



**aktiv.**

Sandslimarka 201, 5254 SANDSLI

**Flott sørvendt enderekkehus med  
solrike utearealer og hage | 3 (4)  
soverom | Carport | Familievennlig  
område**



Eiendomsmegler / Partner

## Aleksander Lenning

**Mobil** 916 50 495

**E-post** aleksander.lenning@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum

Strandgaten 53, 5004 Bergen

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 250 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 10 409,-  
**Omkostn.:** Kr 9 560,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 269 969,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 000,-  
**Selger:** Ingunn Rønhovde

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1985  
**BRA-i/BRA Total** 138/145 kvm  
**Tomtstr.:** 14509.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 115, bnr. 218  
**Andelsnr.:** 14  
**Oppdragsnr.:** 1503250319

## Flott sørvendt enderekkehus med solrike utearealer og hage | 3 (4) soverom | Carport | Familievennlig område

Aktiv Eiendomsmegling v/ Aleksander Lenning har gleden av å presentere Sandslimarka 201!

Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet på Sandsli, i et rolig og etablert område som passer både familier og aktive mennesker. Her bor du i et moderne og tilrettelagt boligområde med kort vei til alle hverdagens fasiliteter. Innen gangavstand finner du dagligvarebutikker som Kiwi og Rema 1000, treningssenter, squash- og padelanlegg, barnehager og skoler.

Kort om eiendommen:

- Solrik hage
- 81 m<sup>2</sup> med terrasse og 12 m<sup>2</sup> balkong
- Carport
- Ingen dok. avgift
- Attraktivt og familievennlig område
- Kort vei til buss og bybane
- Flere barnehager og skoler i nærheten
- Flotte turområder i nærområdet

Velkommen til visning - Husk påmelding!



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 48  |
| Egenerklæring .....     | 80  |
| Nabolagsprofil .....    | 96  |
| Budskjema .....         | 104 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 138 m<sup>2</sup>

BRA - e: 7 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 145 m<sup>2</sup>

TBA: 93 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-i: 61 m<sup>2</sup> Entré (2,0 m<sup>2</sup>), kott v/entré (3,3 m<sup>2</sup>), wc (1,7 m<sup>2</sup>), gang (12,2 m<sup>2</sup>), vaskerom (4,4 m<sup>2</sup>), bad (5,9 m<sup>2</sup>), garderobe (3,5 m<sup>2</sup>), kott under trapp (1,8 m<sup>2</sup>), soverom 1 (12,8 m<sup>2</sup>), soverom 2 (11,7 m<sup>2</sup>)

BRA-e: 7 m<sup>2</sup> Bod m/utvendig adkomst (6,6 m<sup>2</sup>)

#### 2. etasje

BRA-i: 62 m<sup>2</sup> Stue m/trapp (39,2 m<sup>2</sup>), kjøkken (12,3 m<sup>2</sup>), soverom 3 (9,7 m<sup>2</sup>)

#### 3. etasje

BRA-i: 15 m<sup>2</sup> Gang m/trapp (6,2 m<sup>2</sup>), soverom 4 (7,9 m<sup>2</sup>)

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

81 m<sup>2</sup> To terrasser.

#### 2. etasje

12 m<sup>2</sup> Balkong

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 2,4 m<sup>2</sup> av bruksarealet i 1. etasje.

Innvendige vegger utgjør ca. 1,2 m<sup>2</sup> av bruksarealet i 2. etasje.

Innvendige vegger utgjør ca. 0,4 m<sup>2</sup> av bruksarealet i loftsetasjen.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderoreskap.

#### TAKHØYDER

1. etasje: ca. 2,39 meter målt på soverom 1.

2. etasje: opptil ca. 3,39 meter målt i stue.

Loftsetasje: opptil ca. 2,39 meter målt på soverom.

Tilhørende carport med gulvflate på ca. 15 m<sup>2</sup> (ikke målbart areal iht. måleregler).

#### Tomtetype

Eiet

#### Tomtestørrelse

14509.4 m<sup>2</sup>

#### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidede fellesarealer med plen og lekeområder. Parkeringsplasser og interne veier er asfaltert. Terrasser på begge siden av boligen.

#### Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet på Sandsli, i et rolig og etablert område som passer både familier og aktive mennesker. Her bor du i et moderne og tilrettelagt boligområde med kort vei til alle hverdagens fasiliteter. Innen gangavstand finner du dagligvarebutikker som Kiwi og Rema 1000, treningssenter, squash- og padelanlegg, barnehager og skoler.

Sandsli ligger ideelt til mellom Bergen sentrum og Flesland, med kort vei til både arbeidsplasser og fritidstilbud. I nærområdet finner du store arbeidsgivere som Equinor, Aker Solutions, Aibel og Fylkeskommunen. Det er gangavstand til Bybanen som tar deg til sentrum på under 40 minutter og til flyplassen på under 10 minutter. I tillegg har du ekspressbussen 50E og flere busslinjer med hyppige avganger, noe som gjør området svært godt knyttet til resten av Bergen.

For den aktive byr området på flotte turområder som Skranevatnet og Storrinden, samt gode idretts- og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren. Golfentusiaster vil sette pris på nærheten til Fana Golfklubb, mens Lagunen Storsenter og Fanatorget – begge kun få minutters kjøretur unna – tilbyr et bredt utvalg av butikker, restauranter og servicetilbud.

Med sin sentrale plassering, korte vei til Flesland, Lagunen og Bergen sentrum, samt et rikt utvalg av både natur- og bynære tilbud, er dette et område som kombinerer komfort, tilgjengelighet og høy livskvalitet.

**Adkomst**

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

**Bebyggelsen**

Bebyggelsen i området består av eneboliger, rekkehus og leiligheter.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Skoler i nærheten:

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

Barnehager i nærheten:

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

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

**Bygningssakkyndig**

Patrick Bang

**Type tekst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

- Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein eller grov pukk på fjell.

Grunnmuren består av ringmur og fundamenter i betongkonstruksjoner.

Boligen er oppført over bakkenivå, og terrenget rundt bygget er planert med drenerende masser.

- Yttervegger:

Ytterveggene er oppført som isolert bindingsverk i tre med en utvendig liggende dobbelfalset trekledning. Gavlveggen og veggen ved balkongen ble malt i 2021, og et overbygg ved inngangspartiet ble oppført i 2020.

- Takkonstruksjon:

Takkonstruksjonen er et saltak med tresperrer, sutaksplater, lekter og betongtakstein fra byggeåret. Taket gjennomgikk en overflatebehandling i 2021.

- Etasjeskillere og bærende konstruksjoner:

Bærende konstruksjoner er i tre, og etasjeskillerne består av trebjelkelag.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 1985.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Vestrheim fikset møblement

Beskrivelse: Lagt fliser på bad, tatt membran og ny baderomsmøblering i 2007

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Beskrivelse: Ny membran lagt på bad i 2007 av faglært

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Ja

Beskrivelse: Fukt i vegg i TV-stue for ca. 25 år siden. Dette ble utbedret av borettslaget.

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Ja

Beskrivelse: Har vært skjeggkre i huset for 3-4 år siden. Dette ble utbedret av selskap, og det har ikke vært oppdaget etter det.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Proventa Innemiljø AS

Beskrivelse: Ny ventilator og ventilasjonsanlegg på kjøkken i 2023.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Utvidet/forlenget terrasse

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Ja

Beskrivelse: Det er søkt om bruksendring til soverom på loft. Søknaden ligger til behandling hos kommunen.

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Ja

Beskrivelse: Taket og vinduene skal skiftes i hele borettslaget i 2026. Vet per dags dato ikke hva økningen av fellesgjelden vil være.

### **Innhold**

Velkommen til Sandslimarka 201 – et lyst og tiltalende enderekkehus over tre plan, perfekt for deg som ønsker god plass, moderne oppgraderinger og et rolig, familievennlig bomiljø. Her får du en bolig med gjennomtenkt planløsning, solrike uteplasser og kort vei til alt du trenger i hverdagen.

Boligen er på hele 138 m<sup>2</sup>, med tre soverom, romslig stue med peis, moderne kjøkken og flere praktiske oppbevaringsløsninger. Kjøkkenet ble oppgradert i 2023 med stilrene fronter, god skapplass og hvitevarer fra kjente merker. Stuen er luftig med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys, og utgang til en hyggelig balkong hvor du kan nyte solen til langt ut på kvelden.

I første etasje finner du blant annet to soverom, bad og vaskerom, samt utgang til en stor, delvis overbygget terrasse og hage med god plass til utemøbler, lekeapparater eller hageprosjekter. Loftsetasjen byr på ekstra rom som kan brukes som soverom (se pkt. "Ferdigattest/brukstillatelse), kontor eller hobbyrom.

Her bor du i et rolig og etablert område på Sandsli, med nærhet til dagligvare, barnehager, skoler, treningssenter, padelhall og flotte turområder som Skranevatnet og Storrinden. Bybanen ligger kun en kort spasertur unna og tar deg til sentrum på under 40 minutter, mens flyplassen og Lagunen Storsenter ligger kun noen minutters kjøring fra døren.

Eiendommen disponerer oppstillingsplass i carport og utvendig bod, og fellesarealene i borettslaget er pent opparbeidet med plen, lekeplass og asfalterte gangveier.

Dette er en bolig som kombinerer komfort, plass og praktiske løsninger – med en solrik og barnevennlig beliggenhet som gjør hverdagen enkel og trivelig.

Arealer:

- 1. etasje: Entré (2,0 m<sup>2</sup>), kott v/entré (3,3 m<sup>2</sup>), wc (1,7 m<sup>2</sup>), gang (12,2 m<sup>2</sup>), vaskerom (4,4 m<sup>2</sup>), bad (5,9 m<sup>2</sup>), garderobe (3,5 m<sup>2</sup>), kott under trapp (1,8 m<sup>2</sup>), soverom 1 (12,8 m<sup>2</sup>), soverom 2 (11,7 m<sup>2</sup>).

- 2. etasje: Stue m/trapp (39,2 m<sup>2</sup>), kjøkken (12,3 m<sup>2</sup>), soverom 3 (9,7 m<sup>2</sup>).

- Loftsetasje: Gang m/trapp (6,2 m<sup>2</sup>), soverom 4 (7,9 m<sup>2</sup>).

Leiligheten disponerer også en utvndig bod på hhv. 6,6 m<sup>2</sup>.

### **Standard**

Innvendige overflater:

Gulv: Keramiske fliser, belegg og laminat.

Vegger: Keramiske fliser og malte flater.

Himling: Malte flater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannforsyningsrør av kobber. Det er utvendig vannuttak i carport.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken, bad, vaskerom og WC. Tilluft via diverse ventiler. Motorenhet fra Villavent er plassert på loft og var ny i 2023.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 198 liter fra Oso Hotwater, produsert i 2011. Berederen er plassert på vaskerom.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig (Taktekking)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Utvendig (Nedløp og beslag)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Utvendig (Veggkonstruksjon)

Dels manglende musesperre, som medfører risiko for inntrenging av skadedyr.

Råteskade på kledningsbord bak carport.

- Utvendig (Vinduer)

Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

- Utvendig (Dører)

Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre ytterdører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere balkongdører.

- Utvendig (Balkonger, terrasser og rom under balkonger)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

- Radon

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

- Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Innvendige trapper

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Vaskerom (Overflater Gulv)

Elde/slitasje.

- Vaskerom (Sluk, membran og tettesjikt)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Våtrom (Sanitærutstyr og innredning)

Eldre utstyr/innredning med slitasje og ukjent restlevetid.

- Bad (Overflater Gulv)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Bad (Sluk, membran og tettesjikt)

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ukjent utførelse/dokumentasjon.

Rust på skruer i sluk.

- Tekniske installasjoner (Vannledninger)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner (Avløpsrør)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Forhold som har fått TG3:

- Utvendig (Balkongdør)

Råteskader på dørblad.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **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.

Det gjøres oppmerksom på at garderobeskap på det største soverommet i 1. etasje ikke medfølger handelen.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Oppgraderinger i nye tid:

- Etablert nye dimmere i stue i 2025.
- "Fornyet" kjøkken i 2023.
- Ny motorenhet (mekanisk ventilasjon) fra 2023.
- Nytt vindu på soverom i 2. etasje i 2022.
- Gavlvegg og vegg ved balkong malt i 2021.
- Tak overflatebehandlet i 2021.
- Vinduer/vinduslister malt ifbm. overflatebehandling av tak i 2021.
- Rentbrennende vedovn i stue fra 2021.
- Oppført overbygg ved inngangsparti i 2020.
- Vinduer på loft fra 2020.
- Brannstige montert fra loftsvindu i 2020.
- Nye innvendige dører i 2020 (foruten skyvedør og dør på loft).
- Ny termostatt i gang og på bad i 2019.
- Terrasse ved inngangsparti oppført i 2018/19.
- Balkong forlenget i 2018/19.

- Ett vindu på soverom 1 og ett vindu på kjøkken fra 2017

### **TV/Internett/Bredbånd**

TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

### **Parkering**

Oppstillingsplass i carport vegg i vegg med huset.

Borettslaget har gjesteparkeringer.

### **Forsikringsselskap**

Tryg Forsikring

### **Polisenummer**

8026109

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. 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**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Boligen oppvarmes med:

- Vedovn i stue.
- Elektrisk varmekabler i gang og på bad.
- Ellers elektrisk oppvarming.

### **Energikarakter**

Ikke angitt

**Energifarge**

Ikke angitt

**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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

**Borettslaget/Økonomi****Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 5 250 000

**Kommunale avgifter**

Kr 322 013

**Kommunale avgifter år**

2025

**Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

**Formuesverdi primær**

Kr 1 263 689

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 5 054 755

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Info formuesverdi**

Formuesverdi er innhentet fra Skatteetaten.

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og oppgradering av kanalpakker og linjehastighet.

**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.

## Boenheten

**Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene inkluderer:

- Kommunale avgifter.
- Vedlikehold.
- Driftskostnader.
- Renter og avdrag for lån.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 000

**Andel Fellesgjeld**

Kr 10 409

**Andel fellesgjeld år**

2025

**Fellesgjeld pr. dato**

08.10.2025

**Andel fellesformue**

Kr 33 773

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

SANDSLIHAUGEN BORETTSLAG

**Organisasjonsnummer**

953310716

**Andelsnummer**

14

### **Om borettslaget**

Sandslihaugen Borettslag består av 30 boliger fordelt på 12 bygninger.

Selskapets organisasjonsnummer er 953310716.

Forretningsfører for borettslaget er BOB.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 95257335969, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 08-10-2025: 5.30% pa.

Antall terminer til innfrielse: 8

Saldo per 08-10-2025: kr 312256

Andel av saldo: kr 10408.54

( siste termin 30-06-2026 )

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er dekket av Klare Finans AS, [www.klarefinans.no](http://www.klarefinans.no). Laget er sikret mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, etter gjeldende vilkår.

Avtalen om sikring er gyldig til den sies opp av en av partene.

### **Forkjøpsrett**

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

### **Regnskap/budsjett**

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (299 500,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (274 711,-)

Borettslaget skal i 2026 utføre skifting av tak på husene. Det jobbes fremdeles med planlegging og innhenting av tilbud. Det er estimert en kostnadsramme på inntil 20 millioner.

Ved neste generalforsamling skal det legges frem forslag for bytte av undertak, takstein og vindtetting av overgangen mellom yttervegger og tak, samt minst et oppgradert tilbud med tilleggsisolering. Det vil også bli lagt frem forslag for ulike lånetyper.

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene kan bli tilsendt ved forespørsel.

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt, men må søkes om til styret.

## **Forretningsfører**

### **Forretningsfører**

Obos Eiendomsforvalting AS

## **Offentlige forhold**

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 115, bruksnummer 218 i Bergen kommune. Andelsnr. 14 i SANDSLIHAUGEN BORETTSLAG med orgnr. 953310716

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4601/115/218:

07.03.1985 - Dokumentnr: 7648 - Vilkår i kjøpekontrakt

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelser om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om garasje/parkering

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.1985 - Dokumentnr: 1976 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:115 Bnr:15

137 OG GNR. 116, BNR. 107.

04.10.1991 - Dokumentnr: 25541 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1201 Gnr:115 Bnr:247

17.01.2008 - Dokumentnr: 46193 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1856235 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:115 Bnr:218

12.06.2009 - Dokumentnr: 420470 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:133

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for nybygg boligbygg/carport, datert 24.10.1985.

Megler har innhentet godkjente byggetegninger fra kommunen. Innholdet i tegningene er ikke i samsvar med dagens bruk av boligen. Badet er utvidet mot walk-in garderobe i gang, og er i de godkjente tegningene vist som vaskerom. Det som i dag er vaskerom, er i de godkjente tegningene vist som bad.

Det foreligger ikke tegninger for loftsetasjen. Soverommet som er etablert på loftet er per dags dato ikke godkjent som soverom. Det er etablert rømningsvei og selger har søkt om å få rommet godkjent som soverom. Søknaden er til behandling hos

kommunen.

Balkong i 2. etasje er utvidet mot øst.

De godkjente tegningene ligger vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

24.10.1985.

#### **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 fra offentlig vei via privat vei.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Boligbeb. - konsentrert små husbebyggelse

Følger reguleringsplan YTREBYGDA. GNR 116 BNR 107 MFL., SANDSLI VEST (plan-ID 61500000), som er en detaljregulering hvor eiendommen er regulert til boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse.. 08.12.2015

Følger KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018, ikrafttredelse 19.06.2019. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Sentrumsformål (Byfortettingssone) med områdenavn BY.

Eiendommen berøres marginalt av reguleringsplan under arbeid 'YTREBYGDA. GNR 115 BNR 220, SANDSLIMARKA' (plan-ID 71520000). I nærheten pågår det også planarbeid for 'Kommuneplanens arealdel KPA 2027' (plan-ID 71740000) og 'Ytrebygda, Gnr. 116, Bnr. 115, Sandslihaugen, Reguleringsplan' (plan-ID 71880000).

Det er gitt igangsettingstillatelse datert 24.02.2025 for tilbygg på et stort frittliggende boligbygg på 5 etasjer eller mer på naboeiendommen 115/275.

Eiendommen er berørt av hensynssone for friskt som dekker 0,5 % av arealet i henhold til reguleringsplanen. I kommuneplanen er hele eiendommen omfattet av hensynssone H220\_7, som er en gul støysone knyttet til Fana skytterlag.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

#### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av

de to siste årene.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## 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. 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.

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**

5 250 000 (Prisantydning)

---

10 408 (Andel av fellesgjeld)

---

5 260 409 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

Omkostninger

8 210 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

9 560 (Omkostninger totalt)

17 460 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 260 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 269 969 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 277 869 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 280 669 (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 9 560

#### **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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 MNOK 14. 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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 vedlagte materiell eller på [help.no](http://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**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 990,- oppgjørshonorar kr 7 990,- og visninger kr 2 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 5 045,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr pantedokument og opplysninger fra forretningsfører. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr ,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr ,- , samt øvrige avtalte

vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

Aleksander Lenning  
Eiendomsmegler / Partner  
aleksander.lenning@aktiv.no  
Tlf: 916 50 495

**Ansvarlig megler bistås av**

Aleksander Lenning  
Eiendomsmegler / Partner  
aleksander.lenning@aktiv.no  
Tlf: 916 50 495

**Oppdragstaker**

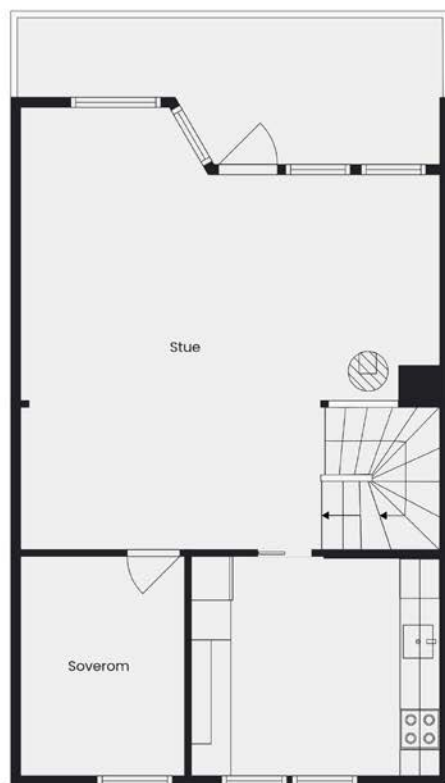
Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993 404 020  
Strandgaten 53, 5004 Bergen

**Salgsoppgavedato**

29.10.2025







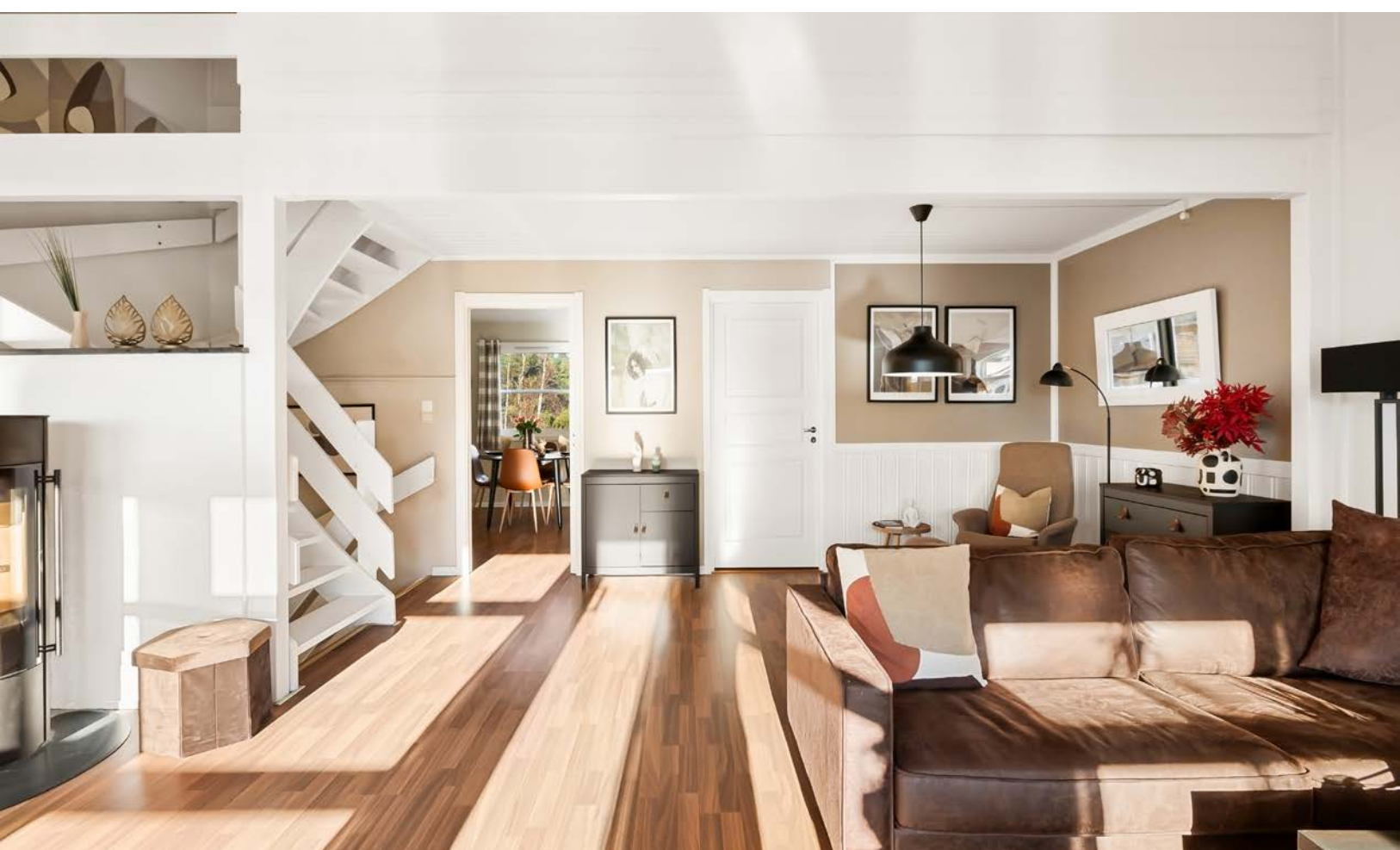
FRK SUPER









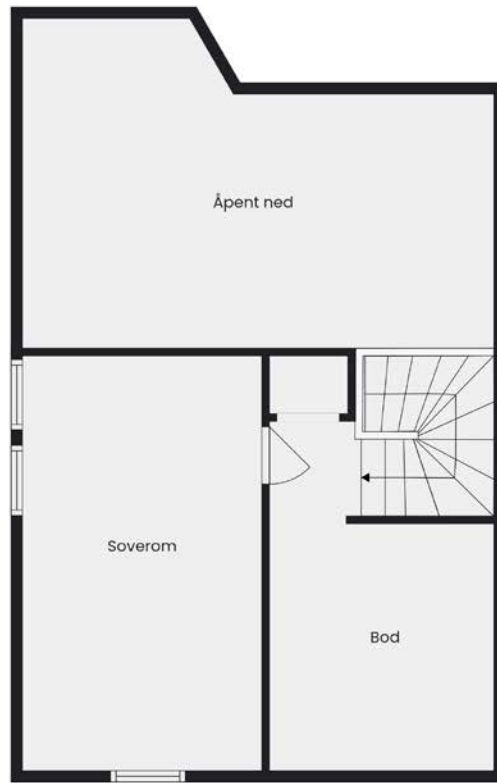












FRK SUPER





FRK SUPER



















FRK SUPER







# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Enderkkehus (i borettslag)

Sandslimarka 201, 5254 SANDSLI

BERGEN kommune

# gnr. 115, bnr. 218

# Andelsnummer 14

**Sum areal alle bygg: BRA: 145 m<sup>2</sup> BRA-i: 138 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 13.10.2025

Rapportdato: 18.10.2025

Oppdragsnr.: 20932-2941

Referansenummer: SU8213

Foretak: Bang Takst AS

Takstingeniør: Patrick Bang



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

## Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang  
Uavhengig Takstingeniør  
post@bangtakst.no  
979 16 572



# 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 fuktøk.

## 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 • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovighet (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 (<https://iverdi.no/>).

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## TAKSTOBJEKTET

Enderekkehus oppført over tre plan.  
Terrasse på ca. 30 m<sup>2</sup> ved inngangsparti.  
Terrasse på ca. 51 m<sup>2</sup> med utgang fra soverom i 1. etasje.  
Balkong på 11,7 m<sup>2</sup> med utgang fra stue.  
Parkeringsplass i tilhørende felles carport.

## STANDARD

Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort enkelte oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

## REFERANSENIVÅ

Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med Bygningsloven av 1965 og Byggeforskrifter av 1. august 1969 med endringer som var gjeldende frem til rammetillatelsen, samt datidens byggeskikk og fagmessig utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer som er gjennomført, er vurdert ut fra gjeldende krav og byggeskikk på tidspunktet for arbeidene.

## EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggeforskeriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolasjon og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

## BEGRENSNINGER

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

## BELIGGENHET

Boligen ligger sentralt til på Sandsli i attraktivt og barnevennlig område. Kort gangavstand til flere store arbeidsplasser i nærområdet som blant annet Equinor, Aker, den internasjonale skolen og Sandsli sykehjem for å nevne noen.

Det er treningssenter, barnehager, skoler og butikker innen gangavstand fra boligen. Området er rolig og solrikt, med et pent opparbeidet fellesareal med lekeplass og grøntareal.

For den aktive er det flere gode alternativ for tur og rekreasjon i nærområdet. De to mest populære områdene er Skranevatnet og Storringen.

Det er ca. 5 minutter til Kokstad med bla. Leos Lekeland, Rush

trampolinepark, Padelsenter, Bergen Klatresenter og Lucky Bowl. Bybanestoppet i Sandslimarka ligger i gangavstand fra boligen. Ellers går bussen fra Sandsliveien.

Få minutters gange unna finner man Kiwi Sandsli som har åpent fra 7-23. Ca. 5 minutter kjøring til Lagunen Storsenter, Bergen Lufthavn Flesland og ca. 20 minutter kjøring til Bergen Sentrum.

## TOMT

Pene opparbeidede fellesarealer med plen og lekeområder. Parkeringsplasser og interne veier er asfaltert. Terrasser på begge siden av boligen.

## ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

## VANN- OG AVLØP

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

## PARKERING

Parkering i felles carport, vegg i vegg med boligen. Gulvflate på ca. 15 m<sup>2</sup> (ikke målbart areal). Gjesteparkeringer.

## BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

### Grunn og fundamenter

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein eller grov pukk på fjell. Ringmur og fundamenter i betongkonstruksjoner.

### Bæresystem og etasjeskillere

Bærende konstruksjoner i trekonstruksjoner. Etasjeskillere av trebjelkelag.

### Yttervegger

Yttervegger oppført som isolert bindingsverk i tre med liggende dobbelfalset trekledning. Gavlvegg og vegg ved balkong ble malt i 2021. Overbygg ved inngangsparti oppført i 2020.

### Takkonstruksjon og tekking

Saltak med tresperrer, sutaksplater, lekter og betongtakstein. Taktekking fra byggeår. Taket ble overflatebehandlet ("takfornyning") i 2021. Takrenner og nedløp i plast.

### Vinduer og ytterdører

Vinduer med 3-lags isolerglass i malte trekarmner. Vinduer fra byggeår og enkelte utskiftet i 2017, 2020 og 2022. Ytterdør fra 1997. Balkong- og terrassedører fra byggeår.

# Beskrivelse av eiendommen

## Balkonger og terrasser

Terrasse ved inngangsparti på ca. 30 m<sup>2</sup>, oppført i 2018/2019.  
Terrasse med utgang fra soverom i 1. etasje på ca. 51 m<sup>2</sup>, delvis overbygget.  
Balkong på 11,7 m<sup>2</sup> med utgang fra stue, forlenget i 2018/2019.

## BESKRIVELSE - INNVENDIG

### 1. etasje:

#### Entré (2,0 m<sup>2</sup>)

Laminatfliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.

#### WC (1,7 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.  
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

#### Kott v/entré (3,3 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, malt panel på vegger og malte flater i himling.

#### Vaskerom (4,4 m<sup>2</sup>)

Belegg på gulv, malte flater på vegger og i himling.  
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

#### Gang (12,2 m<sup>2</sup>)

Laminatfliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.

#### Bad (5,9 m<sup>2</sup>)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.  
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

#### Garderobe (3,5 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

#### Kott under trapp (1,8 m<sup>2</sup>)

Laminatfliser på gulv og malte flater på vegger.

#### Soverom 1 (12,8 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

#### Soverom 2 (11,7 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.  
Utgang til terrasse.

#### Bod m/utvendig adkomst (6,6 m<sup>2</sup>)

Betonggulv, plater på vegger og i himling.  
Sikringsskap.

### 2. etasje:

#### Stue m/trapp (39,2 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, malte flater/malt panel på vegger og malte flater i himling.  
Vedovn.

Utgang til balkong.

#### Kjøkken (12,3 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.  
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

#### Soverom (9,7 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

### Loftsetasje:

#### Gang m/trapp (6,2 m<sup>2</sup>)

Tregulv, malte flater på vegger og i himling.  
Adkomst til kott med gulvflate på ca. 10 m<sup>2</sup>.

#### Soverom 4 (7,9 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.  
Gulvflate på ca. 18 m<sup>2</sup>.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av kobber.  
Avløpsrør av plast.  
Sikringsskap med skrusikringer.  
Varmtvannsbereder på 198 liter.  
Mekanisk ventilasjon.

## OPPVARMING

Vedovn i stue. Rentbrennende type.  
El. varmekabler i gang og på bad.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

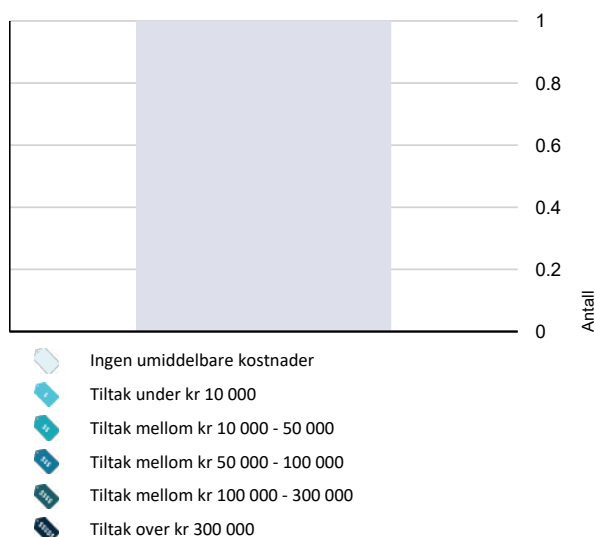
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enderekkehus (i borettslag)

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Balkongdør

Det er påvist andre avvik:

- Råteskader på dørbled.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

[Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



##### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Utvendig > Takteking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

[Gå til side](#)



##### Utvendig > Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

[Gå til side](#)



##### Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er påvist andre avvik:

- Dels manglende musesperre, som medfører risiko for inntrenging av skadedyr.
- Råteskade på kledningsbord bak carport.

[Gå til side](#)



##### Utvendig > Vinduer

Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre ytterdører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere balkongdører.

## ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

## ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

## ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

## ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.  
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

## ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

## ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

## ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom (4,4 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Elde/slitasje.

## ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom (4,4 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

## ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom (4,4 m²) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Eldre utstyr/innredning med slitasje og ukjent restlevetid.

## ! Våtrom > 1. etasje > Bad (5,9 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

## ! Våtrom > 1. etasje > Bad (5,9 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Ukjent utførelse/dokumentasjon.
- Rust på skruer i sluk.

# Tilstandsrapport

## ENDERЕККЕHUS (I BORETTSLAG)



**Byggeår**  
1985

**Kommentar**  
Kilde: Informasjon fra grunnboken.

### Standard

Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort enkelte oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

### Vedlikehold

Boligen er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking med sutaksplater, feder/lekter og betongtakstein.

Taktekking fra byggeår.

Det ble utført "takfornyning" (må ikke forveksles med utskifting av taktekking) i 2021.

Eier opplyser at det er planlagt utskifting av taktekking og takrenner/nedløp neste år.

Taket ble vurdert fra bakkenivå av sikkerhetsmessige årsaker, med de begrensninger dette gir.

Vedlikehold:

Taket bør kontrolleres jevnlig for skader, løse stein, mose og slitte beslag. Beslag, renner og nedløp bør vedlikeholdes og skiftes ved behov for å forebygge lekkasjer.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år

- Betongtakstein: ca. 30–60 år

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskifting av taktekking nærmer seg.

### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

Vedlikehold:

Takrenner og nedløp bør kontrolleres jevnlig for skader, lekkasjer og blokkeringer. Rensing anbefales minst én gang i året, og oftere ved mye løvfall eller nedbør. Skadde eller slitte deler bør skiftes ved behov for å sikre god vannavrenning og hindre fuktskader.

# Tilstandsrapport

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):  
- Takrenner/nedløp (plast): ca. 20–30 år

## Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

## TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som isolert bindingsverk (trekonstruksjon). Utvendig er veggene kledd med liggende, dobbelfalset trekledning.

### Oppgraderinger:

- Gavlvegg og vegg ved balkong ble malt i 2021.
- Vinduer/vinduslister ble også malt i den forbindelse.
- Overbygg ved inngangsparti ble bygget i 2020.

### Vedlikehold:

Ytterveggene bør kontrolleres jevnlig for slitasje på kledning, spesielt ved utsatte detaljer som hjørner, overganger, nedre bord og rundt vinduer og dører. Det anbefales å male eller beise kledningen med jevne mellomrom for å beskytte treverket mot fukt og solpåvirkning. Eventuelle råteskader eller skader på kledning, lekter eller vindsperre bør utbedres så tidlig som mulig for å hindre videre skade.

### Merk:

Yttervegger er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt for oppføringsåret, som vil avvike fra dagens krav/anbefalinger. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler. Det gjøres ikke destruktive inngrep og åpning av konstruksjoner på dette undersøkelsesnivået.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Dels manglende musesperre, som medfører risiko for inntrenging av skadedyr.
- Råteskade på kledningsbord bak carport.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør monteres musebånd/musesikring hvor dette mangler.
- Bord med råteskader bør skiftes.



## TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med tresperrer.

### Merk:

Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarter. Isolasjonsverdi, lufting og fuktsikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens krav. Det er ikke foretatt prøvetaking for mugg eller soppsporer. Regelmessig tilsyn anbefales

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

## Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

## TG 2 Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass i malte trekarmer.

### 1. etasje

Vinduer fra byggeår.

Ett vindu på soverom 1 fra 2017.

### 2. etasje:

Vinduer fra byggeår.

Ett vindu på kjøkken fra 2017.

Vindu på soverom fra 2022.

### Loftsetasje:

Vinduer fra 2020.

Brannstige er også montert i den forbindelse.

Eier opplyser at det er planlagt utskifting av flere vinduer neste år.

### Merk:

Det ble gjort en enkel funksjonstest av enkelte vinduer. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som vesentlig avvik.

### Vedlikehold:

Vinduer bør kontrolleres jevnlig, med fornyet overflatebehandling og smøring/justering av beslag ved behov. Punkterte glass bør skiftes.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av de eldste vinduene på sikt eller etter behov.

## TG 2 Dører

### Hovedinngangsdør:

Ytterdør med huntonitt dørblad og 2-lags cotswolds isolerglass.

Dør fra 1997.

### Terrassedør i 1. etasje:

Sidehengslet ytterdør i malte trekarmer med 3-lags isolerglass.

Dør fra byggeår.

### Balkongdør i 2. etasje:

Sidehengslet balkongdør i malte trekarmer med 3-lags isolerglass.

Dør fra byggeår.

Se egen vurdering.

### Merk:

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

# Tilstandsrapport

- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre ytterdører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere balkongdører.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av ytterdører på sikt eller etter behov.

### **Balkongdør**

Se kommentarer under avvik.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Råteskader på dørbord.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dør bør skiftes. Det er ikke satt kostnadsestimat da døren inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar. Merk at tidspunkt for evt. utskifting er usikkert (sannsynligvis vil disse skiftes i fellesskap når flere dører i borettslaget skal skiftes).

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Terrasse på ca. 30 m<sup>2</sup> ved inngangsparti.

Trykkimpregnerte terrassebord.

Terrassen ble bygget i 2018/2019.

Terrasse på ca. 51 m<sup>2</sup> med utgang fra soverom i 1. etasje.

Trykkimpregnerte terrassebord.

Delvis overbygget terrasse.

Balkong på 11,7 m<sup>2</sup> med utgang fra stue.

Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med liggende bord.

Rekkverkshøyde ble målt til 0,98 meter.

Balkongen ble forlenget rundt 2018/2019.

Merk:

En del avskallinger og vedlikeholdsbehov på balkong.

Til informasjon:

Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m

# Tilstandsrapport

b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



## Andre utvendige forhold

Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsanalyse eller vedlikeholdsplan for fellesdeler. Det er ikke innhentet dokumentasjon i forbindelse med befaringen. Det anbefales at borettslaget utarbeider vedlikeholdsplan dersom slik ikke foreligger.

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Overflater er jevnlig oppgradert gjennom årene.

#### Merk:

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje.

#### 1. etasje:

- Gang: 0-10 mm
- Soverom 1: 0-22 mm

#### 2. etasje:

- Stue: 0-18 mm
- Soverom: 0-15 mm

#### Merk:

Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskillere, særlig der nytt gulv er lagt uten fullstendig avretting.

Etasjeskillere fra eldre byggeår tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til stivhet og lydisolasjon. Møbler og innredning kan påvirke måleresultater og skjule

# Tilstandsrapport

avvik.

Vurderingen omfatter ikke skjulte forhold i underliggende konstruksjoner som krypkjeller – se eventuelt eget punkt.

## Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



## 1 TG 2 Radon

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

Radon er en usynlig og luktfri gass som finnes naturlig i berggrunn og jord. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan øke risikoen for lungekreft. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger, særlig i områder med kjent forekomst. Måling bør gjøres i vinterhalvåret for mest pålitelige resultater.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## 1 TG 2 Pipe og ildsted

Pipe:

Elementpipe.

Pusset skorstein over tak.

Ildsted:

Vedovn fra Lotus. Rentbrennende type.

Fra 2021.

Eier opplyser at feier var på tilsyn i fjor.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

- Murte piper/skorsteiner over tak, uten puss, utskifting: 20-40 år.
- Murte skorsteiner, pusset utvendig, ompussing: 10-30 år.

Vedlikehold:

Pipe og ildsted skal vedlikeholdes, feies og kontrolleres i tråd med krav og intervaller fastsatt av det lokale feiervesenet. Eventuelle pålegg eller anbefalinger gitt ved feiing/kontroll bør følges opp umiddelbart. Eldre blybeslag er mer utsatt for lekkasjer og bør kontrolleres jevnlig for sprekker eller skader. For å redusere fukt- og frostbelastning på pipen, og dermed forlenge levetiden, anbefales det å montere pipehatt

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det anbefales jevnlig tilsyn og kontroll med tanke på eventuell svekket funksjon. Utbedringer bør vurderes ved tegn til skader eller lekkasjer. Konf. feier.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige trapper

Mellom 1. etasje og 2. etasje:  
Lukket tretrapp med liggende rekkverk og håndløper.

Mellom 2. etasje og loftsetasje:  
Åpen tretrapp med liggende rekkverk og håndløper.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



## TG 1 Innvendige dører

1. etasje:  
Hvite, formpressede innerdører.

2. etasje:  
Malt skyvedør (kompaktdør) til kjøkken.  
Hvit, formpresset innendør til soverom.

Loft:  
Malt kompaktdør.

Nye innerdører i 2020 (foruten skyvedør og dør til loft).

### Merk:

Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlige avvik

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM (4,4 M<sup>2</sup>)

# Tilstandsrapport

## Generell

Belegg på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Inneholder:

Utslagsvask i plast, vegghengt blandedbatteri, opplegg for vaskemaskin, «tørkeskap», div. hyller/innredning og varmtvannsbereder. Plastsluk og avtrekksventil i himling.

Vaskerom fra byggeår.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Vaskerom som helhet: ca. 15–25 år
- Sluk: ca. 30–60 år
- Malte overflater: ca. 10–15 år
- Våtrom, vinylbelegg: ca. 10–20 år.
- Armaturer: ca. 10–30 år

## 1. ETASJE > VASKEROM (4,4 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Overflater vegger og himling

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

## 1. ETASJE > VASKEROM (4,4 M<sup>2</sup>)

### TG 2 Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser og vurderes som tilfredsstillende.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:
- Elde/slitasje.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:
- Det er påregnelig med oppgraderinger i nær fremtid.

## 1. ETASJE > VASKEROM (4,4 M<sup>2</sup>)

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og belegg fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

**Konsekvens/tiltak**

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det er påregnelig med oppgraderinger i nær fremtid.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > VASKEROM (4,4 M<sup>2</sup>)

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Eldre utstyr/innredning med slitasje og ukjent restlevetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er påregnelig med oppgraderinger i nær fremtid.



## 1. ETASJE > VASKEROM (4,4 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Ventilasjon

Avtrekksh ventil i himling. Tilluft via luftespalte under dør.



## 1. ETASJE > VASKEROM (4,4 M<sup>2</sup>)

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da aktuell vegg grenser mot skillevegg til nabo. Det ble ikke avdekket unormale verdier ved kontroll med fuktindikator i aktuelle områder.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD (5,9 M<sup>2</sup>)

### Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.

Inneholder:

Baderomsmøbel med profilerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil, vegglampe, gulvstående toalett, veggskap m/speil og vegglampe og buet dusjhjørne med dusjgarnityr samt hånddusj.

Badet ble modernisert på midten av 2000-tallet.

Det foreligger ikke dokumentasjon.

Arbeidene er opplyst å være utført som vennetjeneste.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

- Bad som helhet: ca. 15–25 år
- Sluk: ca. 30–60 år
- Tettesjikt/membran: ca. 20–25 år
- Armaturer: ca. 10–30 år
- Klosetter og servanter: ca. 25–45 år

## 1. ETASJE > BAD (5,9 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Overflater vegger og himling

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

## 1. ETASJE > BAD (5,9 M<sup>2</sup>)

### TG 2 Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater. Fallforhold ble kontrollert med høydelaser.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



## 1. ETASJE > BAD (5,9 M<sup>2</sup>)

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk fra byggeår. Smøremembran smurt direkte på sluk.

# Tilstandsrapport

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggteknisk forskrift av 1997 (TEK97).

## Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Ukjent utførelse/dokumentasjon.
- Rust på skruer i sluk.

## Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering.



## 1. ETASJE > BAD (5,9 M²)

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

## 1. ETASJE > BAD (5,9 M²)

### TG 1 Ventilasjon

Avtreksventil på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.



## 1. ETASJE > BAD (5,9 M²)

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Det ble foretatt hulltaking fra tiliggende rom mot dusjsone.

Det ble foretatt kontroll av fukt i treverk med pigger. Trevirket ble målt til 9,6% (vektprosent).

Definisjon av målte verdier:

Vektprosent under 11,9% defineres som tørt.

Vektprosent på 12-15,9% defineres som akseptabelt.

Vektprosent på 16-19,5% defineres som fuktig.

Vektprosent på 19,6-27% defineres som meget fuktig.

Vektprosent over 27% defineres som vått.

Merk:

Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.



## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN (12,3 M<sup>2</sup>)

#### **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning fra NordDesign med slette fronter, benkeplate i laminat og nedfelt vask med skyllekum og ett-grep blandebatteri. Skvettplater over benkeplate og belysning/stikk under overskap.

Hvitevarer:

- Stekeovn med keramisk platetopp fra Gorenje
- Oppvaskmaskin med synlig front fra AEG
- Kjøleskap med frysedel fra Beko

Integrert ventilator fra Flexit.

Kjøkkeninnredning av eldre årgang. Kjøkkenet er "fornytt" for ca. to år siden i følge eier.

### 2. ETASJE > KJØKKEN (12,3 M<sup>2</sup>)

#### **Avtrekk**

Integrert ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > WC (1,7 M<sup>2</sup>)

#### **Overflater og konstruksjon**

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Inneholder:

Vegghengt servant med ett-greps blandebatteri, speil, vegglampe og gulvstående toalett. Avtrekksventil i himling.

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber.

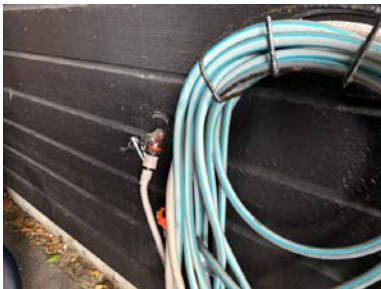
Utvendig vannuttak i carport.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon, med avtrekk fra kjøkken, bad, vaskerom og WC. Tilluft via div. ventiler.

Motorenhet fra Villavent, plassert på loft.

Ny motorenhet i 2023.

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 198 liter fra Oso Hotwater, plassert på vaskerom.

Bereder fra 2011.

# Tilstandsrapport



## Elektrisk anlegg

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

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

### ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert i bod med utvendig adkomst.

Skrusikringer.

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2017.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 63A, 1 kurs på 25A, 4 kurser på 16A og 2 kurser på 10A.

Oppgraderinger:

- Ny termostat i gang og på bad i 2019.

- Ny dimmer i stue i 2025.

### BELYSNING

Vanlig belysning.

### EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler i gang og på bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

Det er ikke registrert el-tilsyn fra offentlig myndighet de siste fem årene. Underskrevne bygningssakkyndige har derfor gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Vurderingen er basert på en spørreundersøkelse rettet mot eier samt visuell kontroll av tilgjengelige punkter, uten inngrep. Det er ikke utført teknisk kontroll, og det er ikke vurdert eller angitt tilstandsgrad (TG) i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.

Spørsmål til eier (med eierens svar):

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert?

Anlegg fra byggeår.

2. Er det elektriske anlegget, eller deler av dette, utført av registrert elektrovirksomhet?

Ja, foruten på badet i 1. etasje.

3. Er det foretatt elektriske arbeider etter 1. januar 1999?

Ja

# Tilstandsrapport

4. Foreligger det samsvarserklæring for arbeidet?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra det lokale eltilsyn (DLE) eller tilsvarende?

Nei

Dersom ja: Er eventuelle avvik utbedret?

6. Forekommer det ofte at sikringer løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

8. Finnes det kursfortegnelse, og er denne i samsvar med antall sikringer?

Ukjent

Visuell kontroll (utført uten inngrep):

9. Er det tegn til brunsvidd plugg på varmtvannsbereder?

Nei

10. Er det tegn til varmgang eller skade på kabler, brytere, stikkontakter, downlights eller annet el-utstyr?

Nei

11. Er kabler løst montert eller har synlige skader?

Nei

Vurdering er gitt på bakgrunn av svar på overnevnte spørsmålsskjema, samt enkel visuell kontroll av punkt 9, 10 og 11. På bakgrunn av at det ikke er utført eltilsyn de senere år, alder på anlegget, samt at det er utført arbeider uten bruk av firma på deler av anlegget, anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget.

## Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført av det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand. Elektriske anlegg er underlagt strenge krav til utførelse og kontroll, og det er kun fagpersoner med nødvendig autorisasjon som har kompetanse til å gjennomføre en fullverdig vurdering.

Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstiller gjeldende forskrifter, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.

# Tilstandsrapport



## Branntekniske forhold

*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.*

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslere, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

Punktet omhandler ikke kontroll av branncelleinndeling eller andre bygningsmessige brannsikringsløsninger. Slike forhold er vurdert under eget punkt om «Lovlighet».

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

I henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygningen er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.

Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600.

### 1 TG 1 Fuktsikring og drenering

Boligen er oppført over bakkenivå og terrenget rundt bygget er planert. Det er drenerende masser rundt boligen.

### 1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur og fundamenter i betongkonstruksjoner.

# Tilstandsrapport

## **Terrengforhold**

Det ble ikke avdekket unormale terrengforhold.

## **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type.

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjult. Det må gjøres nærmere undersøkelser med kamerainspeksjon o.l. for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger.

# 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

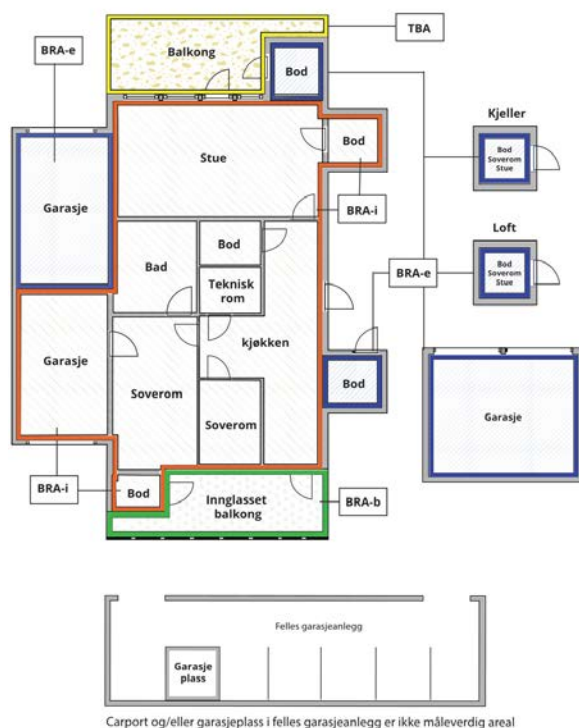
## Hva er måleverdig areal?

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.



|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Gulvareal (GUA)                 | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 byggeteknisk 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

## Enderekkehus (i borettslag)

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje      | 61                            | 7                           |                            | 68  | 81                              |
| 2. etasje      | 62                            |                             |                            | 62  | 12                              |
| Loft           | 15                            |                             |                            | 15  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>138</b>                    | <b>7</b>                    |                            |     | <b>93</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>145</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Eksternt bruksareal (BRA-e)                  | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------|
| 1. etasje | Entré (2,0 m <sup>2</sup> ), kott v/entré (3,3 m <sup>2</sup> ), wc (1,7 m <sup>2</sup> ), gang (12,2 m <sup>2</sup> ), vaskerom (4,4 m <sup>2</sup> ), bad (5,9 m <sup>2</sup> ), garderobe (3,5 m <sup>2</sup> ), kott under trapp (1,8 m <sup>2</sup> ), soverom 1 (12,8 m <sup>2</sup> ), soverom 2 (11,7 m <sup>2</sup> ) | Bod m/utvendig adkomst (6,6 m <sup>2</sup> ) |                            |
| 2. etasje | Stue m/trapp (39,2 m <sup>2</sup> ), kjøkken (12,3 m <sup>2</sup> ), soverom 3 (9,7 m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                                           |                                              |                            |
| Loft      | Gang m/trapp (6,2 m <sup>2</sup> ), soverom 4 (7,9 m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |                            |

## Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

### Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 2,4 m<sup>2</sup> av bruksarealet i 1. etasje.  
Innvendige vegger utgjør ca. 1,2 m<sup>2</sup> av bruksarealet i 2. etasje.  
Innvendige vegger utgjør ca. 0,4 m<sup>2</sup> av bruksarealet i loftsetasjen.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

### TAKHØYDER

1. etasje: ca. 2,39 meter målt på soverom 1.  
2. etasje: opptil ca. 3,39 meter målt i stue.  
Loftsetasje: opptil ca. 2,39 meter målt på soverom.

Tilhørende carport med gulvflate på ca. 15 m<sup>2</sup> (ikke målbart areal iht. måleregler).

### GENERELT

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt). TBA-areal må sees på som omtrentlig.

## Lovlighet

### Byggetegninger

#### Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* - Bygget er oppført etter eldre forskrifter og innfrir med all sannsynlighet ikke dagens krav til branncelleinndeling iht. byggt teknisk forskrift. Dokumentasjon på brannprosjektering/branncelleinndeling er ikke kontrollert.

#### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* - Konf. selgers egenerklæringsskjema (ikke mottatt ved rapportdato)

#### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:* - Eier opplyser at hun har sendt inn søknad om etablering av soverom i loftsetasjen.

## 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) |
|-----------------------------|------------|------------|
| Enderekkehus (i borettslag) | 130        | 15         |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato       | Til stede       | Rolle         |
|------------|-----------------|---------------|
| 13.10.2025 | Patrick Bang    | Takstingeniør |
|            | Ingunn Rønhovde | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                  | Kilde                                                  | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|------------------------|--------------------------------------------------------|------------|
| 4601 BERGEN | 115  | 218  |      | 0    | 14509.4 m <sup>2</sup> | Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen. | Eiet       |

#### Adresse

Sandslimarka 201

#### Hjemmelshaver

Sandslihaugen Borettslag

### Andelsobjekt

| Boligselskap                 | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|------------------------------|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| /SANDSLIHAUGEN<br>BORETTSLAG | 953310716 |           |                  | Rønhovde Ingunn           |

### Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**  
14

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse            | Dato       | Kommentar                                                   | Status           | Sider | Vedlagt |
|------------------------|------------|-------------------------------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring          |            |                                                             | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no       | 12.10.2025 |                                                             | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Opplysninger fra eier. | 13.10.2025 | Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen. | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Bergenskart.no         | 12.10.2025 | Innhenting av kommunal info.                                | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Bilder fra befaring    | 13.10.2025 | Lagret internt for dokumentasjon.                           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Seeiendom.no           | 12.10.2025 |                                                             | Gjennomgått      |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar                      |
|---------|------------|--------------------------------|
| 1       | 18.10.2025 |                                |
| 2       | 18.10.2025 | Intern revisjon før utsendelse |
| 3       | 18.10.2025 | Intern revisjon før utsendelse |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonspøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrade: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Egenerklæringsskjema er ikke kontrollert.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller om det foreligger relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst om.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Meglerfirma             |  |
| Aktiv EM Bergen Sentrum |  |
| Oppdragsnr.             |  |
| 1503250319              |  |

|                 |
|-----------------|
| Selger 1 navn   |
| Ingunn Rønhovde |

|                  |  |
|------------------|--|
| Gateadresse      |  |
| Sandslimarka 201 |  |

|          |        |
|----------|--------|
| Poststed | Postnr |
| SANDSLI  | 5254   |

Er det dødsbo?

☒ Nei   ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei   ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei   ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei   ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1503250319

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei   ☐ Ja

Initialer selger: IR

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- |                  |                                                                |
|------------------|----------------------------------------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært                                             |
| Beskrivelse      | Lagt fliser på bad, tatt membran og ny baderommøblering i 2007 |
| Arbeid utført av | Vestrheim fikset møblement                                     |
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?
- ☐ Nei ☒ Ja
- |             |                                          |
|-------------|------------------------------------------|
| Beskrivelse | Ny membran lagt på bad i 2007 av faglært |
|-------------|------------------------------------------|
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- |      |     |
|------|-----|
| Svar | Nei |
|------|-----|
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☐ Nei ☒ Ja
- |             |                                                                                |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Fukt i vegg i TV-stue for ca. 25 år siden. Dette ble utbedret av borettslaget. |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------|
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- ☐ Nei ☒ Ja
- |             |                                                                                                                      |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Har vært skjeggkre i huset for 3-4 år siden. Dette ble utbedret av selskap, og det har ikke vært oppdaget etter det. |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- |                  |                                                        |
|------------------|--------------------------------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært                                     |
| Beskrivelse      | Ny ventilator og ventilasjonsanlegg på kjøkken i 2023. |
| Arbeid utført av | Proventa Innemiljø AS                                  |
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- ☐ Nei ☒ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- ☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Beskrivelse

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1503250319



BERGEN  
KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

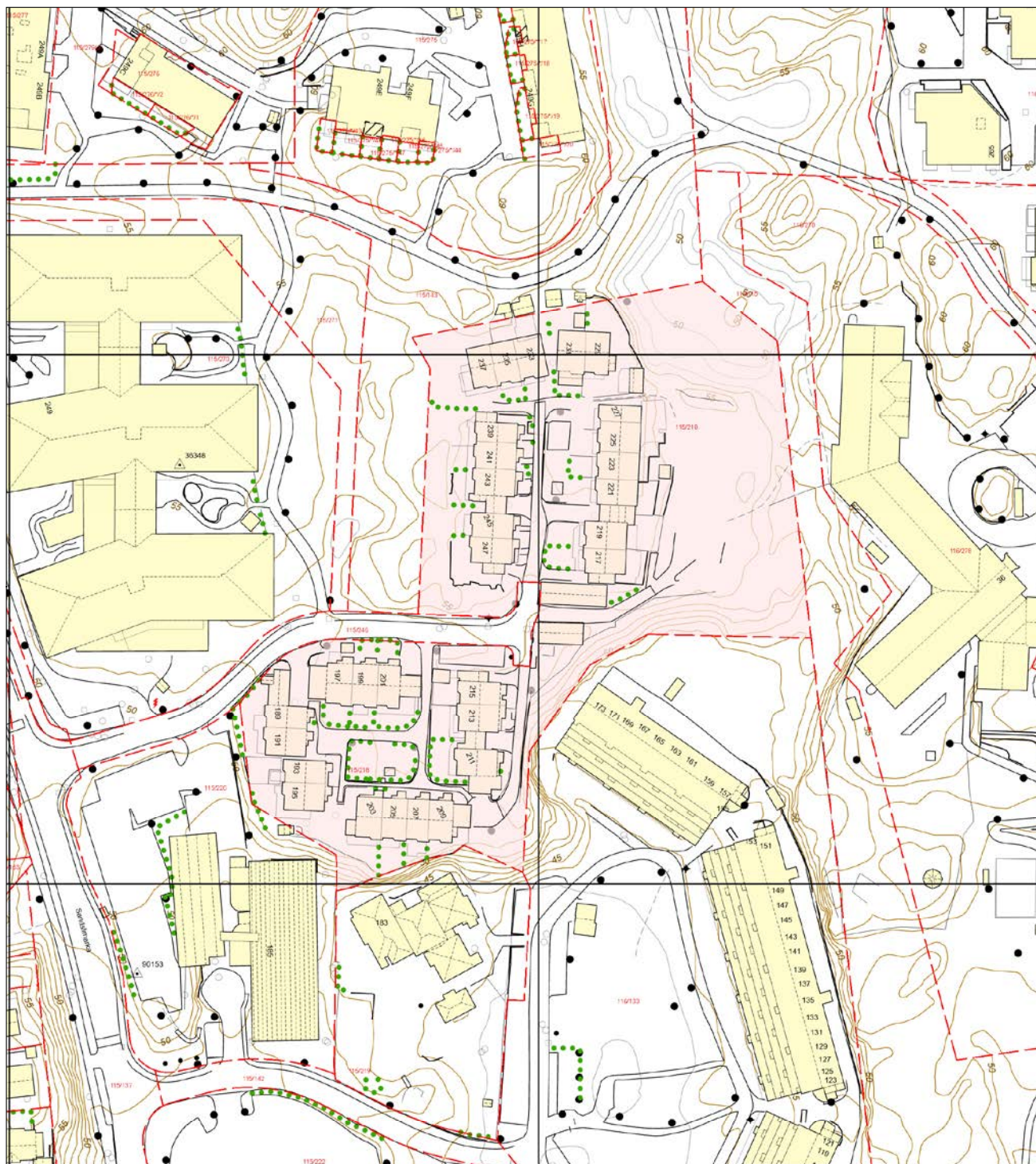
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:1500

Dato: 08.10.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 115/218/0/0

Adresse: Sandslimarka 201, 5254 SANDSLI m.fl.



|                                |                              |                      |              |
|--------------------------------|------------------------------|----------------------|--------------|
| — 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                  | ⊗ Innmålt Tre                | ○ Ledning kum        |              |



BERGEN  
KOMMUNE

# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

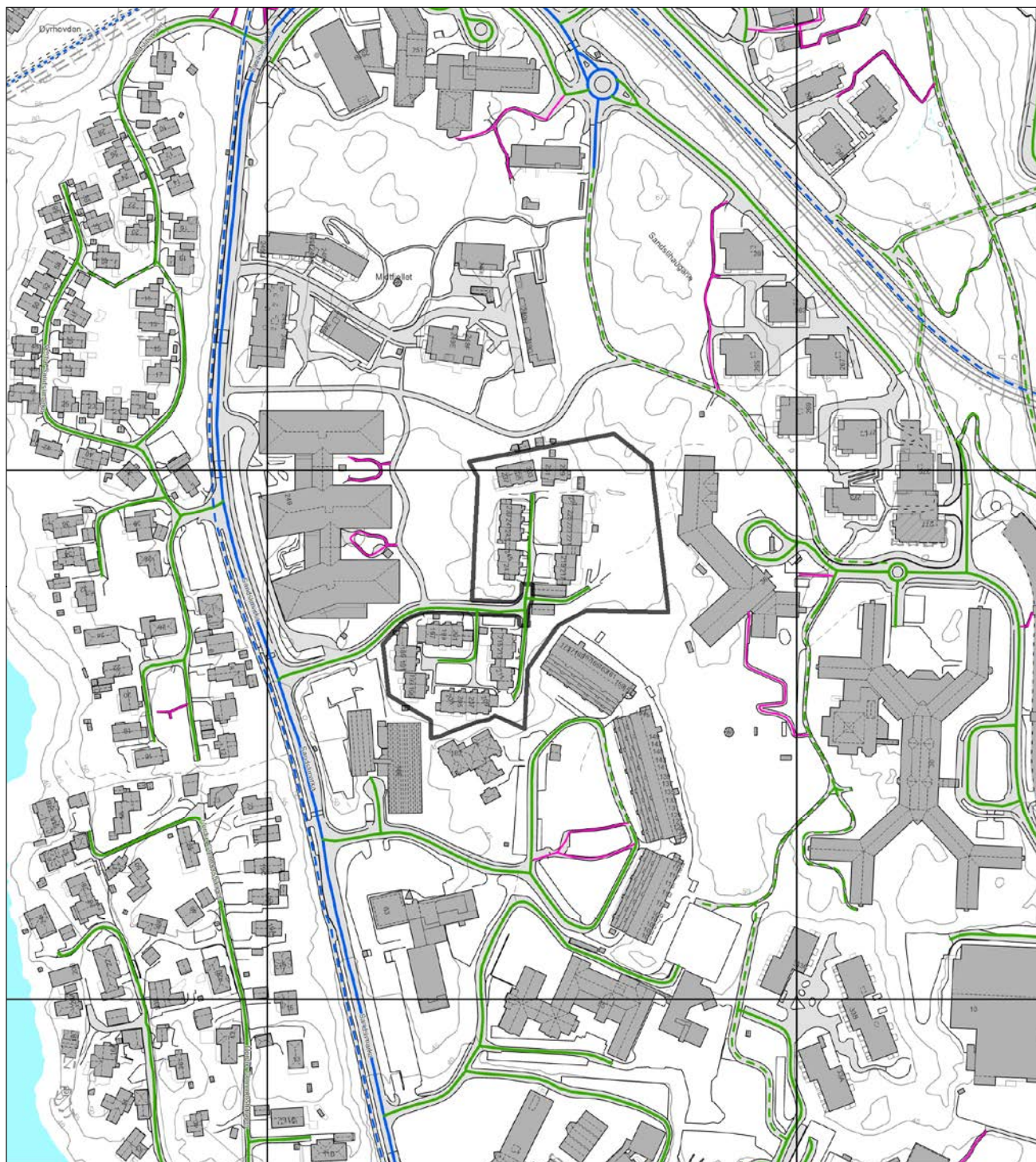
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 08.10.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 115/218/0/0

Adresse: Sandslimarka 201, 5254 SANDSLI



- |                   |                      |                            |                            |
|-------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| Europaveg         | Fylkesveg            | Privat veg                 | Gang-/sykkelveg, fylkesveg |
| Europaveg, tunnel | Fylkesveg, tunnel    | Privat veg, tunnel         | Gang-/sykkelveg, kommunal  |
| Riksveg           | Kommunal veg         | Gang-/sykkelveg, europaveg | Gang-/sykkelveg, privat    |
| Riksveg, tunnel   | Kommunal veg, tunnel | Gang-/sykkelveg, riksveg   | Bilferge, fylkesveg        |

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 115/218/0/0  
Utløst 08. oktober 2025

### Om rapporten

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

- Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner i 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 |
|-----------|--------------|-----|-----------|-------------------------|---------------|-------------|--------------------|
| 260115460 | Grunneiendom | 0   | Ja        | 14 509,0 m <sup>2</sup> | Sikker        | -           | Ja                 |

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

### Reguleringsplaner på grunnen

| PlanID                   | Plantype | Plannavn                                      | Status                        | Ikrafttrådt | Saksnr                    | Dekningsgrad |
|--------------------------|----------|-----------------------------------------------|-------------------------------|-------------|---------------------------|--------------|
| <a href="#">61500000</a> | 35       | YTREBYGDA. GNR 116 BNR 107 MFL., SANDSLI VEST | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 08.12.2015  | <a href="#">201721769</a> | 100,0 %      |

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

| PlanID                   | Reguleringsformål                               | Dekningsgrad     |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------|
| <a href="#">61500000</a> | 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse | 96,1 %           |
| <a href="#">61500000</a> | 3060 - Vegetasjonsskjerm                        | 3,8 %            |
| <a href="#">61500000</a> | 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.               | 0,1 %            |
| <a href="#">61500000</a> | 2012 - Gate med fortau                          | < 0,1 % (3,5 m²) |
| <a href="#">61500000</a> | 2011 - Kjøreveg                                 | < 0,1 % (3,5 m²) |
| <a href="#">61500000</a> | 1310 - Kontor                                   | < 0,1 % (0,4 m²) |
| <a href="#">61500000</a> | 1161 - Barnehage                                | < 0,1 % (0,1 m²) |

## Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

| PlanID                   | Sonetype          | Dekningsgrad |
|--------------------------|-------------------|--------------|
| <a href="#">61500000</a> | 140 - Frisiktsone | 0,5 %        |

## 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.

## Reguleringsplaner under arbeid

| PlanID                   | Plantype | Plannavn                                 | Saksnr                    | Dekningsgrad     |
|--------------------------|----------|------------------------------------------|---------------------------|------------------|
| <a href="#">71520000</a> | 35       | YTREBYGDA. GNR 115 BNR 220, SANDSLIMARKA | <a href="#">202318121</a> | < 0,1 % (0,2 m²) |

## Kommuneplan

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

## Arealformål i kommuneplanen

| PlanID                   | Arealstatus   | Arealformål           | Beskrivelse       | Områdenavn | Dekningsgrad |
|--------------------------|---------------|-----------------------|-------------------|------------|--------------|
| <a href="#">65270000</a> | 1 - Nåværende | 1130 - Sentrumsformål | Byfortettingssone | BY         | 96,2 %       |
| <a href="#">65270000</a> | 1 - Nåværende | 3001 - Grønnstruktur  | Grønnstruktur     | G          | 3,8 %        |

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

| PlanID                   | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivelse                | Dekningsgrad |
|--------------------------|-----------------|-----------------|----------------------------|--------------|
| <a href="#">65270000</a> | KpStøySone      | H220_7          | Fana skytterlag - gul sone | 100,0 %      |

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID                   | Plantype | Plannavn                                                                       | Planstatus | Saksnr                    |
|--------------------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------|
| <a href="#">5500702</a>  | 31       | YTREBYGDA. GNR 115 BNR 11 MFL., BIRKELANDSVATNET, FELT T1, ENDRET KJØREMØNSTER | 3          | <a href="#">190970110</a> |
| <a href="#">71740000</a> | 20       | Kommuneplanens areal del KPA 2027                                              | 1          | <a href="#">202417461</a> |
| <a href="#">5500000</a>  | 30       | YTREBYGDA. GNR 115 BNR 11, 14, 15, GNR 116 BNR 5, 8 MFL., BIRKELANDSVATNET     | 3          | -                         |
| <a href="#">71880000</a> | 35       | Ytrebygda, Gnr. 116, Bnr. 115, Sandslihaugen, Reguleringsplan                  | 1          | <a href="#">202511821</a> |
| <a href="#">64740000</a> | 35       | YTREBYGDA. GNR 116 BNR 115, SANDSLIHAUGEN                                      | 5          | <a href="#">201520477</a> |
| <a href="#">70500000</a> | 35       | YTREBYGDA. GNR 116 BNR 115, SANDSLIHAUGEN                                      | 5          | <a href="#">202220668</a> |

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

| Eiendom                 | Bygningsnr  | Endring | Bygningstype                                    | Status                  | Dato       | Saksnr                    |
|-------------------------|-------------|---------|-------------------------------------------------|-------------------------|------------|---------------------------|
| <a href="#">115/275</a> | 300755858-1 | Tilbygg | Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer | Igangsettingstillatelse | 24.02.2025 | <a href="#">202415271</a> |
| <a href="#">115/275</a> | 300722335-2 | Tilbygg | Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer | Igangsettingstillatelse | 24.02.2025 | <a href="#">202415271</a> |
| <a href="#">115/275</a> | 300722335-1 | Tilbygg | Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer | Igangsettingstillatelse | 24.02.2025 | <a href="#">202415271</a> |

## Andre opplysninger

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

Skrevet ut 08. oktober 2025





## Planinformasjon

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

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

### Plannivåene

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

### Kommuneplan

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

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

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

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

### Kommunedelplan

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

### Reguleringsplan

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

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

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

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



BERGEN  
KOMMUNE

# Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningssetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 08.10.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 115/218/0/0

Adresse: Sandslimarka 201

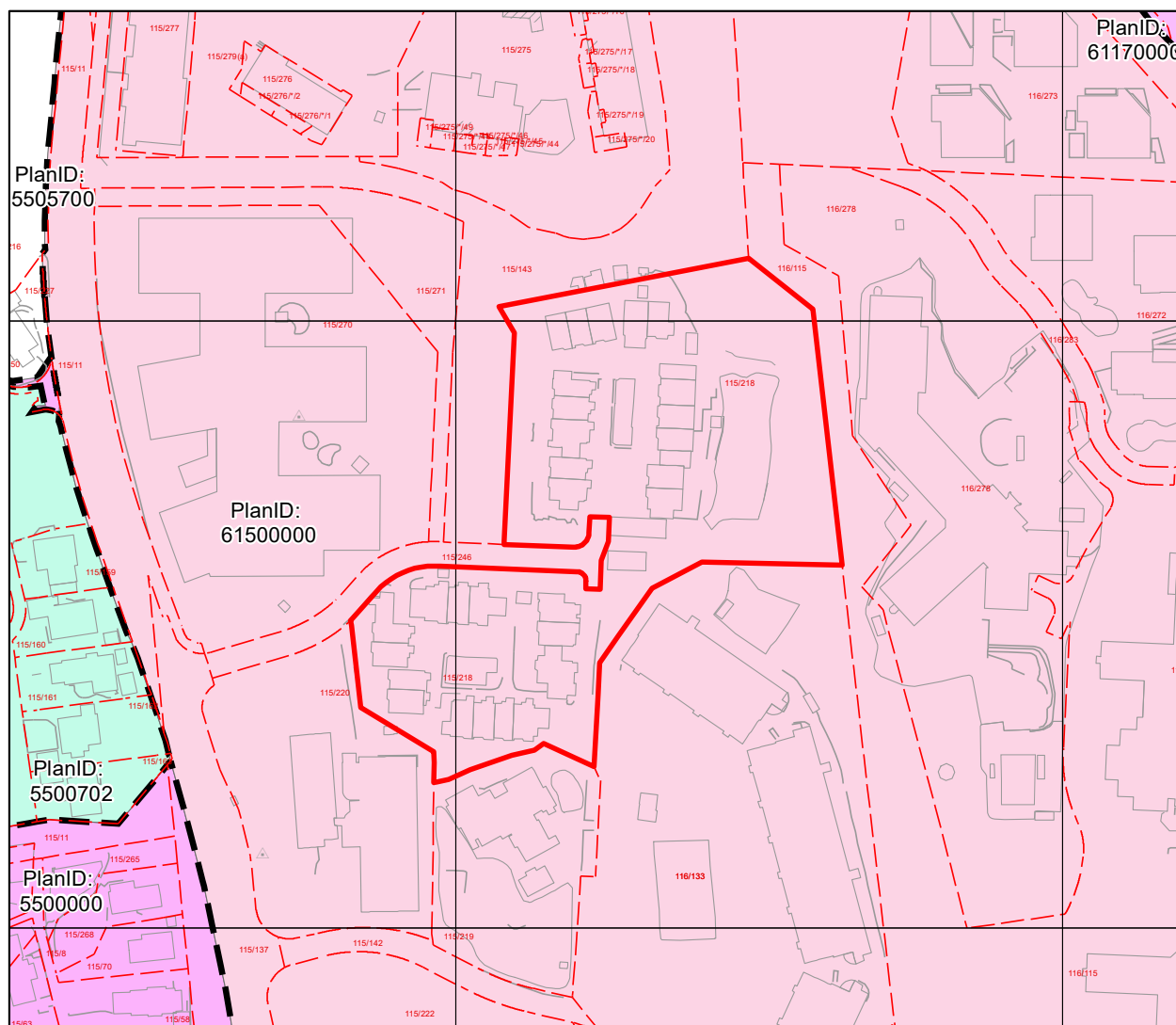


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

61500000

 Eiendomsmarkering





## Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

### Juridisklinje

-  1211 - Byggegrense
-  1214 - Bebyggelse som inngår i planen
-  1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1222 - Frisiktlinje
-  1228 - Regulert støttemur
-  1259 - Måle- og avstandslinje

### Hensynssonegrense

-  Reguleringsplan hensynssonegrense

### Hensynssoner PBL §12-6

-  Sikringsone

### Plangrense

-  Reguleringsplanomriss

### Formålsgrense

-  Reguleringsplan formålsgrense

### Reguleringsformål §25 eldre PBL

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles grøntareal

### Arealformål PBL §12-5

#### Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

-  1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
-  1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
-  1161 - Barnehage
-  1310 - Kontor
-  1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

-  2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.
-  2011 - Kjøreveg
-  2012 - Gate med fortau
-  2015 - Gang- sykkelveg
-  2016 - Gangveg, -areal, gågate
-  2017 - Sykkelveg, -felt
-  2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
-  2019 - Annen veggrunn, grøntareal
-  2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane
-  2029 - Annen banegrunn, grøntar.
-  2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

#### Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

-  3040 - Friområde
-  3060 - Vegetasjonsskjerm

#### Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (Pbl 12-5 nr. 5)

-  5130 - Friluftsmål



BERGEN  
KOMMUNE

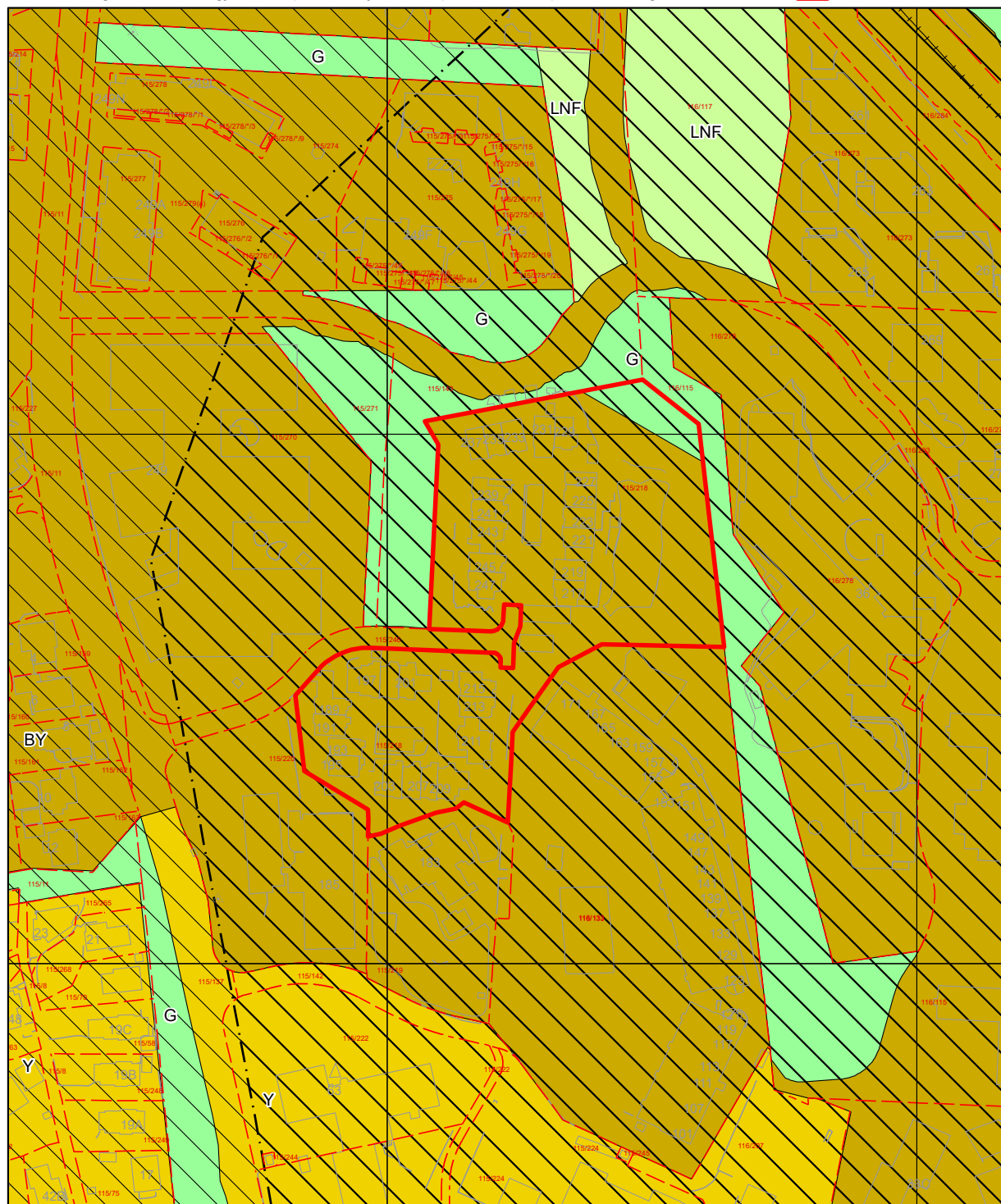
# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000  
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 115/218/0/0  
Dato: 08.10.2025 Adresse: Sandslimarka 201



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

 Eiendomsmarkering (1)



## Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

**KPA2018 Arealformål**

**Samferdselslinjer**



Byfortettingssone



Ytre fortettingssone



Grønnstruktur



LNF



Bybane



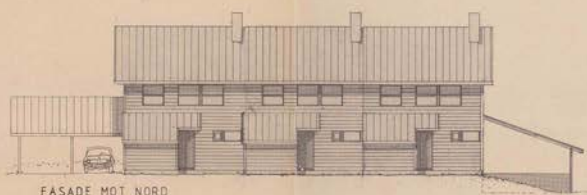
Infrastruktursone



Støysone gul



FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD



PLAN 2. ETG.



PLAN 1. ETG.



GAVL MOT ØST, HUS 14



GAVL MOT VEST, HUS 12



SNITT GJ. HUSTYPE A+

BYGGETSANGSLINIER  
Ø: 1034 842720

| PROJEKT               | BYGGETSANGSLINIER | BYGGETSANGSLINIER |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| BOB                   | 72.8.94           | 1.00              |
| REKKEHUS PÅ SANDSLI   | 8407              |                   |
| HUS 12, 13 OG 14      | 2.113             |                   |
| PLAN SNITT OG FASADER |                   |                   |
| ARKON as              |                   |                   |

# Nabolagsprofil

Sandslimarka 201 - Nabolaget Sandsli - vurdert av 74 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

|                                                 |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|
| Sandsligården<br>Linje 23                       | 2 min<br>0.2 km   |
| Sandslimarka<br>Linje 1                         | 7 min<br>0.5 km   |
| Bergen Flesland                                 | 7 min             |
| Jernbanestasjonen i Bergen<br>Linje F4, L4, R40 | 17 min<br>14.1 km |

## Skoler

|                                                                     |                  |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|
| International School Of Bergen (1-10 kl.)<br>187 elever, 12 klasser | 4 min<br>0.3 km  |
| Skranevatnet skole (1-10 kl.)<br>650 elever, 45 klasser             | 16 min<br>1.4 km |
| Ytrebygda skole (8-10 kl.)<br>345 elever, 30 klasser                | 15 min<br>1.3 km |
| Sandsli videregående skole<br>650 elever, 32 klasser                | 6 min<br>0.5 km  |
| Nordahl Grieg videregående skole<br>280 elever                      | 5 min<br>3.5 km  |

## Ladepunkt for el-bil

|                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| Sandsli VGS - Vestland fylkeskommune | 7 min  |
| Recharge Kiwi Sandsli                | 10 min |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

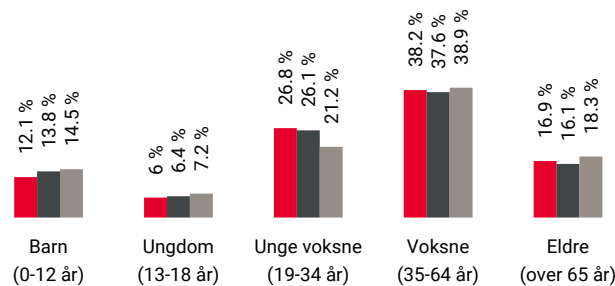
Veldig bra 78/100



## 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)<br>45 barn | 5 min<br>0.3 km |
| Capella barnehage (0-5 år)<br>59 barn              | 5 min<br>0.4 km |
| Akrobaten barnehage (0-5 år)<br>40 barn            | 8 min<br>0.6 km |

## Dagligvare

|                   |        |
|-------------------|--------|
| Kiwi Sandsli      | 11 min |
| Rema 1000 Sandsli | 12 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 naboen 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. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 84/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100



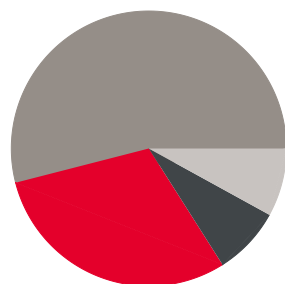
Trygghet der barna ferdes

Trygge 81/100

## Sport

|   |                                               |        |   |
|---|-----------------------------------------------|--------|---|
| ⚽ | Sandsli sportsenter<br>Aktivitetshall, squash | 11 min | 🚶 |
| ⚽ | Petedalsmyra kunstgress<br>Fotball            | 18 min | 🚶 |
| 🚴 | Aktiv365 Sandsli                              | 11 min | 🚶 |
| 🚴 | InterPadel Sandsli                            | 12 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

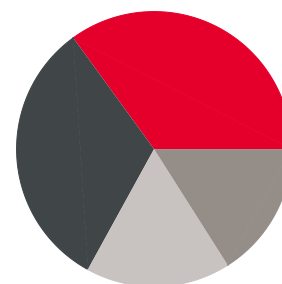
21 min



Boots apotek Sandsli

23 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



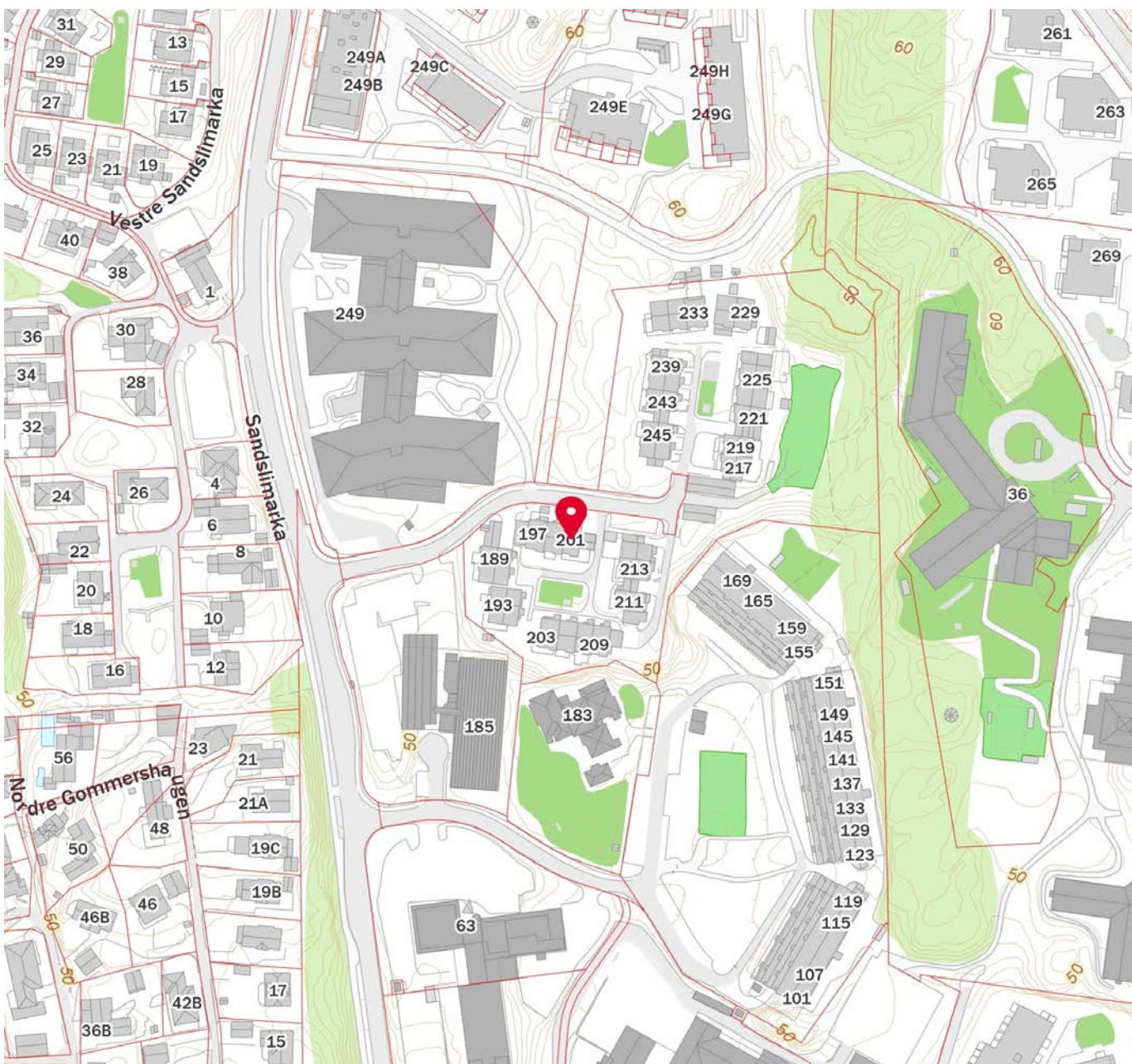
0%

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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



## 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. AVTREKKSVENTILATER** 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.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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](https://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 201  
5254 SANDSLI

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Aleksander Lenning

**Telefon:** 916 50 495  
**E-post:** aleksander.lenning@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