



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

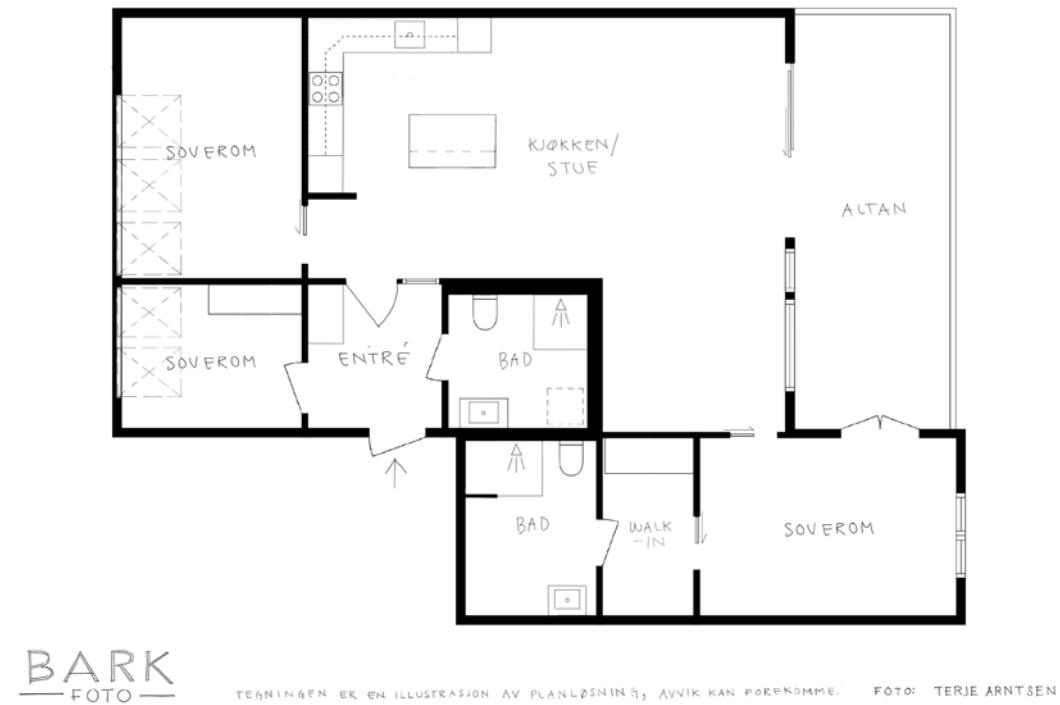
Sandsliåsen 33, 5254 SANDSLI

**Lækker og moderne 4-roms
toppleilighet i bygg fra 2020!**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.





Eiendomsmegler MNEF

Roger Glesnes

Mobil 916 61 534
E-post roger.glesnes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 490 000,-
Omkostn.: Kr 201 690,-
Total ink omk.: Kr 7 691 690,-
Felleskostn.: Kr 2 647,-
Selger: Linn Christine Madsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total: 105/111 m²
Tomtstr.: 22423 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 116, bnr. 281
Snr. 31

Oppdragsnr.: 1503240035

Lekker og moderne 4-roms
toppleilighet i bygg fra
2020|Fast
garasje|plass|Terrasse|Heis

Aktiv Eiendomsmegling v/ Roger Glesnes har gleden av å presentere Sandsliåsen 33! En strøken 4-roms toppleilighet med gode og moderne kvaliteter på innredning og utstyr. Leiligheten er malt i lyse og delikate farger noe som gjør det enkelt å innrede, og den har et helhetlig og gjennomført preg. Stilrent og lekkert bad og kjøkken. Det er enkel adkomst fra heis eller felles trappegang. Her kan du virkelig nyte landlig og vakker utsikt samtidig å ha kort vei til alt en måtte ønske. Dette er med andre ord en bolig du absolutt ikke vil gå glipp av!

- Litt om kvaliteter:
- Balansert ventilasjon.
 - 3 soverom
 - 2 bad
 - 1-stavs parkett
 - Master soverom med "walk-in" og bad
 - Terrasse
 - Ekstern bod i garasjeanlegg
 - Felles varmtvannsbereder

Velkommen til hyggelig visning - husk påmelding!

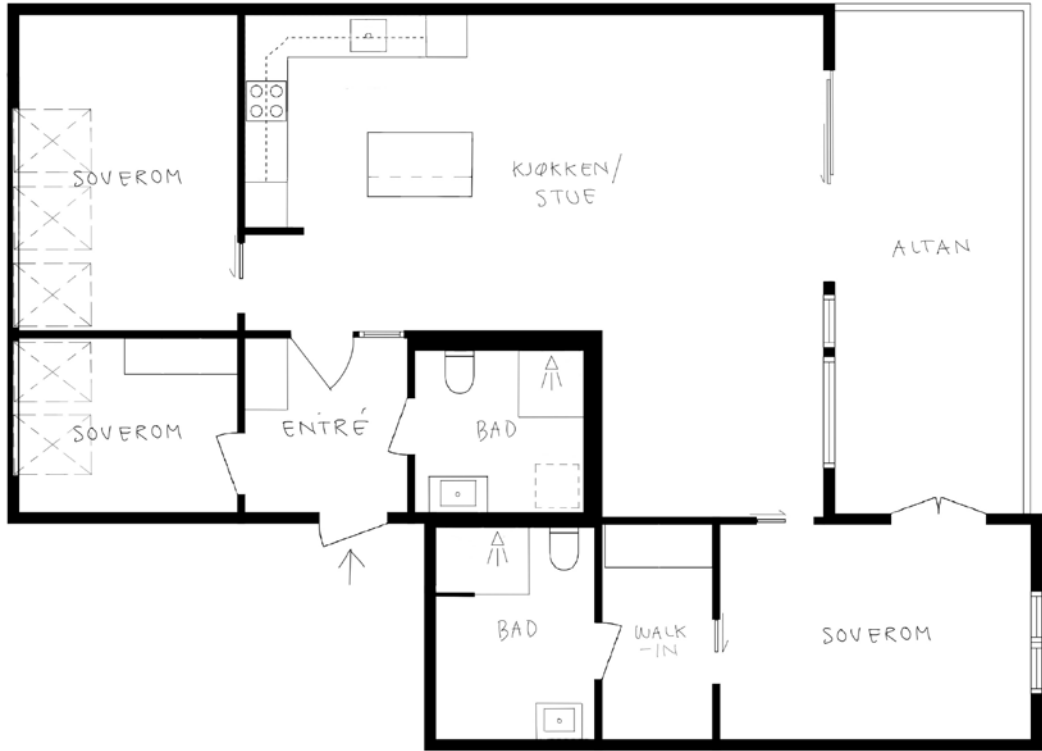


Innhold

Velkommen4
Om eiendommen22
Tilstandsrapport39
Forbrukerinformasjon66
Budskjema67

Plantegning

4. etasje



BARK
FOTO

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING; AVVIK KAN FOREKOMME. FOTO: TERJE ARNTSEN

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.















Notater



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 105 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 111 m²

TBA: 18 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m² Garasje: Ekstern bod(5,6m²). 4. etasje

BRA-i: 105 m² Gang(5,9m²), bad/vaskerom(4,8m²),

bad(6,4m²), soverom(7,7m²), soverom(13,8m²),

soverom(13,2m²), mellomgang/

omkladningsrom(4,6m²), stue og kjøkken(43,8m²).

TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert

utgave med nye måleregeler, kan det forekomme små

arealavvik for rapporter utført mellom

Oktober 2023 og Juni 2024.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil

avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at

tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle

sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert

rom, men skal iht. målereglene (NS3940)

medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer,

tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet

eksterne boder.

Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

22423 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for sameiet. Tomten er opparbeidet

med asfalterte interne veier, sittegrupper,

grøntområder og diverse beplantning.

Beliggenhet

Eiendommen befinner seg sentralt til på

fremmadstormende og storsatsende Sandsli, med

kort vei til alt en måtte trenge. Sandsliåsen er en del

av et nyere bebygd område med flotte bygninger og

standsmessige fellesarealer.

Fra boligen er det gangavstand for hele familien til

alt i fra arbeidsplasser, kollektivtransport,

dagligvarebutikker, skoler og aktiviteter.

Nærmeste dagligvarebutikk, KIWI Sandsli, finner du

like i nærheten og kan by på et mangfold av

dagligvarer. Rett ved siden av finner du også Rema

1000 Sandsli. Butikkene har god plass til parkering

for også hurtiglader til elbil.

I område kan en også finne Bunnpris Steinsviken og

Europris Sandsli. For ytterligere flere butikker er det

ca. 10 min med bil til Lagunen Storsenter og 5

minutter til Fanatorget.

Sandsli har de siste områdene blitt velkjent for sine

store områder med arbeidsplasser. Velger du å

bosette deg her har du kort vei til arbeidsplasser

hos blant annet Equinor, Flesland og Kokstad med

Kokstadflaten.

For den tur og treningsglade er det flust av

muligheter for hele familien like i nærheten. Her kan

nevnes blant annet Petedalsmyra fotballbane,

Sandslibanen, Skranevatnet Basketballbane,

Sandslihallen, Rush trampolinepark avdeling Bergen,

Fana Golfklubb og Skageskogen.

Ønsker en å bevege seg innendørs har InterPadel

Bergen (Sandsli), Padel Kokstad, Høyt Under Taket -

Klatresenter Kokstad, SATS Kokstad og Barry's Fana

alt en måtte trenge for en fantastisk økt.

Til Bergen sentrum er det ca. 20 minutter med bil.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i

området.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere gode skoler og barnehager i området.

Her kan blant annet nevnes:

Skoler:

- Skranevatnet skole (1-10 kl.)

- International School Of Bergen (1-10 kl.)

- Aurdalslia skole (1-7 kl.)

- Zinken Hopp skole (6-7 kl.)

- Søråshøgda skole

- Ytrebygda skole

- Rå skole

- Skeie skole

- Rådalslien ungdomsskole

- Sandsli videregående skole

- Nordahl Grieg videregående skole

Barnehager:

- Petedalsheia barnehage (1-5 år)

- International School of Bergen bhg (0-5 år)

- Sandslimarka kanvas-barnehage (0-5 år)

- Aurdalslia barnehage

- Skranevegen barnehage

Offentlig kommunikasjon

Like rundt svingen fra boligen finner du busstoppet

Sandsliåsen, med rutene 23, 23E, 50E, 52 og 99.

Fra boligen kan du også enkelt spasere til

Sandslivegen bybanestopp. Her i fra kommer du deg

lettvint til både Flesland og Bergen sentrum.

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Fundamentert på antatt faste masser av

komprimert sprengstein / grov pukk på fjell, det er

ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur/fundamenter/såle av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskille av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er utført i trekonstruksjoner med utvendig liggende og stående trekledning og teglsteinsfasader.

Innvendig er veggene påmontert aldringsbestandig plastfolie platekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med takbelegg eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget på befaringsdagen.

Grunnmur og drenering: Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år. Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger: Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år. Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år. Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år. Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

Innhold
Aktiv Eiendomsmegling v/ Roger Glesnes har gleden av å presentere Sandsliåsen 33! En strøken 4-roms leilighet i 4. etasje med gode og moderne kvaliteter på innredning og utstyr. Leiligheten har et helhetlig og gjennomført preg, og er malt i lyse og delikate farger, noe som gjør det enkelt å innrede. Stilrent og lekkert bad og kjøkken. Det er enkel adkomst fra heis eller felles trappegang.

Her kan du nyte landlig og vakker utsikt, samtidig å ha kort vei til alt en måtte ønske. Dette er med andre ord en bolig du absolutt ikke vil gå glipp av!

Det første som møter deg er en lys og romslig entré, med god plass til å henge fra seg både jakker og sko. Gulvet er flislagt med varme. I entréen er det adkomst til det ene badet, og et soverom. Glassdør skiller entréen fra resten av leiligheten.

Videre inn i leiligheten kommer du til stue og kjøkken i åpen løsning. Rommet er stort og luftig, og har en flott atmosfære. Kjøkkenøyen skaper en naturlig inndeling i rommet, og de store vindusflatene gir rikelig med naturlig lysinnslipp. Kjøkkenet er lekkert og moderne, utført med mørke slette fronter, og speil mellom benkeplate og overskap. Det er benyttet og laminat benkeplate, nedfelt oppvaskkum, samt avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Kjøkkenet er velutstyrt med integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, kjøl- og frys, og oppvaskmaskin. Praktisk kjøkkenøy som fungerer både som samlingspunkt og arbeidsstasjon, samtidig som den gir rommet personlighet!

Stuen er lys og innbydende med store vindusflater fra himling til gulv, og terrassedør i glass. Den lar seg enkelt innrede etter ønske med både sofagruppe, TV-møbel, samt spisebord. Et naturlig samlingspunkt for hyggelige sammenkomster med familie og venner. Fra stuen er det utgang til terrassen på 18,1m². Med utsikt over nærområde, samt flotte sol forhold, er dette en uteplass man garantert vil få mye glede av.

Alle soverommene er romslig og luftige med naturlig lysinnslipp fra vindu. Her er plass til ønsket

møblering med seng, nattbord og garderobeskap/oppbevaringsløsninger. Tilknyttet hovedsoverommet er det walk-in garderobe og bad, samt utgang til terrasse.

Begge badene er moderne og tidløse, med lyse lekre fliser på gulv og vegger, samt varme i gulv. Badene inneholder vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, og dusjdører i klart glass. Badet tilknyttet entréen har opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsberederen er felles for sameiet.

For ytterligere oppbevaring disponerer leiligheten en sportsbod i garasjeanlegg - merket S6.

Standard
BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Gangen og badene har flislagte gulv, to av soverommene har teppe, resterende rom har 1-stavs parkettgulv.
Vegger: Badene har fliser, resterende rom har malte flater.
Tak: Malte flater.

Takstmann har ikke vurdert noen forhold til TG 2 eller TG 3.

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.

Følgende inngår ikke i handelen:
-Hengelamper i stue
-Lamper på hovedsoverom
- Taklampe på soverommet ved kjøkken (ønskelig, men ikke nødvendig)

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

TV/Internett/Bredbånd
TV/Internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering
Parkeringsplass i garasjeanlegg, merket P-14

Forsikringsselskap
Tryg Forsikring

Polisenummer
7294033

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

Energi

Oppvarming

Varmekabler i gangen og på badene, radiator i stuen, balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 17 205

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av

forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 7 237

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 7237. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 1 262 006

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 795 624

Formuesverdi sekundær år

2022

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB

fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2021. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA). For fritidseiendom settes formuesverdi til 30% av eiendommens markedsverdi.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

105/11 021

Felleskostnader inkluderer

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2.647,– pr. md. Herav: Felleskostnad brøk 1.995,-

Felleskostnad likt 221,- TV/bredbånd 431,- Driftskostnader garasje kommer i tillegg til felleskostnadene. Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2647

Andel fellesgjeld år

2023

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2023

Andel fellesformue

Kr 25 449

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Orrehaugen Sameie

Organisasjonsnummer

925977950

Om sameiet

Sameiet består av 115 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasjeplasser og boder) på eiendommen gnr. 116, bnr. 281 i Bergen kommune.

Lånebetingelser fellesgjeld
Sameiet har ingen fellesgjeld.

Regnskap/budsjett
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler
Utkast til budsjett og vedtekter for sameiet følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, seksjonering og stiftelse av sameiet, og/eller ved sameiernes felles enighet ved stiftelse av sameiet.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Forretningsfører

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftegebyr
Kr 6385

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 116, bruksnummer 281, seksjonsnummer 31 i Bergen kommune.

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

4601/116/281/31:
23.06.1989 - Dokumentnr: 20565 - Vilkår i kjøpekontrakt
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:281
Gjelder denne registerenheten med flere

12.06.2015 - Dokumentnr: 527869 - Bestemmelse om vannledn.
Bestemmelse om spillvannsledning
Gjelder gjensidig rett mellom gnr. 116 bnr. 159 og fremtidig utskilt parsell fra gnr. 116 bnr. 159
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:281
Gjelder denne registerenheten med flere

12.06.2015 - Dokumentnr: 527869 - Bestemmelse om veg

Gjelder gjensidig rett mellom gnr. 116 bnr. 159 og fremtidig utskilt parsell fra gnr. 116 bnr. 159
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:281
Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.2016 - Dokumentnr: 195756 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:264
Bruksrett til fellesarealet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Omrubrisert fra pengeheftelse til servitutt. Rettet etter tingl. § 18. 18.03.2016 KTS
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:281
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Frafall av rettighet.
Bruksretten gjelder ikke for anleggseiendommen gnr 116 bnr 265

07.06.2016 - Dokumentnr: 506716 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:281
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2017 - Dokumentnr: 1347081 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:268 Snr:41

Kommune
Org.nr: 964 338 531
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:281
Gjelder denne registerenheten med flere

06.04.2018 - Dokumentnr: 616706 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:281
Gjelder denne registerenheten med flere

31.05.2019 - Dokumentnr: 615222 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Bkk AS
Org.nr: 976 944 801
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:281
Gjelder denne registerenheten med flere

02.03.2020 - Dokumentnr: 2171121 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Bkk AS
Org.nr: 976 944 801

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:4601 Gnr:116 Bnr:281
Gjelder denne registerenheten med flere

22.10.2020 - Dokumentnr: 3218540 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 31
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 105/11021

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket av nybygg boligblokk BB4, datert 30.04.2020.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket av boligblokk med 4 bygningskropper, parkering i underetasje, totalt 64 boenheter, datert 19.03.2020.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har tilkomst via kommunal veg til privat veg.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann 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 er tilknyttet offentlig avløpsnett 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.

Regulerings og arealplaner
Reguleringsplaner på grunnen:
PlanID: 62210000
Plannavn: YTREBYGDA. GNR 116 BNR 159 MFL., SKIFTINGSHAUGEN
Ikrafttrådt: 25.09.2013
Dekningsgrad: 100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen):
PlanID: 62210000
Reguleringsformål: Boligbeb. - blokkbebyggelse
Dekningsgrad: 98,1 %

PlanID: 62210000
Reguleringsformål: Kjøreveg
Dekningsgrad: 1,8 %

PlanID: 62210000
Reguleringsformål: Vegetasjonsskjerm
Dekningsgrad: 0,1 %

PlanID: 62210000
Reguleringsformål: Uteoppholdsareal
Dekningsgrad: < 0,1 % (2,1 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen):
PlanID: 62210000
Sonetype: Ras- og skredfare
Dekningsgrad: 1,3 %

Reguleringsplaner under grunnen:
PlanID: 62210000
Plannavn: YTREBYGDA. GNR 116 BNR 159 MFL.,

SKIFTINGSHAUGEN
Ikrafttrådt: 25.09.2013
Dekningsgrad: 56,7 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen):
PlanID: 62210000
Reguleringsformål: Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.
Dekningsgrad: 56,7 %

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

Arealformål i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Byfortettingssone
Dekningsgrad: 99,9 %

PlanID: 65270000
Beskrivelse: Grønnstruktur
Dekningsgrad: 0,1 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Faresone ras
Dekningsgrad: 1,3 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Fana skytterlag - gul sone
Dekningsgrad: 100,0 %

PlanID: 65270000
Beskrivelse: Vei støy - gul sone

Dekningsgrad: 16,8 %

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID: 3230100
Plannavn: YTREBYGDA. GNR 39 BNR 267 OG GNR 116 BNR 82, SOLHEIA

PlanID: 3230101
Plannavn: YTREBYGDA. GNR 39 BNR 267 MFL., STEINSVIK - HÅVARDSTUN

PlanID: 64470000
Plannavn: YTREBYGDA. GNR 116 BNR 228 MFL., SANDSLIPARKEN, BOLIGER

PlanID: 30400000
Plannavn: YTREBYGDA. GNR 39 BNR 1, STEINSVIK

PlanID: 6560000
Plannavn: YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/ STEINSVIK, PLANOMRÅDE 1, FELT V OG VI

PlanID: 66450000
Plannavn: YTREBYGDA. GNR 39 BNR 717 MFL., PETEDALSMYRA

PlanID: 6240000
Plannavn: YTREBYGDA. GNR 116, HÅVARDSTUNVATNET, OMRÅDE ØST, FELT C

PlanID: 65340000
Plannavn: YTREBYGDA. GNR 116 BNR 160, SANDSLIÅSEN

PlanID: 61170000
Plannavn: YTREBYGDA. BYBANEN RÅDAL - FLESLAND

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
116/288 - Garasjeuthus anneks til bolig - lgangsettingstillatelse - 06.04.2022
116/264 - Påbygg - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer - lgangsettingstillatelse - 02.12.2020
39/717 - Bo- og servicesenter - Rammetillatelse - 24.11.2023
39/717 - Bo- og servicesenter - Rammetillatelse - 24.11.2023

Andre opplysninger:
Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsomra°de for fjernvarmeanlegg. Hele eller deler av eiendommen antas a° være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert pa° overordnede støyberegninger. Dette vil kunne fa° betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

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

informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

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

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

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.

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
7 490 000,- (Prisantydning)
0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:
10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
187 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 490 000,00))

201 690,- (Omkostninger totalt)

7 691 690,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 201 690

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.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 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 1,20 % 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/ overtagelse kr 2 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 38 365,-. Utleggene omfatter innhenting av kommunale opplysninger, annonsering, søk eiendomsregister og elektronisk signering, eierskiftegebyr fra OBOS, innhenting av informasjon i fra forretningsfører og utskrift av heftelser/

servitutter (avg. fritt) pr stk. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 900,- per time for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

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

Aktiv Bergen Sentrum AS, Strandgaten 53
5004 Bergen

Salgsoppgavedato
14.03.2024

Leilighet
Sandsliåsen 33
5254 Sandsli



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:		
Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
10	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Mats Hansen
Dato: 12/03/2024

Rotthaugsgaten 1 C
Bergen 5033
45392791
mats@takstmannmh.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur/fundamenter/såle av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskille av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er utført i trekonstruksjoner med utvendig liggende og stående trekledning og teglsteinsfasader. Innvendig er veggene påmontert aldriingsbestandig plastfolie platekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med takbelegg eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget på befaringsdagen.

Grunnmur og drenering:

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

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

Vegger:

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

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

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

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eventuelle avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:

Beliggenhet:

Boligen ligger i et nyetablert boligområdet på Sandsli, med nærhet til de store arbeidsplassene på Sandsli og Kokstad. Sandsli har to idrettshaller ved Skranevatnet skole og Ytrebygda Kulturhus. Fra eiendommen er det kort avstand til barnehager og skoler med blant annet Skranevannet barne- og ungsomskole. Fanatorget bydelssenter ligger ikke langt unna, og det er heller ikke lang vei Lagunen kjøpesenter og Laguneparken. Her finner man et bredt utvalg handle-, shopping- og servicetilbud. Like nede i hovedveien finner man gode bussforbindelser. I tillegg er det kort kjøreavstand til Bergen lufthavn.

Takstobjektet:

4-Roms selveierleilighet.

Fast plass i felles garasjeanlegg.

Fra stuen er det utgang til balkong på 18,1m².

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i garasjeanlegget på 5,6m².

Oppvarming: Varmekabler i gangen og på badene, radiator i stuen, balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i mellomgang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Gangen og badene har flislagte gulv, to av soverommene har tepper, resterende rom har 1-stavs parkettgulv.

Vegger: Badene har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyste ikke om vesentlige endringer etter byggeår.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

- BRA-i =Internt bruksareal
- BRA-e =Eksternt bruksareal
- BRA-b =Innglasset balkong
- TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
4. Etasje	105	0	0	18	105	0
Bod i garasje	0	6	0	0	0	6
SUM BYGNING	105	6	0	18	105	6
SUM BRA	111					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang(5,9m²), bad/vaskerom(4,8m²), bad(6,4m²), soverom(7,7m²), soverom(13,8m²), soverom(13,2m²), mellomgang/omkledningsrom(4,6m²), stue og kjøkken(43,8m²).

BRA-e:

Garasje: Ekstern bod(5,6m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målreglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

12/03/2024



Mats Hansen

1. Våtrom

1.1 Våtrom

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggflatene og malte flater i himlingene.

Overflatene fremstod med normal brukslitasje i henhold til alder.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:
Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av våtrommenes alder. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Bad/vaskerom inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™	
2. Kjøkken	
TG 1	2.1 Kjøkken
Vanninstallasjonen er fra 2020	
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.	
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.	
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.	
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.	
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.	
Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet speil, oppvaskkum, ventilator.	
- Integrert induksjonsplatetopp	
- Integrert stekeovn	
- Integrert kjøl- og frys	
- Integrert oppvaskmaskin	
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.	
Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.	
Merknader:	
3. Andre Rom	
TG 1	3.1 Andre rom
Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.	
Merknader:	
4. Vinduer og ytterdører	
TG 1	4.1 Vinduer og ytterdører
Det er ikke påvist punkterte glass.	
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.	
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.	
Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.	
Vinduene er fra byggeår.	
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.	
Altandør med felt av isolerglass.	
Dørene er fra byggeår.	
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.	
Det ble ikke oppdaget punkterte glass eller andre avvik under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.	
Merknader:	
5. Balkonger, verandaer og lignende	
TG 1	5.1 Balkonger, verandaer og lignende

EIERSKIFTERAPPORT™	
Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.	
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.	
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.	
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.	
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.	
Fra stuen er det utgang til balkong på 18,1m².	
Merknader:	
6. VVS	
TG 1	6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Innvendige vann og avløpsrør er fra 2020	
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.	
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.	
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.	
Det er WC med innebygget sisterne.	
Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt.	
Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.	
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.	
Boligen har sluk og avløpsrør i plast.	
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.	
Merknader:	
TG iu	6.2 Varmtvannsbereder
Varmtvannsberederen er felles for sameiet. Varmtvannsberederen/fellesanlegget er ikke kontrollert.	
Merknader:	
TG 1	6.3 Ventilasjon
Ventilasjonsanlegget var nytt i 2020	
Det var sist inspisert i 2020	
Boligen har ikke naturlig ventilasjon.	
Boligen har balansert ventilasjon.	
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.	
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.	
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.	
Merknader:	
7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring	
TG 1	7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Bergen Sentrum

Oppdragsnr.

1503240035

Selger 1 navn

Linn Christine Madsen

Gateadresse

Poststed

Postnr

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?

Ar

2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

2

Antall måneder

9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

If

Polise/avtalendr.

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

- 2
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Nei
- 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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 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
- 11
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Nei
- 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
- Nei
- 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
- 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
- Initialer selger: LCM
- 2
- 53

- 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
- 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 skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1503240035

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 næringseiendom
- 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 overtagelse.

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

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

☐

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, 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 forsikringskostnader 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: 1503240035

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linn Christine Madsen	f7ca1036d668f43ab784105 6d8939389c8364170	13.03.2024 19:46:39 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1503240035

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

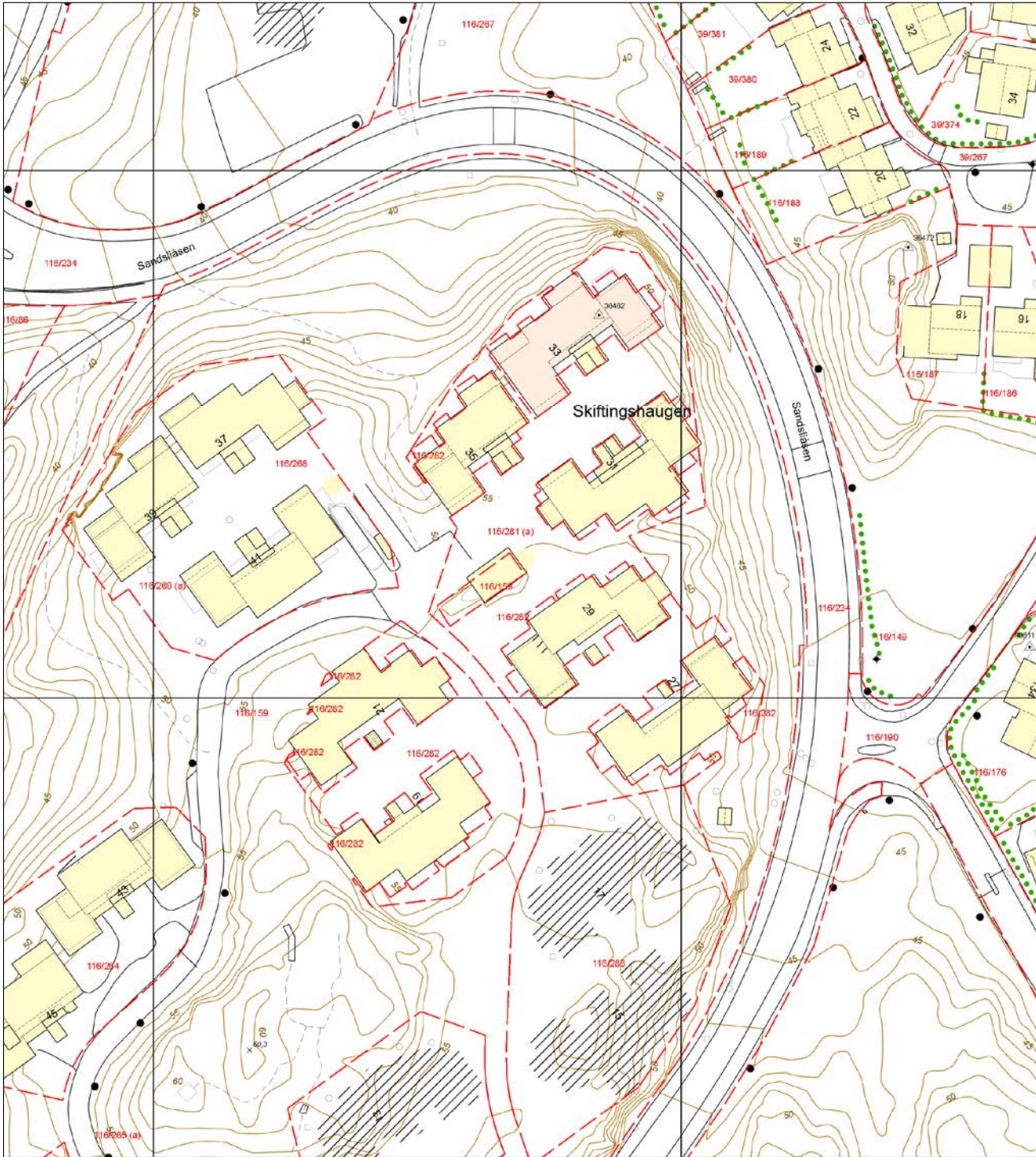


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 08.02.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 116/281/0/31
Adresse: Sandslåsen 33, 5254 SANDSLI



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

Sandsliåsen 33

Nabolaget Sandsli - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sandsliåsen Linje 23, 23E, 50E, 52	3 min 0.2 km
Sandslivegen Linje 1	6 min 0.4 km
Bergen Flesland	7 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje L4, F4, R40	18 min 14.1 km

Skoler

Skranevatnet skole (1-10 kl.) 673 elever, 45 klasser	12 min 0.9 km
International School Of Bergen (1-10 kl.) 197 elever, 12 klasser	13 min 0.9 km
Aurdalslia skole (1-7 kl.) 396 elever, 17 klasser	20 min 1.5 km
Zinken Hopp skole (6-7 kl.)	26 min
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	18 min 1.3 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	7 min 4.8 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Kiwi Sandsli	12 min
Sandsli VGS - Vestland fylkeskommu...	19 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

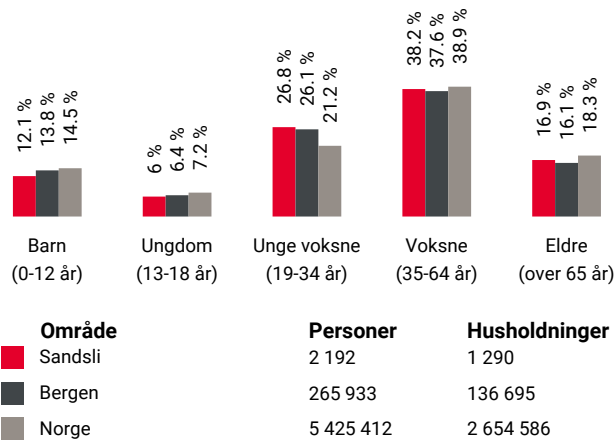


Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100



Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Petedalsheia barnehage (1-5 år) 55 barn	8 min 0.6 km
International School of Bergen bhg (0-5 ... 44 barn	13 min 0.9 km
Sandslimarka kanvas-barnehage (0-5 år) 129 barn	14 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Sandsli	12 min
Rema 1000 Sandsli	13 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået
Lite støynivå 84/100



Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

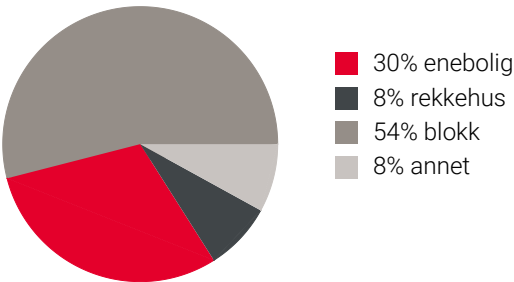


Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

Sport

Sandsli- Petedalsmyra ballbane kunst... Fotball	4 min 0.3 km
Feråsen borettslag balløkke Ballspill	8 min 0.6 km
Aktiv365 Sandsli	14 min
Nr1 Fitness Xpress Fana	17 min

Boligmasse



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

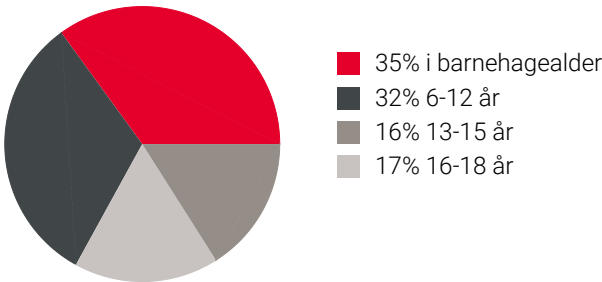
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Fanatorget	17 min
Boots apotek Sandsli	19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

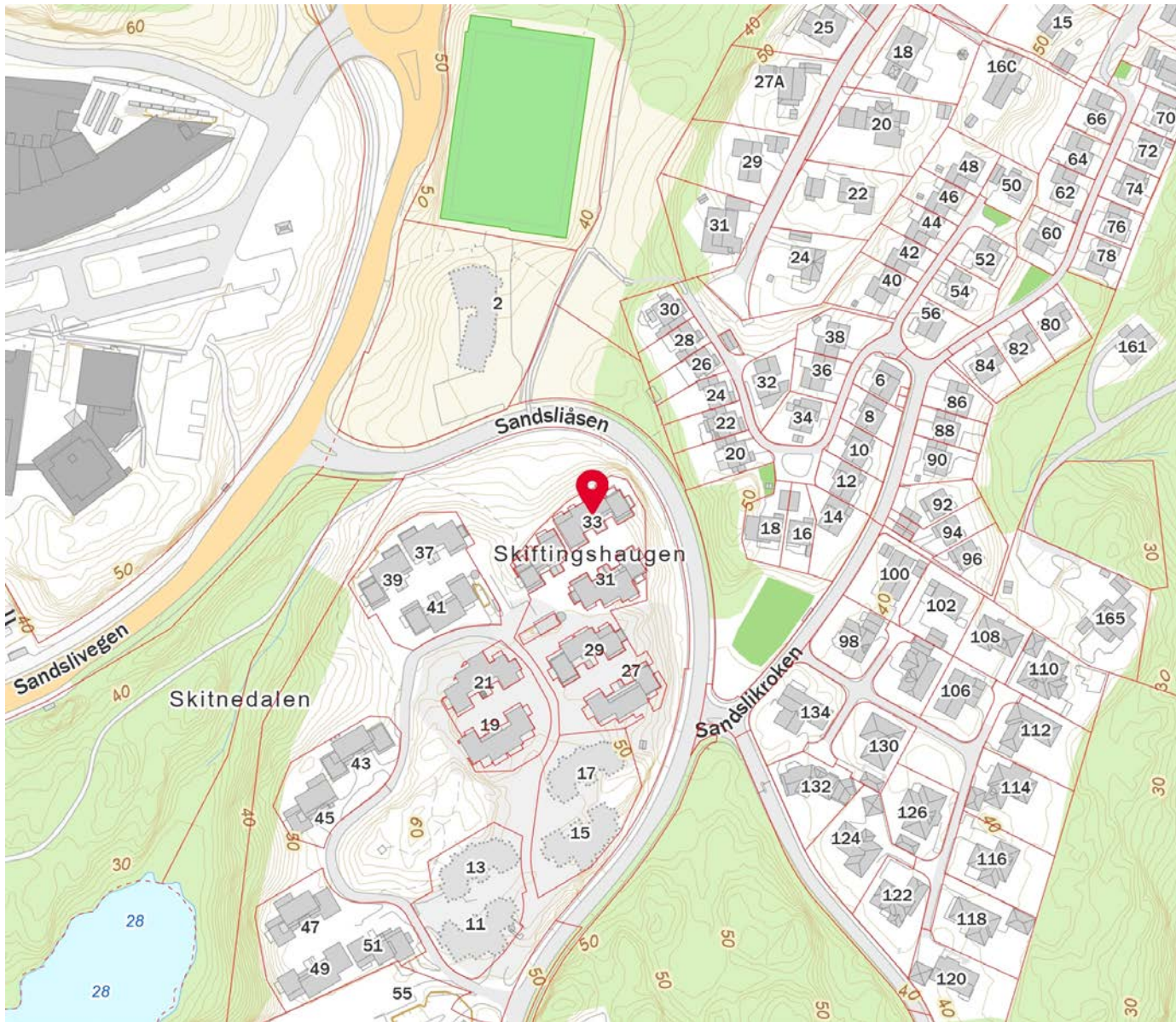
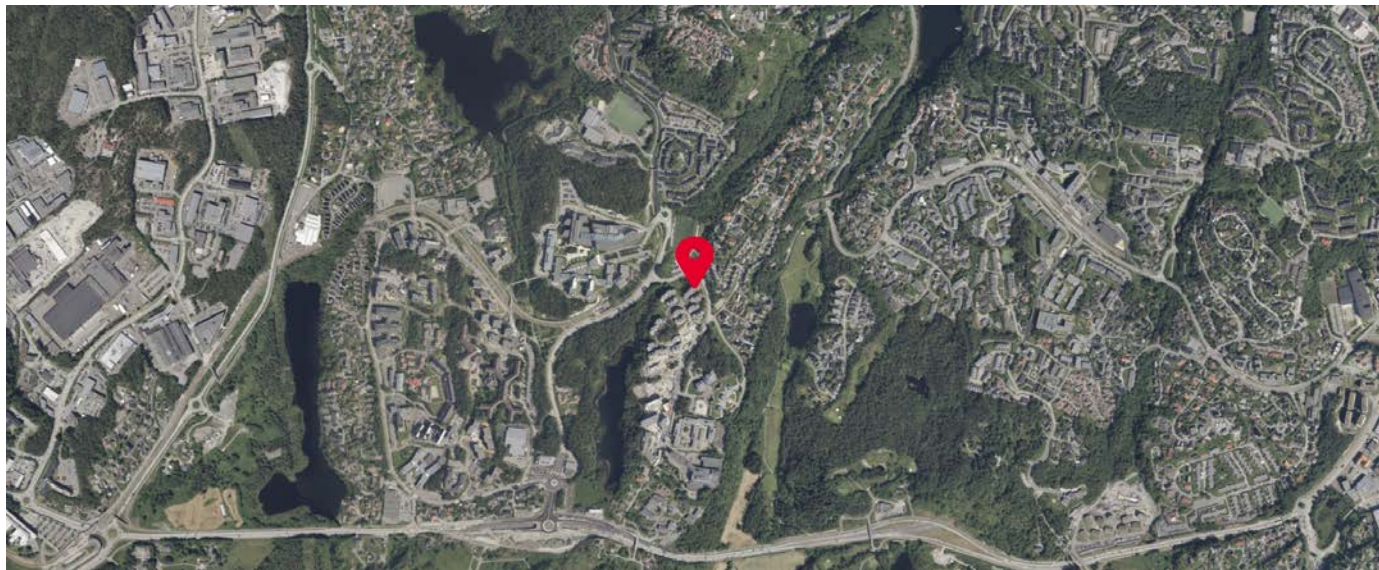


Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bergen Sentrum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bergen Sentrum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bergen Sentrum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



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 eignedom (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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhengte 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring	Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.	Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.	Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100
• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.		

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renovert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse:	Sandsliåsen 33 5254 SANDSLI	Meglerforetak:	Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
		Saksbehandler:	Roger Glesnes
Oppdragsnummer:	1503240035	Telefon:	916 61 534
		E-post:	roger.glesnes@aktiv.no

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 videreformidlet 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: 14.03.2024

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

