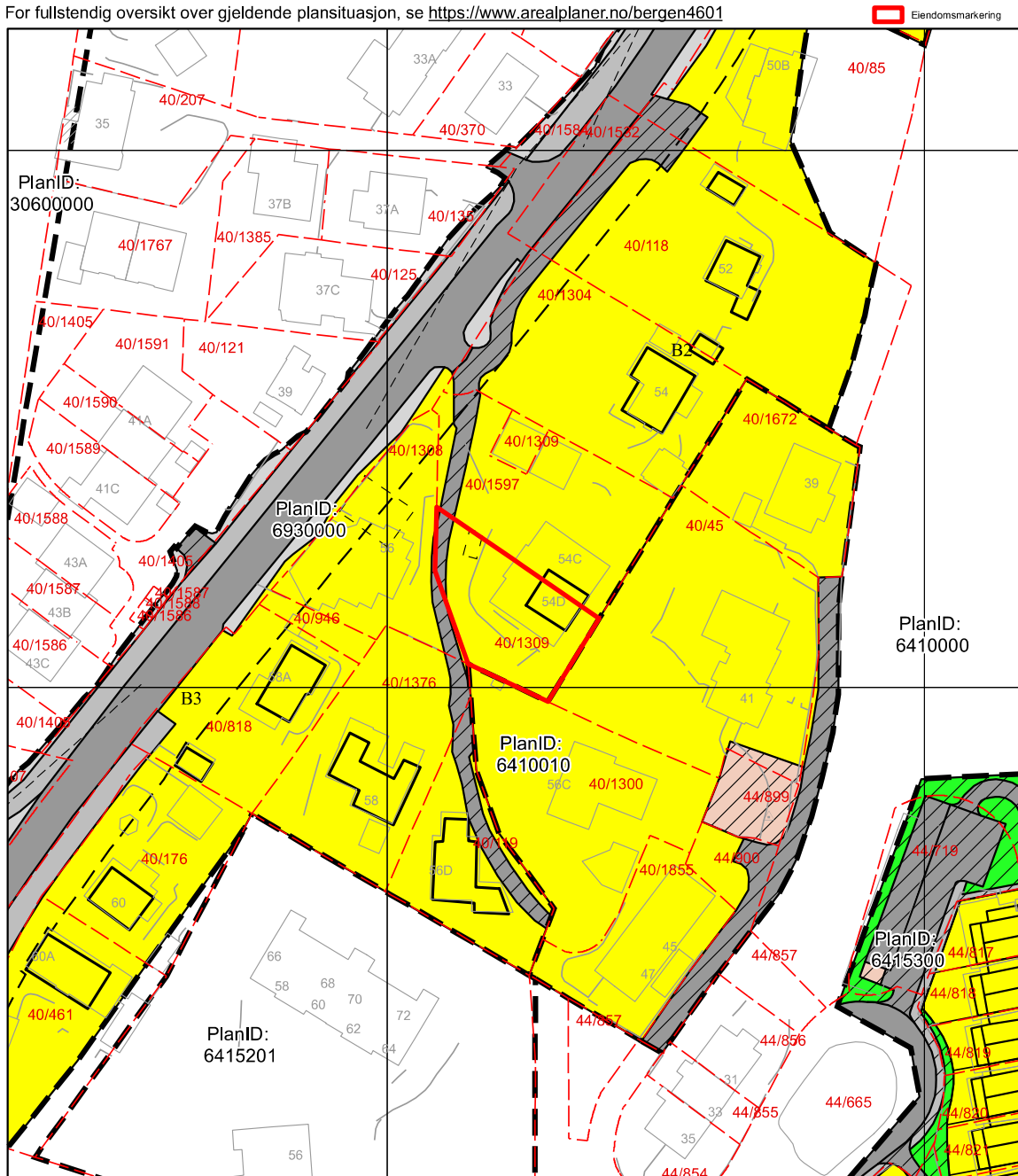
Dato: 12.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 40/1309/0/0

Adresse: Apeltunvegen 54D



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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

-  1203 - Regulert tomtengrense
-  1211 - Byggegrense
-  1213 - Planlagt bebyggelse
-  1214 - Bebyggelse som inngår i planen
-  1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  1222 - Frisiktklinje

Plangrense

-  Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

-  Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

-  Områder for boliger m/tilhørende anlegg
-  Kjørevei
-  Annen veggrunn
-  Gang- / sykkelveg
-  FELLESOMRÅDER
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Fellesareal for garasjer
-  Felles grøntareal
-  Annet fellesareal for flere eiendommer

Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense



Angitthensyn kulturmiljø



Støysone gul



Støysone rød

KPA2018 Arealformål



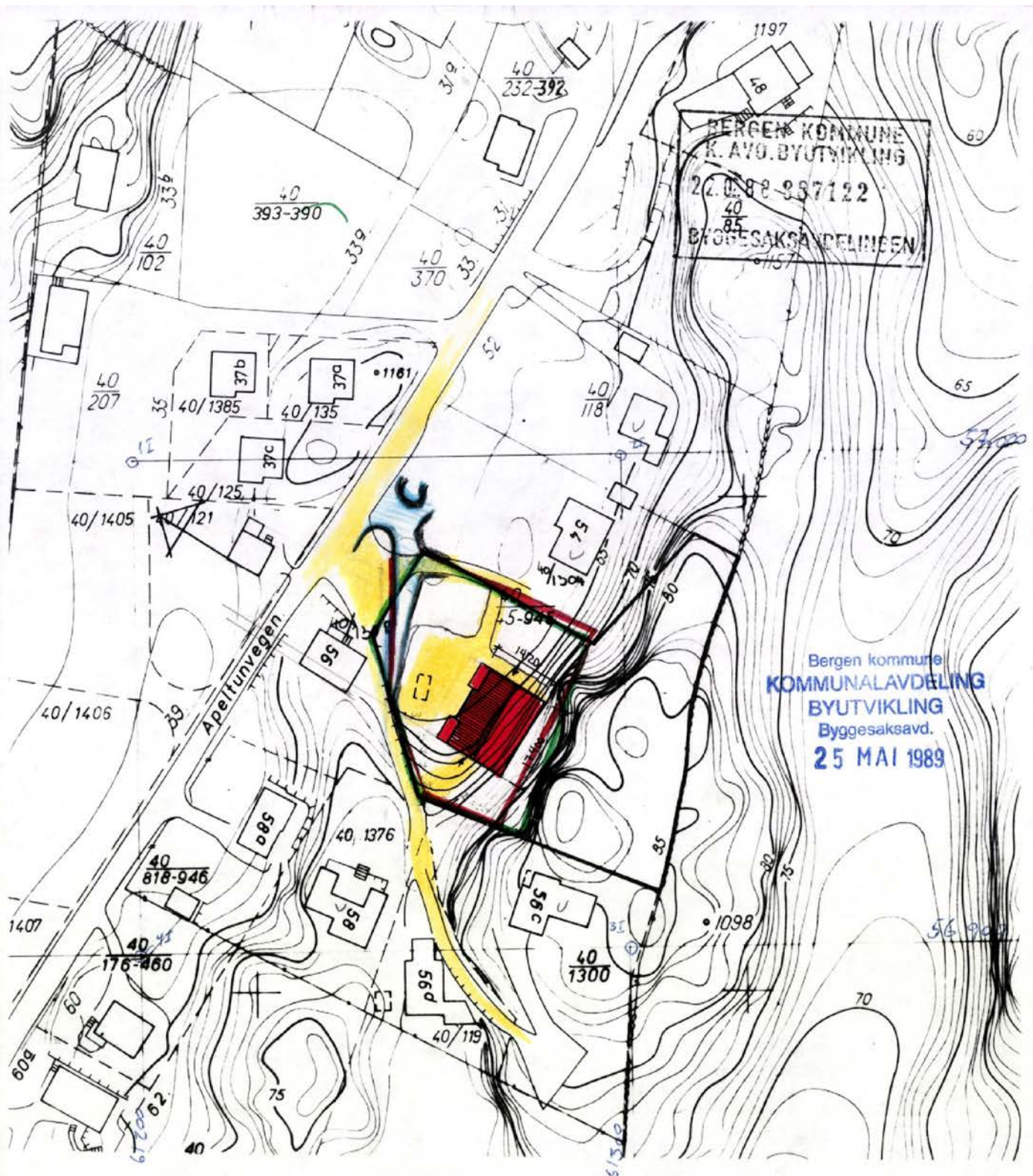
Byfortettingssone



Ytre fortettingssone

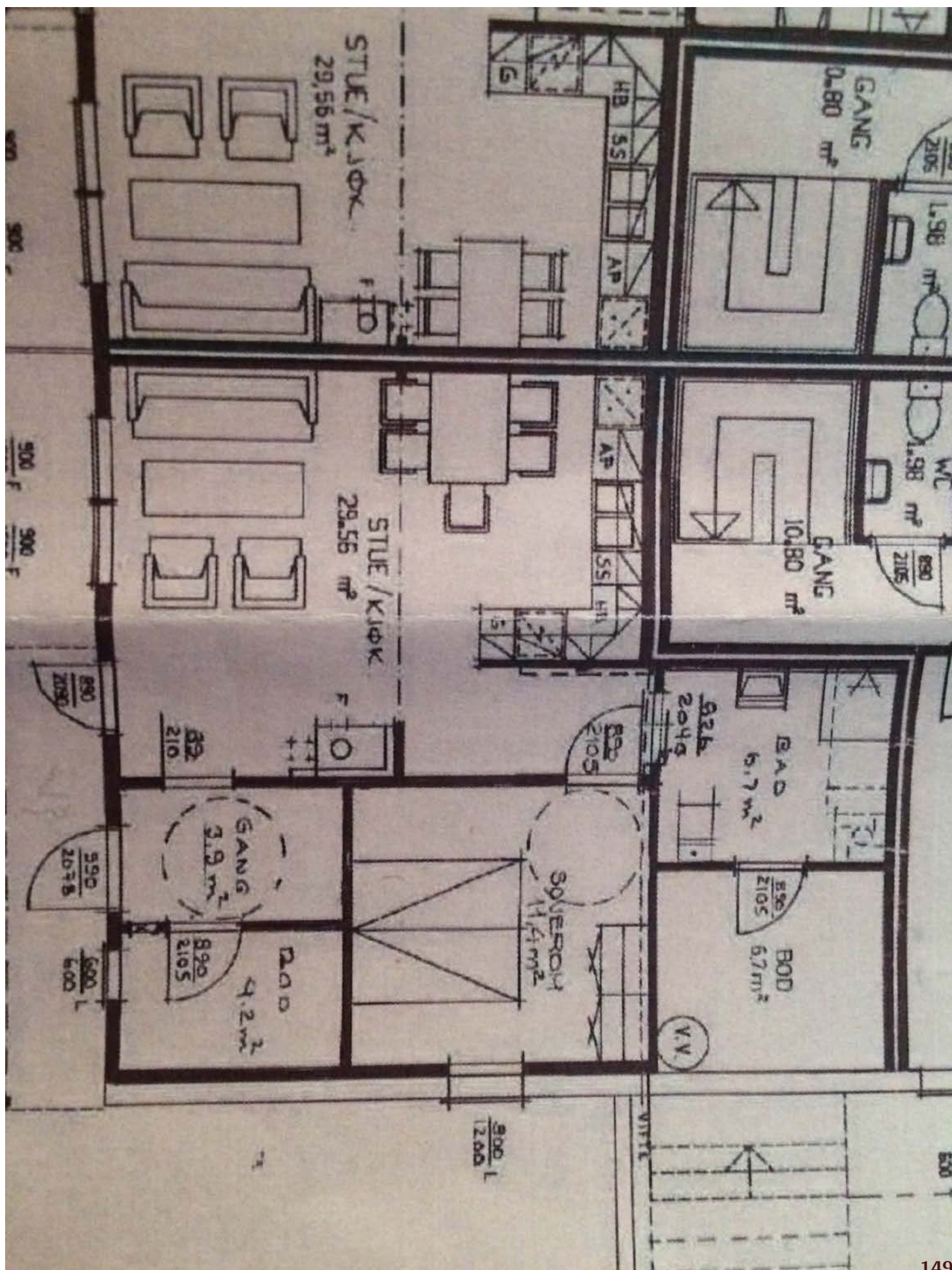


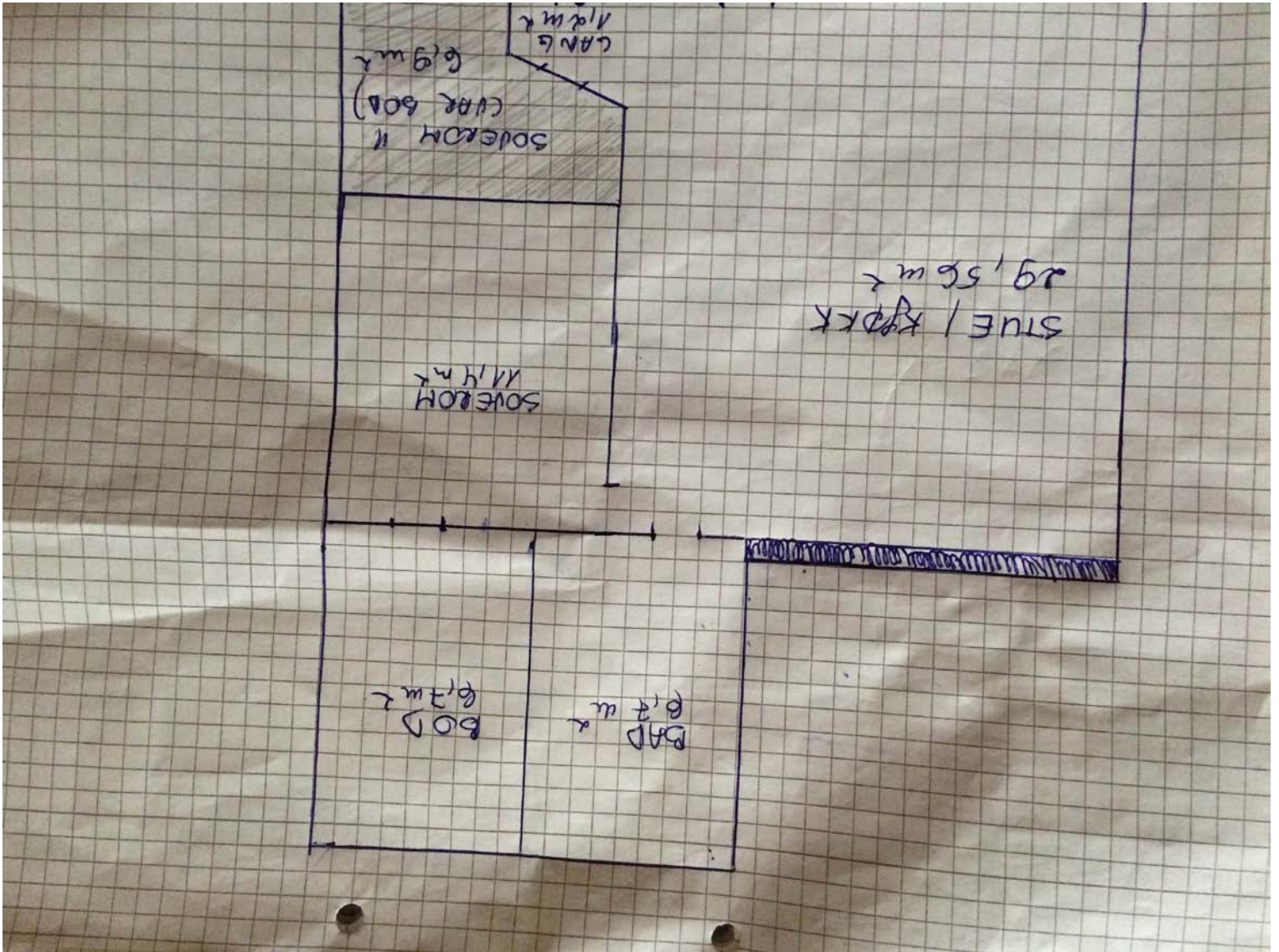
Grønnstruktur

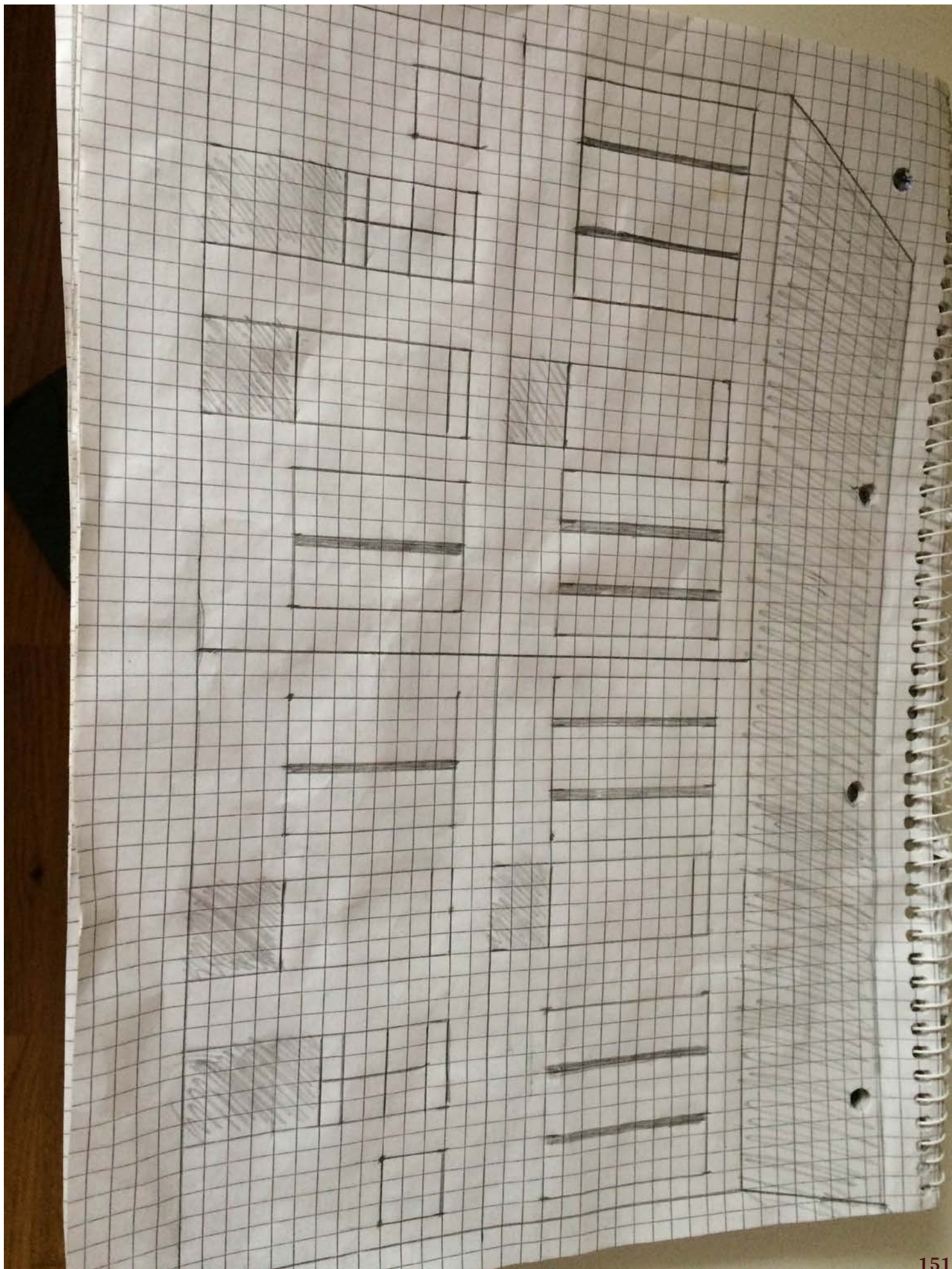


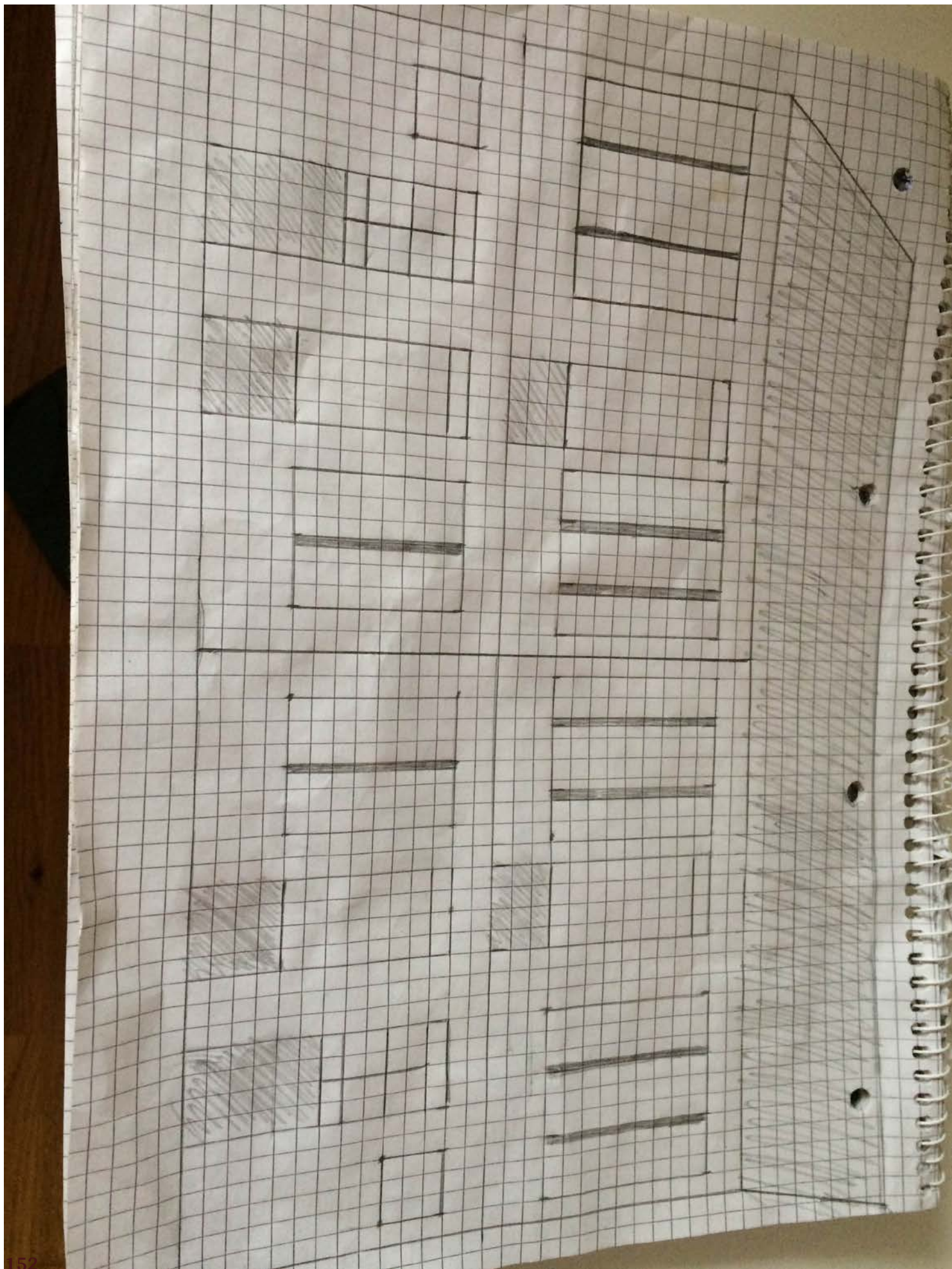
ENEBOLIG FOR	ERLING VESTBÖSTAD	
SITUASJONSKART	APELTUNVN. 56 BERGEN	
 Block Watne	TEGN. GP.	TEGNINGSNR.
	GODKJ.	251601
	MÅL 1:1000	PROSJ. NR.
	DATO 28.10.87	

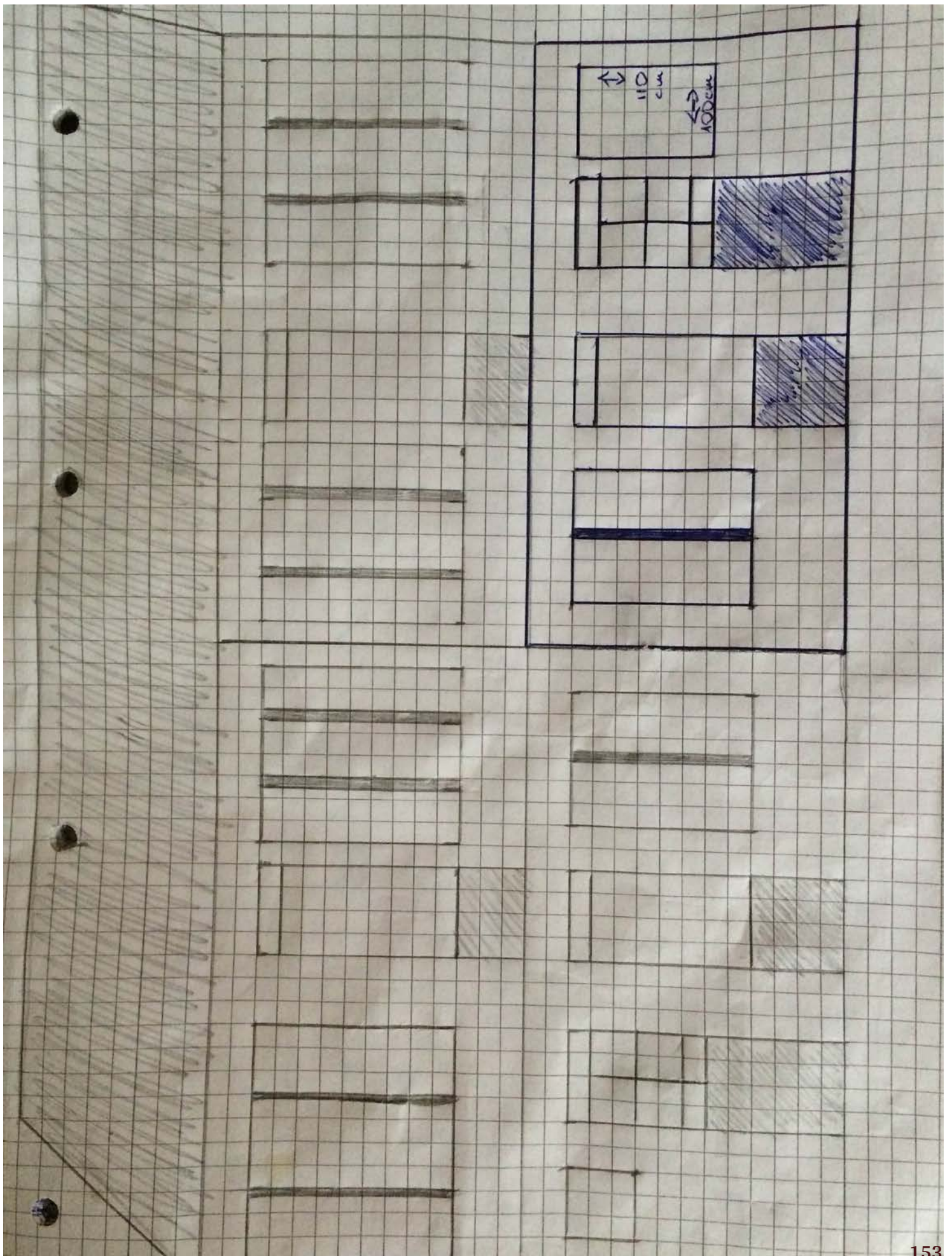
01 Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider enn Block Watne iltas medforbehold

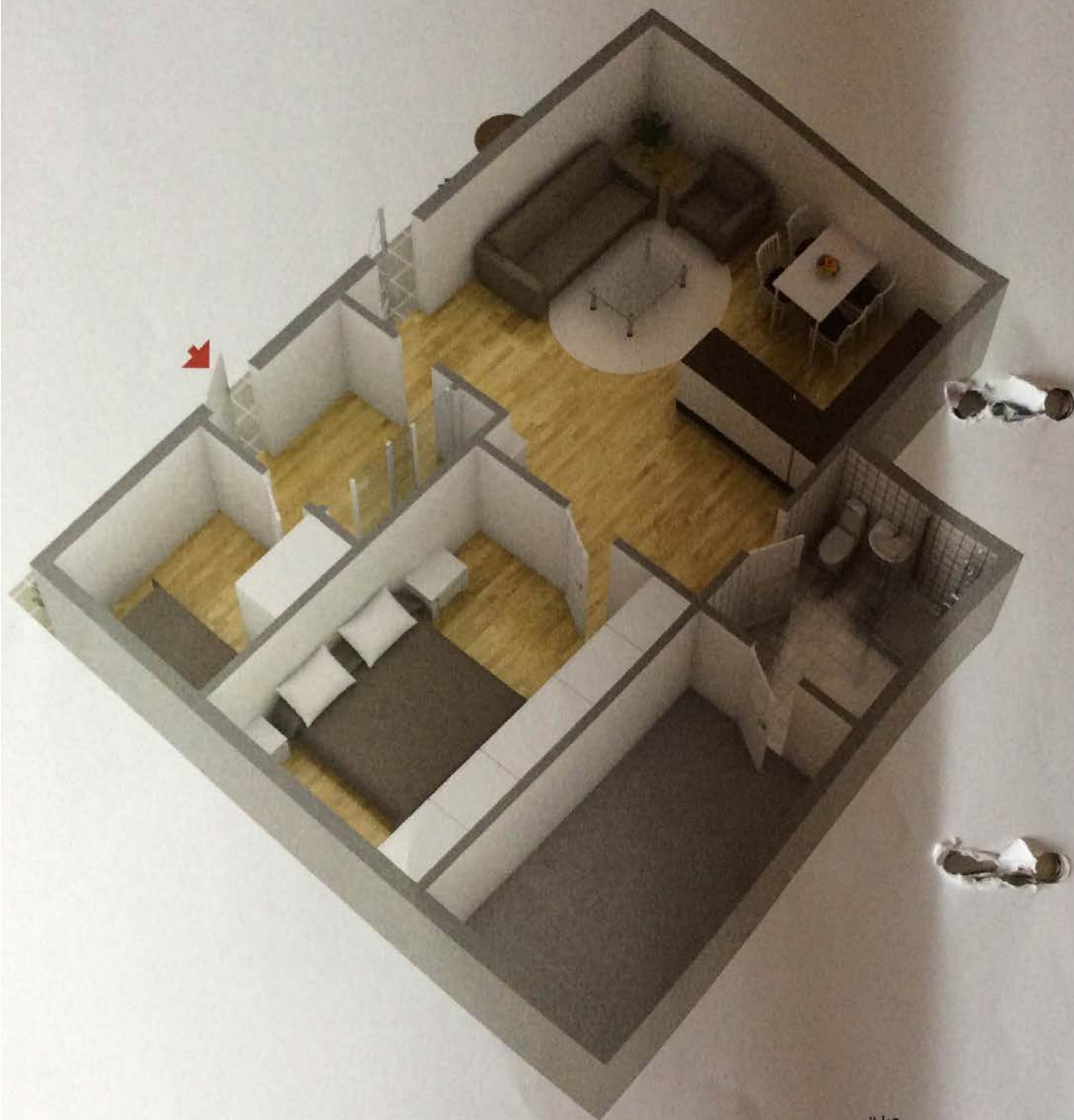












Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling, og møblering og innredning stemmer ikke.
Avvik kan forekomme.

DIAKRIT
BELIEVING™



BERGEN KOMMUNE

BASISKART

Byrådsavdeling for byutvikling, klima og miljø

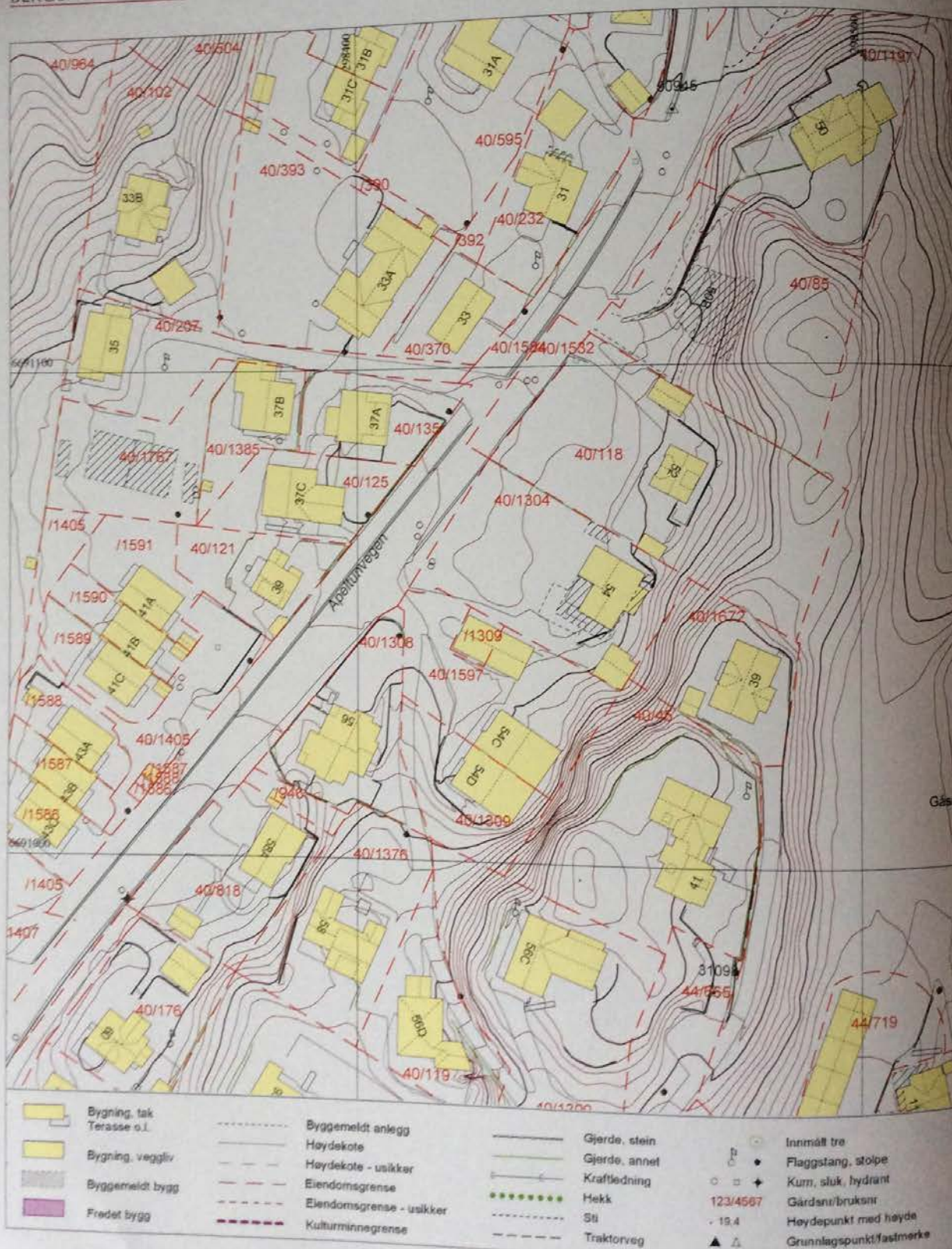
Etat for plan og geodata

Målestokk 1:1000

Dato: 04.10.2013

Gnr/Bnr/Fnr: 40/1309/0

Adresse: Apeltunvegen 54 D





BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling, klima og miljø

Etat for plan og geodata

Målestokk 1:3000

Dato: 04.10.2013

Gnr/Bnr/Fnr: 40/1309/0

Adresse: Apeltunvegen 54 D



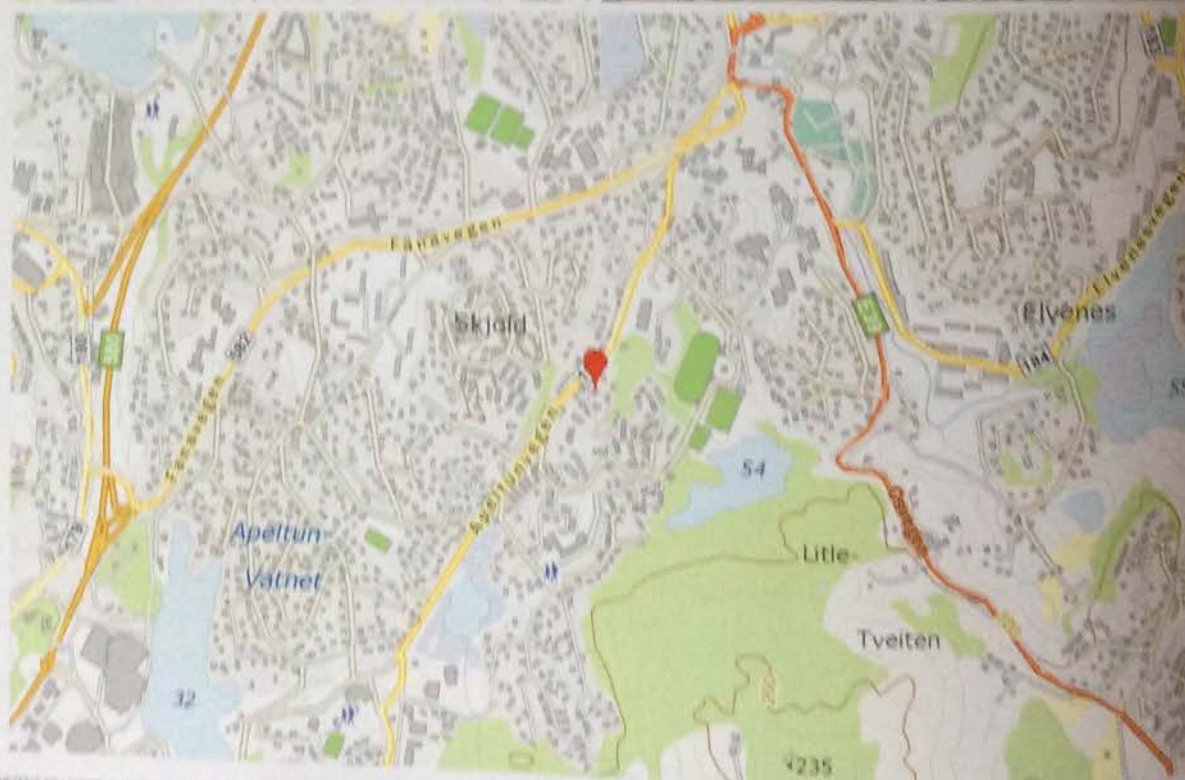
Tegnforklaring - Vegtyper

- Europaveg
- Europaveg, tunnel
- Riksveg
- Riksveg, tunnel

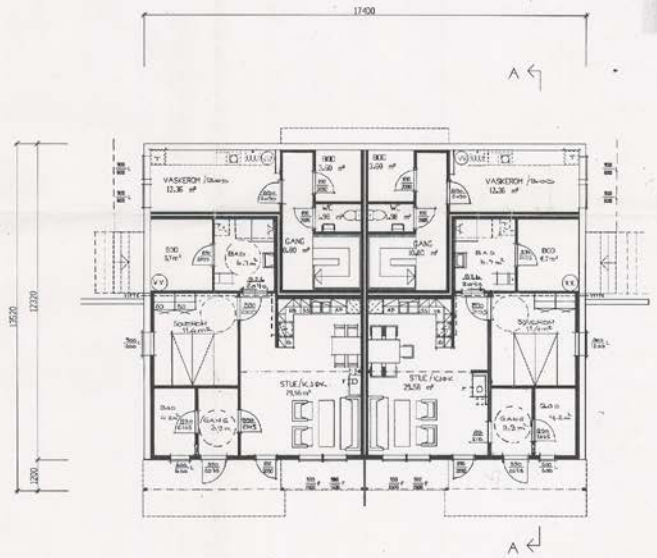
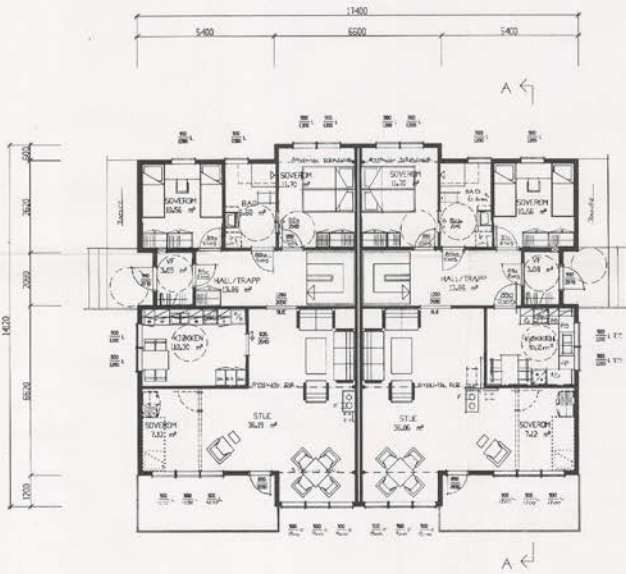
- Fylkesveg
- Fylkesveg, tunnel
- Kommunal veg
- Kommunal veg, tunnel

- Privat veg
- Privat veg, tunnel
- Gang-/sykkelveg, europaveg
- Gang-/sykkelveg, riksveg

- Gang-/sykkelveg, fylkesveg
- Gang-/sykkelveg, kommunal
- Gang-/sykkelveg, privat
- Bilferge, fylkesveg



KARTENE ER LEVERT AV GEODATA AS. KARTENE SKAL IKKE BRUKES SOM KILDE ELLER FAST PÅ F. EKS. TRAFIKKELINGER, SAMMENFØYINGER, GRENSE, DA KOMMUNENE TILBYR MER OPPDATERTE KART FOR
DETTE FORMÅLET. EIENDOMSPROFIL AS, GEODATA AS ELLER EMVEST - EIENDOMSMEGLER VEST LAGUNEN KAN IKKE HOLDES ANSVARLIG FOR FEIL ELLER MANGLER I KARTENE.
COPYRIGHT © EIENDOMSPROFIL AS 2013.



ROUMLISTE BYUTYKKING
21 SEPT 1890
SIV. 887/28
765

UTEROMMENE A. B. S.
H. ALTA: 10,4 x 1,0 = 104,4 m²
J. A. T. H. 2,5 x 1,0 = 25,0 m²
R. O. R. 1,3 x 1,0 = 13,0 m²
S. T. R. O. R. 6,5 x 2,4 = 15,6 m²

66. H. 502.17

ERLING VESTROSTAD

PLANER/SNITT

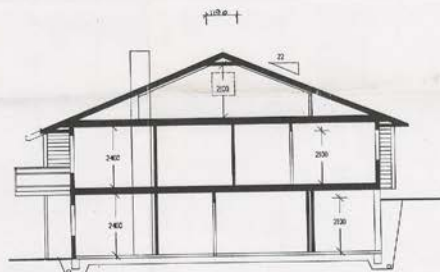
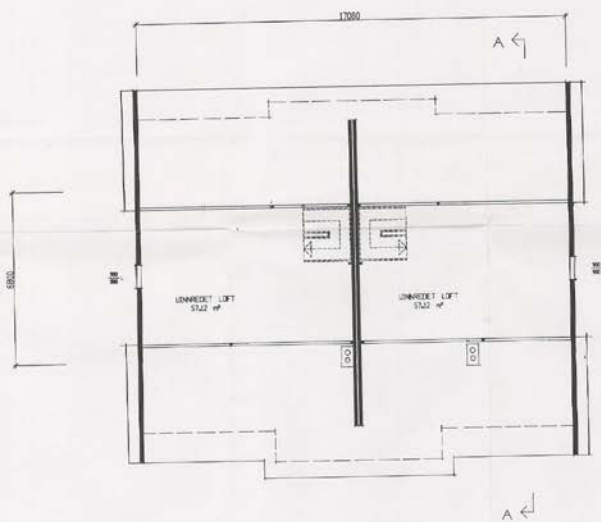
TEK. 57

GEOL. 98/38

MAL. 1890

DATO 24.10.90

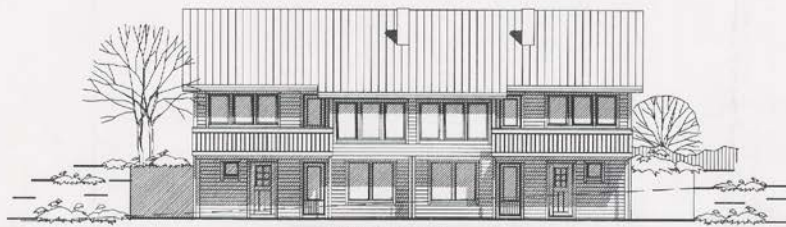
Block Watne



SNITT A-A

KONSTRUKTIV UTVIKLING
diversifikasjon
- 4 SEPT. 1990
S.181 87/82

ENERGIC FOR		ERLING VESTROSTAD	
FASADER		APELTUNNEN 50, BERGEN	
		TIDEN	TEKNIK
		1981	1981/39
		1981	1981/39
		1981	1981/39
DATE		2.4.81	



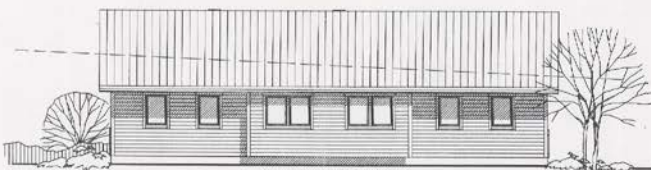
FASADE MOT : NORD



FASADE MOT : VEST



FASADE MOT : ØST



FASADE MOT : SØR

KOMMUNAL BYGGEKONTROL
Bergenhus
4. SEPTEMBER 1990
S.N. 887122

U.S. 22/90		S.N. 887122		BYGGEKONTROL	
ENERGILIG FOR		ERLING VESTBOSTAD			
FASADER		APELTUNN 56, BERGEN			
		TEGN.	BYG.	TEKNIK NR.	48/110
		GRUNN.			
		PROSJEKT			
		DAT. 24. 10. 84	VERIFIKASJONSKONTROLL		

Nabolagsprofil

Apeltunvegen 54D - Nabolaget Slåtthaug/Tranevatnet - vurdert av 124 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Traneveien Linje 76	3 min 0.2 km
Skjoldskiftet Linje 1	12 min 1 km
Bergen Flesland	14 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	16 min 10.7 km

Skoler

Smørås skole (1-7 kl.) 235 elever, 14 klasser	7 min 0.6 km
Apeltun skole (1-7 kl.) 322 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Midtun skole (1-7 kl.) 398 elever, 34 klasser	13 min 1.2 km
Skjold skole (1-7 kl.) 322 elever, 21 klasser	18 min 1.5 km
Slåtthaug skole (8-10 kl.) 397 elever, 33 klasser	13 min 1.1 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	11 min 1 km
Stend videregående skule 330 elever, 11 klasser	11 min 5.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

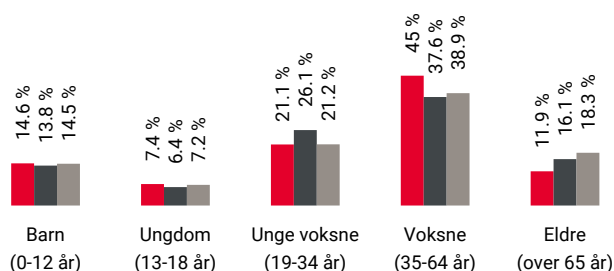
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Slåtthaug/Tranevatnet	1 560	672
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Eventus Eventyrdalen barnehage (0-5 år) 28 barn	6 min 0.5 km
Idavollen barnehage (0-5 år) 69 barn	12 min 1.1 km
Kidsa Øvsttun (0-5 år) 88 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

Kiwi Skjoldskiftet PostNord	12 min 1 km
Coop Extra Apeltun Post i butikk, PostNord	12 min 1.1 km



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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Bybane



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået

Lite støynivå 85/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100

Sport

⚽	Smørås skole	8 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.6 km	
⚽	Slåtthaug idrettsanlegg	9 min	🚶
	Ballspill, fotball	0.7 km	
🚴	SATS Nesttun	9 min	🚶
🚴	EVO Nesttun	20 min	🚶

Boligmasse



33% enebolig
43% rekkehus
7% blokk
17% annet

«Ligger rolig til. Kort avstand til skole, fotballbane, kollektivtransport og turområder.»

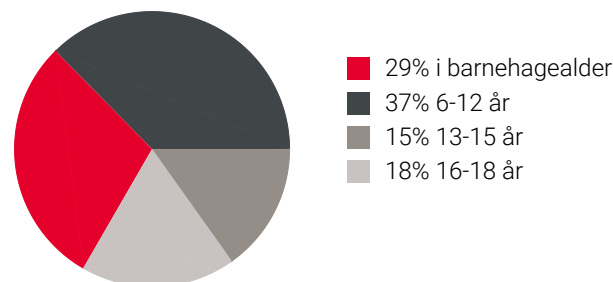
Sitat fra en lokalkjent



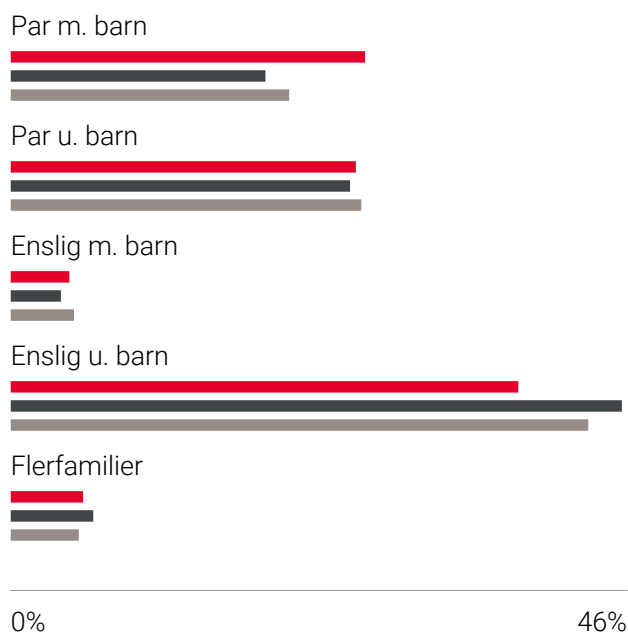
Varer/Tjenester

📦	AMFI Nesttun	18 min	🚶
📦	Boots apotek Nesttun	18 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

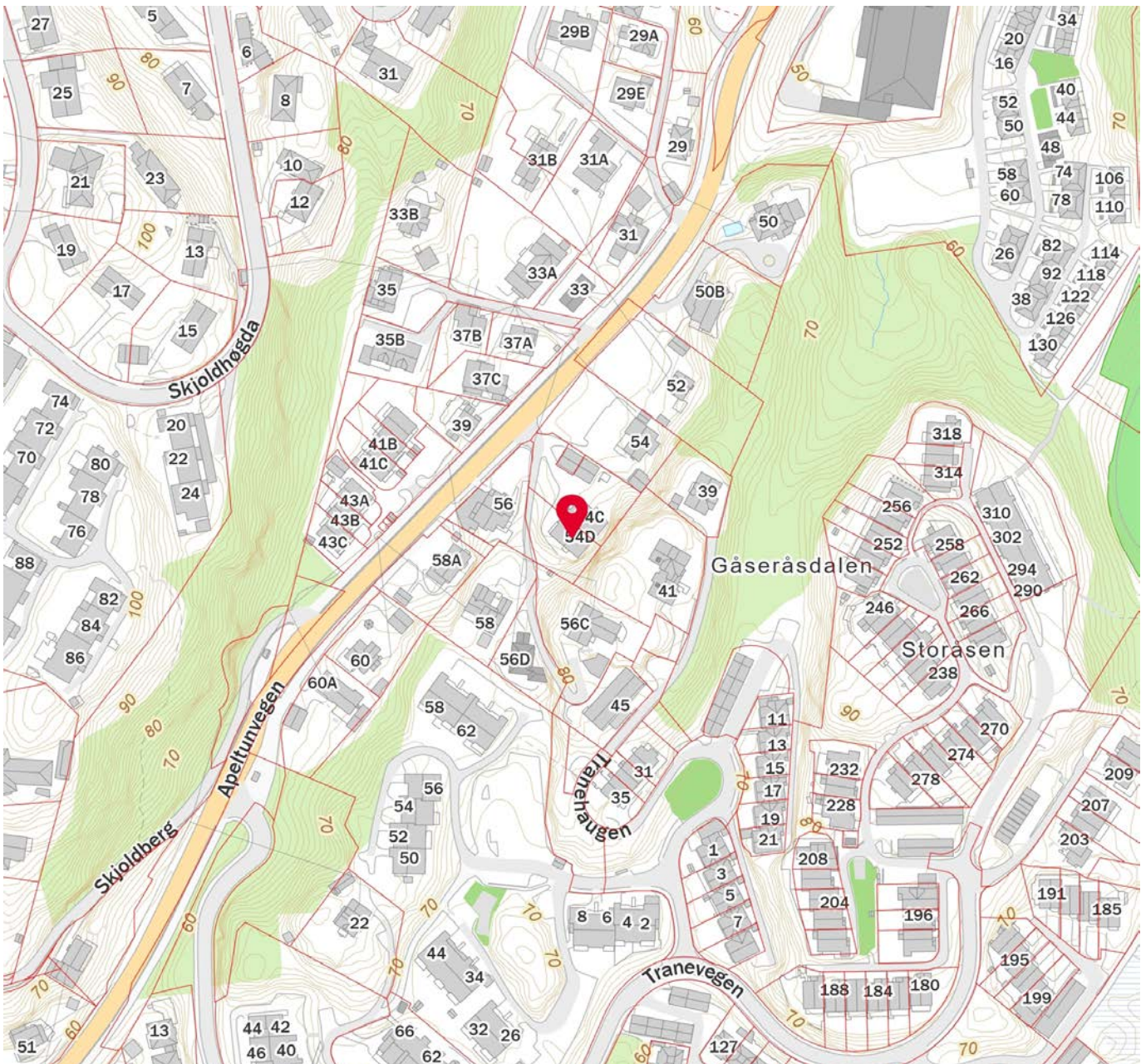
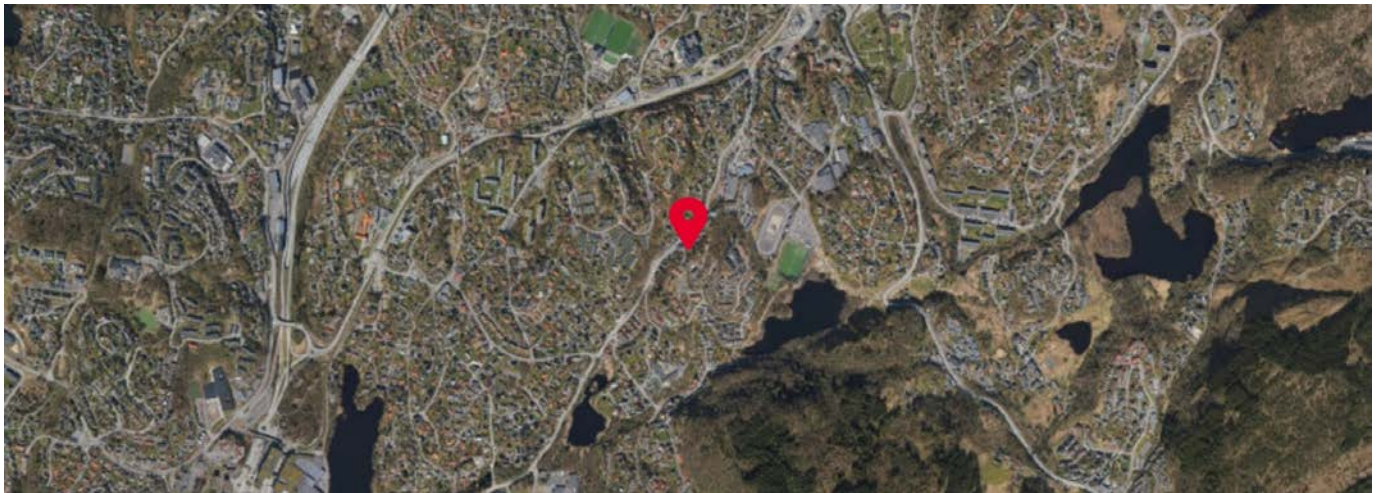


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Apeltunvegen 54D
5222 NESTTUN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Emil Vetter

Telefon: 979 78 087
E-post: emil.vetter@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre