

A modern living room with a large window and balcony. The room features a grey sofa, a glass coffee table, a black TV stand with a large TV, and a white shaggy rug. The balcony has a red railing and a small table with a plant. The view outside shows a parking lot and modern buildings under a blue sky.

aktiv.

Sandslimarka 33B, 5254 SANDSLI

**Moderne 3-roms fra 2021 med
praktisk og god løsning | Sentral
beliggenhet | Parkeringsplass i
garasje**



Eiendomsmegler MNEF

Roger Glesnes

Mobil 916 61 534

E-post roger.glesnes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum

Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 390 000,-
Omkostn.: Kr 111 140,-
Total ink omk.: Kr 4 501 140,-
Felleskostn.: Kr 1 858,-
Selger: Tobias Øyjordsbakken
Mathea Karlsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total 63/66 kvm
Tomtstr.: 11600 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 116, bnr. 8
Snr. 68
Oppdragsnr.: 1503260019

Moderne 3-roms fra 2021 med praktisk og god løsning | Sentral beliggenhet |

Aktiv eiendomsmegling v/Roger Glesnes har gleden av å presentere Sandslimarka 33B! Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet i et trygt og veletablert boligområde på Sandsli. Området er rolig og familievennlig, samtidig som man bor med kort avstand til det man trenger i hverdagen. Leiligheten har en arealeffektiv planløsning med 2 soverom, stue-/kjøkkenløsning, bad, omkleddingsrom og balkong.

Kort om eiendommen:

- Ferdigstilt 2021
- Varmekabler på bad
- Ingen TG2 eller TG 3!
- Ekstern bod
- Parkett
- Attraktivt og familievennlig område
- Flotte turområder i området
- Parkeringsplass i garasje
- Gode solforhold
- Heis

Velkommen til visning - Husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	61
Nabolagsprofil	66
Budskjema	74

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 63 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 66 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 63 kvm Entré - 4.4 m², stue/kjøkken - 27.7 m², bad - 5.3 m², bod - 2.5 m², soverom - 6.3 m², soverom - 9.2 m², omkleddningsrom - 3.6 m²

BRA-e: 3 kvm Gitterbod - 2.8 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

11600 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for sameiet - pent opparbeidet med asfalterte veier og flott grøntareal.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet i et trygt og veletablert boligområde på Sandsli. Området er rolig og familievennlig, samtidig som man bor med kort avstand til det man trenger i hverdagen. Bygget ligger tilbaketrukket og vendt mot gangsti og grøntområder, noe som gir en skjermet og behagelig atmosfære.

Fra eiendommen er det kort vei til dagligvarebutikker, treningssentre, spisesteder og servicetilbud. Kiwi og Rema 1000 ligger i umiddelbar nærhet, og i samme bygg finner man både treningssenter og padelhall, som gir gode muligheter for en aktiv livsstil. I nærområdet finnes også flere barnehager, skoler og fritidstilbud.

Beliggenheten er særlig attraktiv for pendlere, med kort avstand til store arbeidsplasser på Kokstad, Flesland og Sandsli, noe som gjør hverdagen både effektiv og praktisk.

Kollektivtilbudet i området er svært godt. Bybanestoppet Sandslivegen ligger ca. 10 minutters gange unna, med hyppige avganger til Bergen sentrum, Lagunen Storsenter og øvrige bydeler. I tillegg ligger bussholdeplassen Sandslihaugen kun få minutters gange fra boligen.

For den som setter pris på natur og friluftsliv finnes det flere flotte tur- og rekreasjonsområder i nærheten, blant annet rundt Skranevatnet, Håvardstunvatnet og Storrinden. Her er det gode muligheter for både trening, turer og rekreasjon året rundt.

Dette er en ideell bolig for deg som ønsker en praktisk og lettstelt hverdag, med kort vei til jobb, fritidsaktiviteter, servicetilbud og gode kollektivforbindelser – samtidig som du bor i rolige og grønne omgivelser.

Adkomst

Se vedlagt kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består primært av blokk- og eneboligbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

- International School Of Bergen (1-10 kl.)
- Skranevatnet skole (1-10 kl.)
- Aurdalslia skole (1-7 kl.)
- Ytrebygda skole (8-10 kl.)
- Sandsli videregående skole
- Nordahl Grieg videregående skole

Barnehager:

- International School Of Bergen (1-5 år)
- Capella barnehage (0-5 år)
- Sandslimarka Kanvas-barnehage (1-5 år)

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Svar: Ja

Beskrivelse: Observert sølvkre en gang i felles bod.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Fikk opp feilmelding rotorvakt på ventilasjonen. (produkt feil som var registrert hos leverandør). Reim røk og var ulyd i motoren.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Fana Blikk AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet rotorvakten på ventilasjonssystemet og utbedret feil og satt inn reim. Dette var garantisak.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Svar: Ja

Innhold

Her får du en strøken og innflytningsklar 3- roms leilighet som inneholder:

Entré - 4.4m², stue/kjøkken - 27.7m², bad - 5.3m², bod - 2.5m², soverom - 6.3m², soverom - 9.2m², omkleddingsrom - 3.6m².

Ekstern gitterbod - 2.8m²

Parkeringsplass i garasje og heis i bygget.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Fliser på bad, parkett i øvrige rom.

Vegger: Fliser på bad, malte slette overflater i øvrige rom.

Tak: Malte slette overflater.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Ingen forhold som har fått TG 2 eller TG 3!

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger av plast (rør i rør)
- Avløpsrør av plast
- Balansert ventilasjon
- Radiator tilkoblet varmtvannsanlegg
- Sentralanlegg for varmt vann.

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

Bilen parkeres tørt og trygt i garasjen med elbillader.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 90027826

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

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Radiator tilkoblet felles varmtvannsanlegg og elektriske varmekabler på bad.

Energimerke

B

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 390 000

Omkostninger kjøper

4 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

109 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

111 140 (Omkostninger totalt)

123 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

125 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 501 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 513 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 515 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 10 440 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

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

Eiendomsskatt

Kr 4 949 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 022 887 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 091 548 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Hentet via Skatteetaten.no

Andre utgifter

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 om 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.

Boenheten

Eierbrøk

73/11278

Felleskostnader inkluderer

I tillegg til felleskostnader kommer det en utgift på 125,- for drift av garasje.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 858

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2025

Andel fellesformue

Kr 10 180

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Sandslimarka 33;

Organisasjonsnummer

827065722

Om sameiet

Sameiet består av 165 eierseksjoner, hvorav en seksjon har næringsformål (garasje) og 164 seksjoner skal brukes til boligformål.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Hentet fra årsmøte 2022:

Forslag om å hente inn anbud på solskjerming for sameiet ble vedtatt på årsmøte 2022.

Resultat

Årsresultat for 2023 var 74 366,-

Årsresultat for 2024 var 259 780,-

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i garasjesameiet.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 116, bruksnummer 8, seksjonsnummer 68 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:

4601/116/8/68:

24.04.1923 - Dokumentnr: 901098 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.1927 - Dokumentnr: 901325 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.1940 - Dokumentnr: 302868 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:99 Bnr:13
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.1940 - Dokumentnr: 302868 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.1944 - Dokumentnr: 303678 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:99 Bnr:16
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1944 - Dokumentnr: 303989 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:16
Best. om fiskerett
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

21.04.1945 - Dokumentnr: 301186 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:17
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

21.04.1945 - Dokumentnr: 301187 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:18
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.1945 - Dokumentnr: 302292 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:19

Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.1951 - Dokumentnr: 301456 - Erklæring/avtale
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.1958 - Dokumentnr: 300503 - Skjønn
I anledning veigrunn til veianlegget Rådal-Håvardsthun-
Flesland
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1961 - Dokumentnr: 306884 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.1980 - Dokumentnr: 16505 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:105
Best. om rep. og vedl.hold
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.1981 - Dokumentnr: 15697 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:105
Rett til å heve veien p.g.a. kloakkledning.
Anleggsseksjonen må samtykke i evt. slettelse.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.1981 - Dokumentnr: 29022 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:5
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:8
Solidarisk ansvar for reperasjon og vedlikehold av

fellesledninger m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.2019 - Dokumentnr: 443163 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Bkk AS

Org.nr: 976 944 801

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2021 - Dokumentnr: 321443 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:127 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:127 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:127 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:127 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:127 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:127 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:127 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:127 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:127 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:127 Snr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2021 - Dokumentnr: 321443 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:127 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:127 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:127 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:127 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:127 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:127 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:127 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:127 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:127 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:127 Snr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2021 - Dokumentnr: 321443 - Rett til utskilt tomt

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:127 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:127 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:127 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:127 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:127 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:127 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:127 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:127 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:127 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:127 Snr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.2021 - Dokumentnr: 333367 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.2021 - Dokumentnr: 333421 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:179 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:179 Snr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.2021 - Dokumentnr: 333421 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:179 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:179 Snr:2

Bestemmelse om vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2021 - Dokumentnr: 314161 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 68

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 73/11278

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest vedrørende "hele tiltaket, som omfatter tre boligblokker, hus A, B og C, med felles parkeringskjeller" datert 07.11.2022.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.11.2022.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Eiendommen har tilkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner på grunnen:

Plannavn: YTREBYGDA. GNR 116 BNR 107 MFL., SANDSLI VEST

Plantype: Detaljregulering

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 08.12.2015

Reguleringsplaner på grunnen:

- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse - 92,7%
- 2015 - Gang- sykkelveg - 4,9 %
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl. - 2,3 %
- 2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras - 0,1 %
- 2011 - Kjøreveg - < 0,1 % (0,9 m²)
- 1310 - Kontor - < 0,1 % (0,0 m²)
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål - < 0,1 % (0,1 m²)
- 1810 - Forretning, kontor - < 0,1 % (0,0 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen):

- 140 - Frisiktsone - 0,4 %

Kommuneplan:

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

PlanID: 65270000

Ikrafttredelse: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommuneplanen:

- Sentrumsformål (Nåværende) - Byfortettingssone - 99,4 %
- Bebyggelse og anlegg (fremtidig) - Ytre fortettingssone - 0,6%

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:

- KpStøySone (H220_7) - Fana skytterlag - gul sone - 100%

Planer i nærheten av eiendommen:

- Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Plantype: Kommuneplanensarealdel

Planstatus: Planleggingigangsatt

- Ytrebygda, Gnr. 116, Bnr. 115, Sandslihaugen, Reguleringsplan

Plantype: Detaljregulering

Planstatus: Planleggingigangsatt

- YTREBYGDA. GNR 116 BNR 127, SANDSLIMARKA

Plantype: Detaljregulering

Planstatus: Utgått/erstattet

- YTREBYGDA. GNR 116 BNR 86 MFL., KNUTEPUNKT SANDSLI

Plantype: Detaljregulering

Planstatus: Utgått/erstattet

- YTREBYGDA. GNR 116 BNR 115, SANDSLIHAUGEN

Plantype: Detaljregulering

Planstatus: Utgått/erstattet

- YTREBYGDA. GNR 116 BNR 115, SANDSLIHAUGEN

Plantype: Detaljregulering

Planstatus: Utgått/erstattet

- YTREBYGDA. GNR 116 BNR 114, 217 MFL., SANDSLIKRYSSET

Plantype: Detaljregulering

Planstatus: Endeligvedtattarealplan

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

- 116/207 - Tilbygg - Kontor- og adm.bygning rådhus - Igangsettingstillatelse.

Andre opplysninger:

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

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

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

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.

Personopplysninger

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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Roger Glesnes
Eiendomsmegler MNEF
roger.glesnes@aktiv.no
Tlf: 916 61 534

Ansvarlig megler bistås av

Roger Glesnes
Eiendomsmegler MNEF
roger.glesnes@aktiv.no
Tlf: 916 61 534

Oppdragstaker

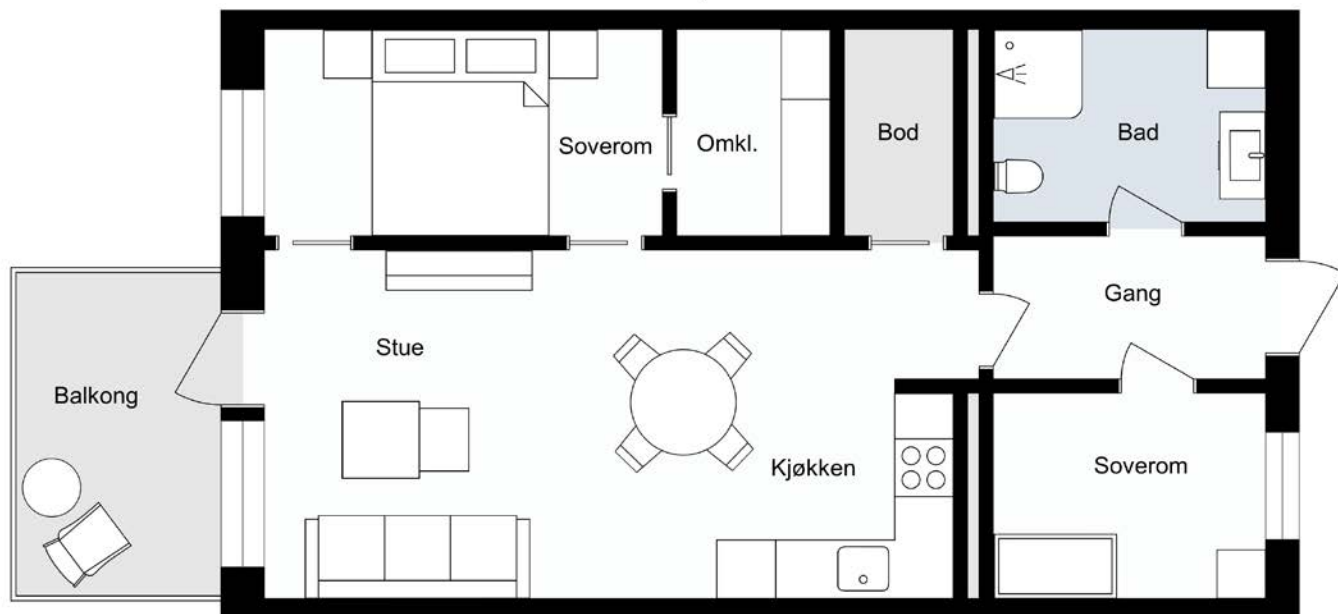
Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993 404 020
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Salgsoppgavedato

27.02.2026



Sandslimarka 33B



















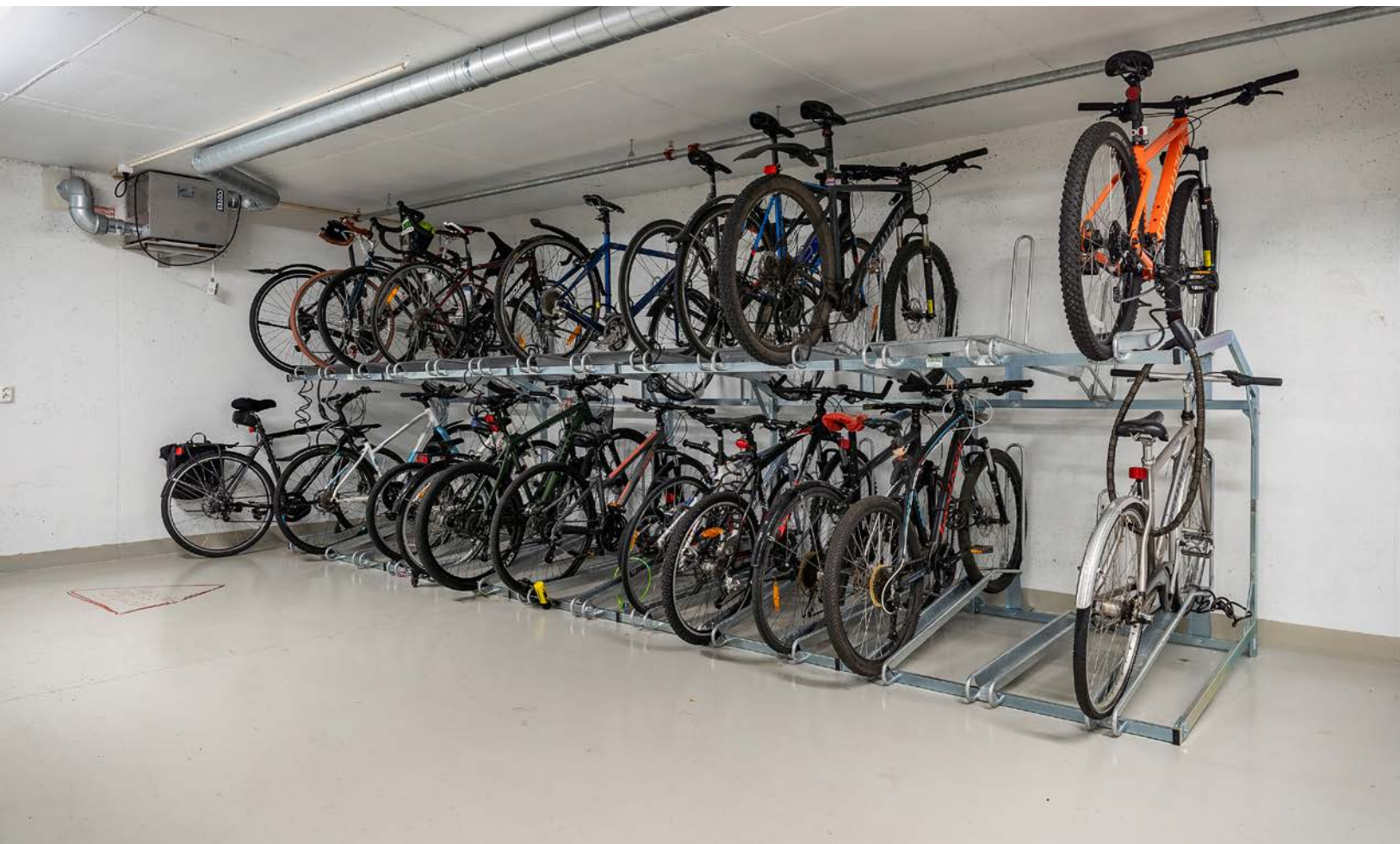


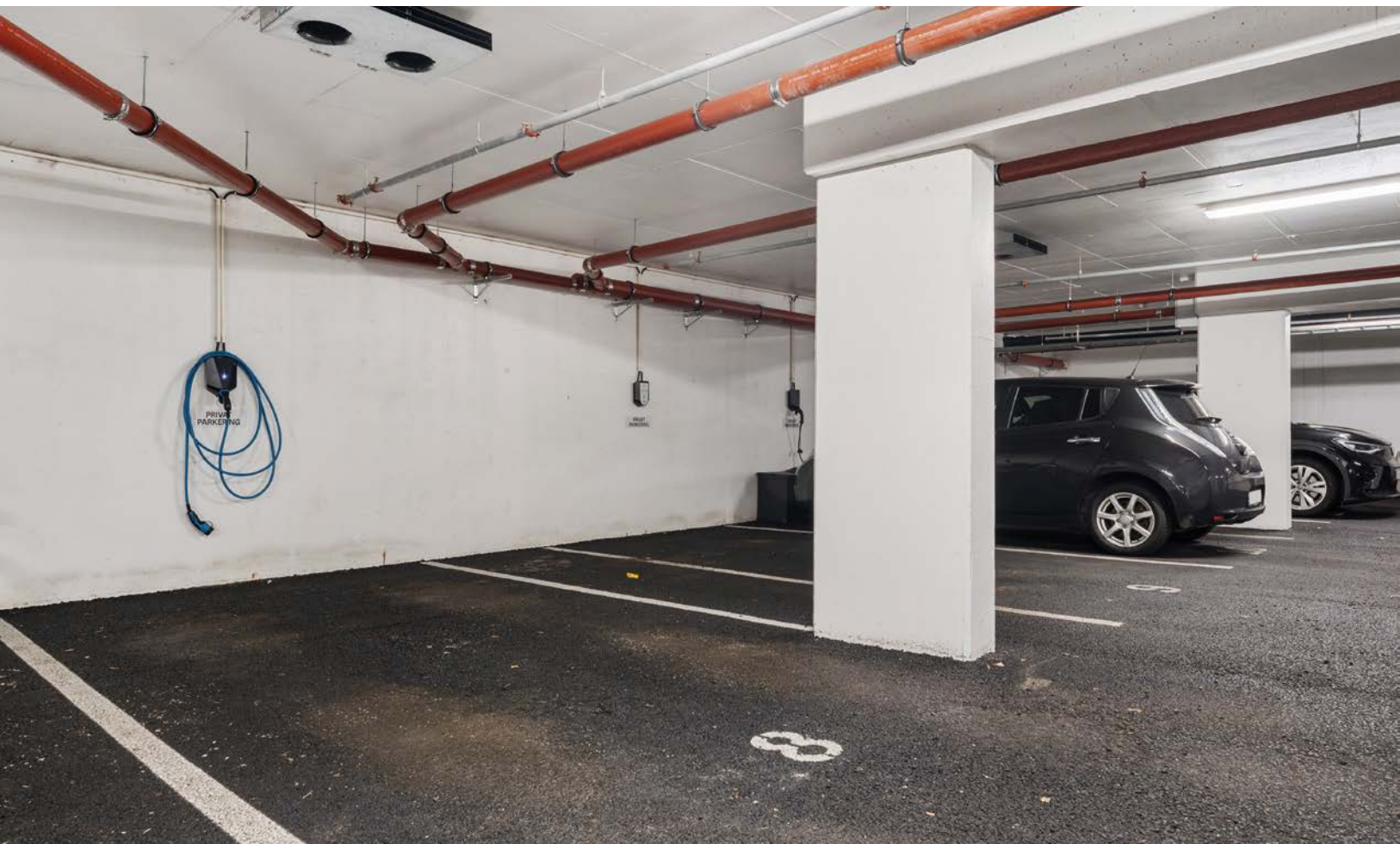






















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Sandslimarka 33B , 5254 SANDSLI
 BERGEN kommune
 # gnr. 116, bnr. 8, snr. 68

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 30.01.2026

Rapportdato: 31.01.2026

Oppdragsnr.: 21285-1078

Referansenummer: NH1753

Autorisert foretak: TBDU AS




Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn



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

du@tbdu.no

955 50 498



NITO

Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer som er aluminiumsbekledde og 3-lags glass.

Bygningen har malt balkongdør i tre som er aluminiumsbekledde og brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkong med tilkomst fra stue/kjøkken, oppmålt til 7.6m2

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av parkett. Veggene har malte slette overflater. Innvendige tak har malte slette overflater.

Etasjeskiller er av betongdekke, kontrollert med laser.

Innendig har boligen malte glatte dører.

Dør til bad har avvik i topp og bunn av dørblad, lokal utbedring eller utskiftning på utføres.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 5.3m2

Prefabrikkert baderomskabin

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.

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.

Badet er en prefabrikkert baderomskabin. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Norema Kjøkken innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kitchen board på vegg mellom benkeplate og overskap. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er avtrekk via balansert anlegg.

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.

Boligen har balansert ventilasjon.

Radiator tilkoblet felles varmtvannsanlegg.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Vedlikeholdes i regi av sameiet.

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.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Ingen avvik

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

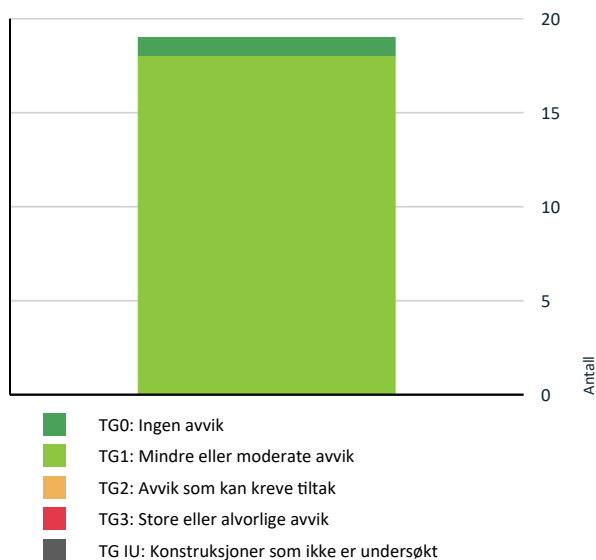
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger stemmer med dagens bruk og planløsning.

Ferdigattest datert 07-11-2022

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

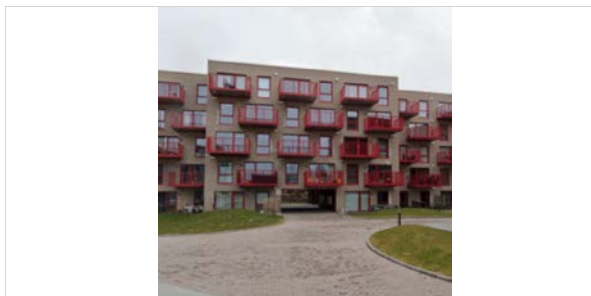
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet >
Helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2021

Kommentar
Kilde: PropCloud

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer som er aluminiumsbekledde og 3-lags glass.



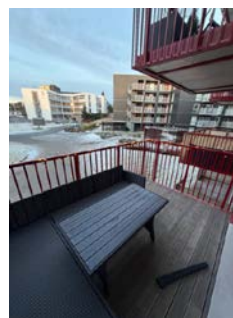
TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre som er aluminiumsbekledde og brann- og lydklassifisert entrédør.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med tilkomst fra stue/kjøkken, oppmålt til 7.6m2



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte slette overflater. Innvendige tak har malte slette overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. kontrollert med laser.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Dør til bad har avvik i topp og bunn av dørblad, lokal utbedring eller utskiftning på utføres.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD - 5.3M2

Generell

Prefabrikkert baderomskabin



2. ETASJE > BAD - 5.3M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD - 5.3M2

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.

2. ETASJE > BAD - 5.3M2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



2. ETASJE > BAD - 5.3M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegg og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD - 5.3M2

! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.

2. ETASJE > BAD - 5.3M2

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er en prefabrikkert baderomskabin. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN - 27.7M2

! TG 1 Overflater og innredning

Norema Kjøkken innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kitchen board på vegg mellom benkeplate og overskap. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN - 27.7M2

! TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

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

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Radiator tilkoblet felles varmtvannsanlegg.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.
Vedlikeholdes i regi av sameiet.

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 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.

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.
2021 Byggeår
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 varmtvannsbereder, jmfør 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.



Tilstandsrapport

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Ingen avvik

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

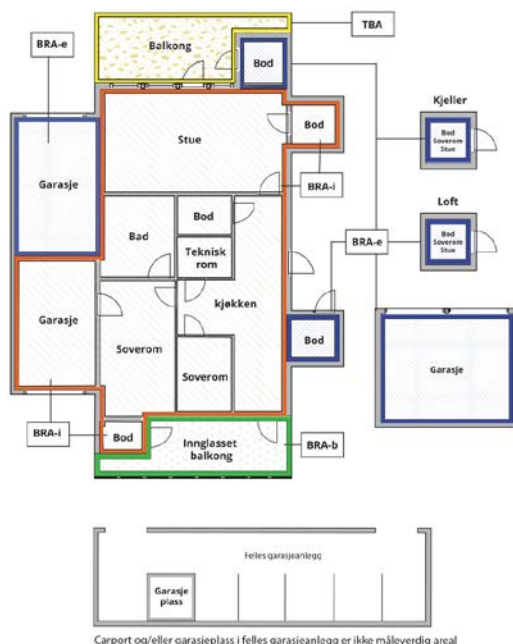
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	63	3		66	
SUM	63	3			
SUM BRA	66				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré - 4.4m ² , stue/kjøkken - 27.7m ² , bad - 5.3m ² , bod - 2.5m ² , soverom - 6.3m ² , soverom - 9.2m ² , omkleddingsrom - 3.6m ²	Gitterbod - 2.8m ²	

Kommentar

2. Etasje
Entré - 4.4m²
Stue/kjøkken - 27.7m²
Bad - 5.3m²
Bod - 2.5m²
Soverom - 6.3m²
Soverom - 9.2m²
Omkleddingsrom - 3.6m²

Gitterbod i kjeller - 2.8m²

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.

Parkering i garasje med el-bil lader.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger stemmer med dagens bruk og planløsning.

Ferdigattest datert 07-11-2022

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør
	Tobias Øyjordsbakken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	116	8		68	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sandslimarka 33B

Hjemmelshaver

Karlsen Mathea, Øyjordsbakken Tobias
Dørmænen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sandslimarka 33B har en attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Sandsli i Bergen. Området er preget av moderne boligbebyggelse, grønne fellesarealer og lite gjennomgangstrafikk, og fremstår som ryddig og oversiktlig. Det er kort vei til Bybanen på Sandsli/Kokstad, som gir enkel adkomst til Bergen sentrum, Lagunen Storsenter og Flesland lufthavn. I nærområdet finnes dagligvarebutikker, treningssentre, skoler, barnehager og et bredt tilbud av arbeidsplasser innen næring og teknologi.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles utomhusområder er fint og funksjonelt opparbeidet.
Parkering i garasje med el-bil lader.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	31.01.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	31.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	31.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

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

1	31.01.2026	
---	------------	--

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.



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

Mathea Karlsen

Tobias Øyjordsbakken

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2025
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sandslimarka 33B

5254 Sandsli

4601-116/8/0/68



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Observert sølvkre en gang i felles bod.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ Ja

Fikk opp feilmelding rotorvakt på ventilasjonen. (produkt feil som var registrert hos leverandør). Reim røk og var ulyd i motoren.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Fana Blikk AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet rotorvakten på ventilasjonssystemet og utbedret feil og satt inn reim. Dette var garantisak.

13. 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

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

18. 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

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



22. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. 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

29. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. 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.

Nabolagsprofil

Sandslimarka 33B - Nabolaget Sandsli - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere



Offentlig transport

Sandslihaugen Linje 23	4 min 0.3 km
Sandslivegen Linje 1	9 min 0.8 km
Bergen Flesland	6 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	16 min 13.4 km

Skoler

International School Of Bergen (1-10 kl.) 187 elever, 12 klasser	8 min 0.7 km
Skranevatnet skole (1-10 kl.) 650 elever, 45 klasser	17 min 1.3 km
Aurdalslia skole (1-7 kl.) 407 elever, 21 klasser	4 min 1.9 km
Ytrebygda skole (8-10 kl.) 345 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	10 min 0.8 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	3 min 2.8 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Kiwi Sandsli	4 min
Sandsli VGS - Vestland fylkeskommune	7 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

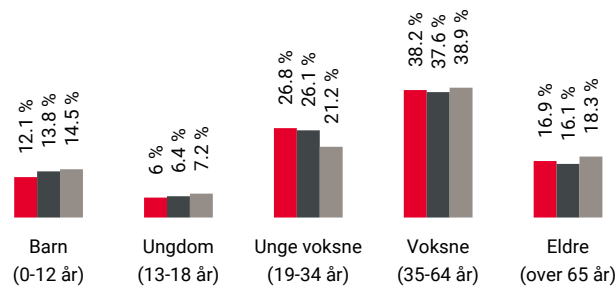
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandsli	2 192	1 290
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

International School Of Bergen (1-5 år) 45 barn	8 min 0.7 km
Capella barnehage (0-5 år) 59 barn	12 min 1 km
Sandslimarka Kanvas-barnehage (1-5 år) 129 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Rema 1000 Sandsli	2 min
Kiwi Sandsli	3 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 85/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100



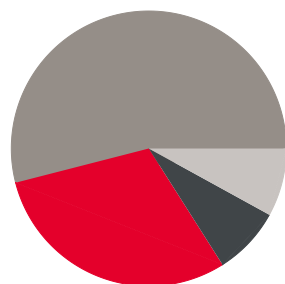
Støynivået

Lite støynivå 82/100

Sport

	Sandsli sportsenter Aktivitetshall, squash	2 min	0.2 km
	Petedalsmyra kunstgress Fotball	13 min	1.2 km
	InterPadel Sandsli	2 min	
	Aktiv365 Sandsli	2 min	

Boligmasse



30% enebolig
8% rekkehus
54% blokk
8% annet

«Koselig, rolig og god avstand til større kjøpesentre og Bergen sentrum»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Fanatorget

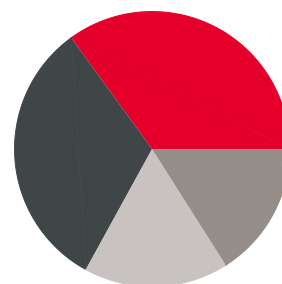
3 min



Boots apotek Sandsli

4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



35% i barnehagealder
32% 6-12 år
16% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



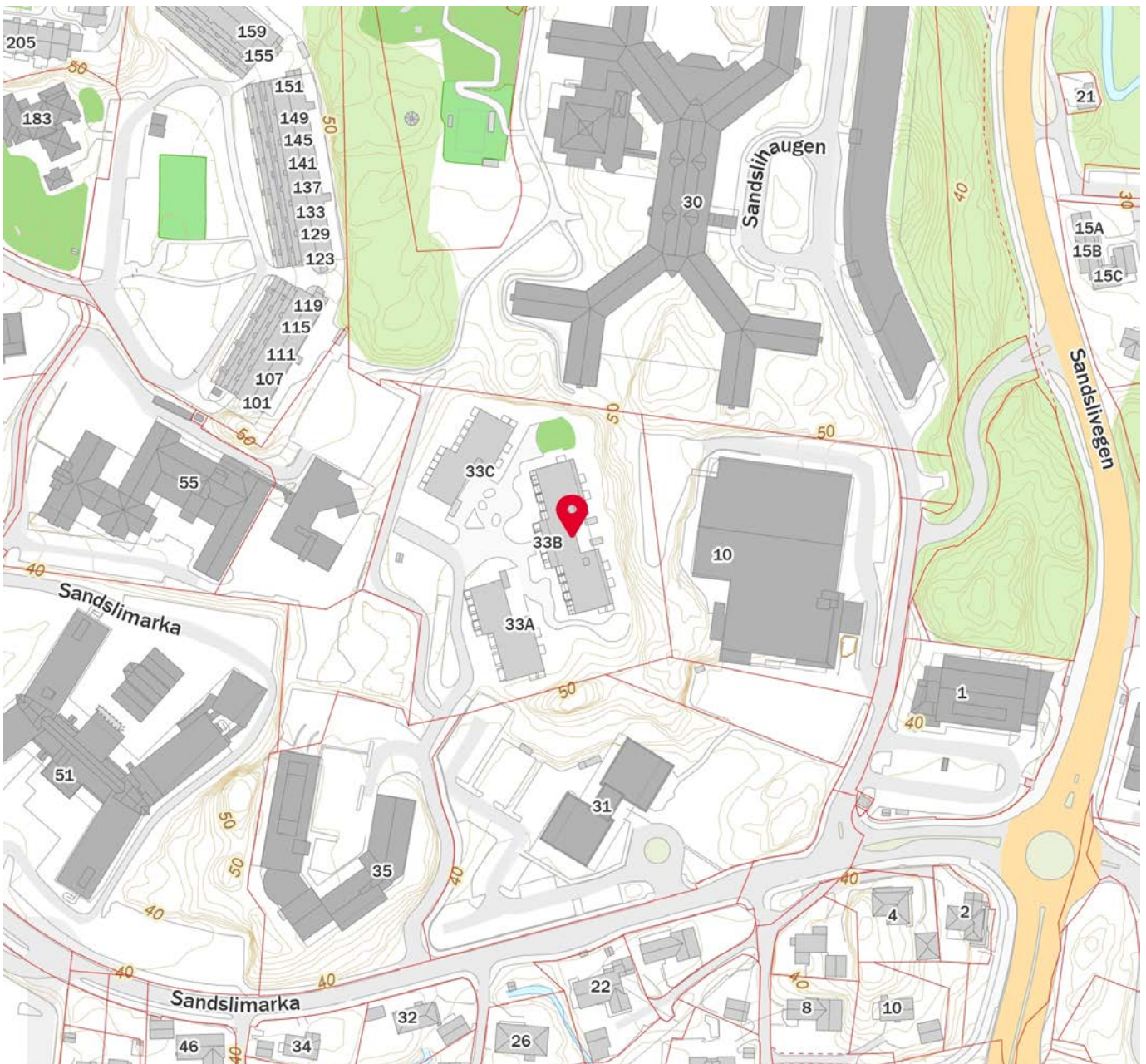
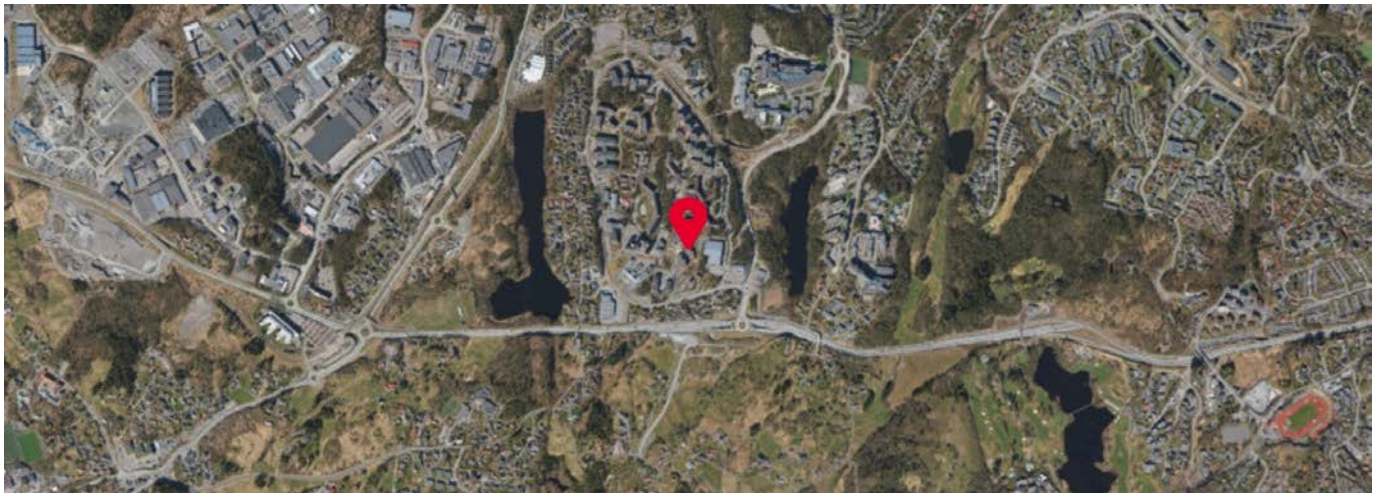
0%

46%

Sandsli
Bergen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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 landbrukseiendom, 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: Sandslimarka 33B
5254 SANDSLI

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Roger Glesnes

Telefon: 916 61 534
E-post: roger.glesnes@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre