



Sanddalskollen 45,
5225 NESTTUN

Prisantydning: kr 2 690 000,-

 Eiendomsmegler
Norge



Moderne 3-roms seniorleilighet (60+) med heis og sentral beliggenhet. Kort vei til buss og butikker. Flotte turområder.

Adresse

Sanddalskollen 45

Område

Nesttun

Prisantydning

kr 2 690 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 67 m²

BRA-e: 5 m²

BRA Total: 72 m²

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 2000

Soverom: 2

Rom: 3

Etasje: 2

Eierform bygning: Andel

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 8545.2 m²

Fellesgjeld: kr 42 144,-

Omkostninger: kr 18 903,-

Totalpris: kr 2 751 047,-

Formuesverdi: kr 827 835,-

Fellesutgifter: kr 4 856,- pr.
mnd.

 Eiendomsmegler
Norge

Therese Schutz Pettersen
Salgsleder | Eiendomsmegler

Tlf.: 95 26 58 53
therese.schutz@emvest.no

Eiendomsmegler Norge, avd. Nesttun
Nesttunveien 98,
5225 NESTTUN
91 50 55 60



Sanddalskollen 45, 5225 NESTTUN

Velkommen til en flott 3-roms seniorleilighet i Sanddalskollen! Leiligheten er av god standard med en solrik altan hvor fine sommerdager nytes. Her bor du i rolige omgivelser med gangavstand til Rema 1000 og Meny samt kort vei til Nesttun sentrum med alt av servicetilbud. Buss 16E går til Nesttun eller via Landås til sentrum og videre mot Øyjorden.

Verdt å nevne:

- Ingen dokumentavgift
- To romslige soverom
- Solrik altan på 8,5 m²
- Gjennomgående enstavs gulv i kombinasjon med lyse vegger
- Walk-in garderobe/bod tilknyttet det minste soverommet
- Gode parkeringsforhold med flere gjesteparkeringsplasser og mulighet for leie av carport
- Livsløpsstandard med heis
- Romslig sportsbod vegg i vegg med leiligheten

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 43, bnr. 724, ideell andel 1/1
i Bergen kommune. Andelsnr. 28 i Sandalskollen
Borettslag med orgnr. 981183517

Innhold

Leiligheten ligger fint til i borettslagets 2. etasje og inneholder: .

Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, gang og bod
Altan, utvendig sportsbod

Areal

BRA - i: 67 m²
BRA - e: 5 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 72 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.
De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA – sammen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Andelsleilighet.

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 67 m² Entré/gang, bad, 2 soverom, stue, kjøkken og bod.

Ekstern bod.

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Ekstern bod.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Netto rom areal:

Entre/gang: 7,62 m²

Soverom: 6,14 m²

Bod: 2,6 m²

Bad: 6,59 m²

Stue: 22,1 m²

Kjøkken: 7,62 m²

Soverom: 11,72 m²

Bod med utvendig adkomst: 5,3 m²

Enheten er ikke oppmålt av megler. Oppgitt areal er hentet fra rapport fra takstmann. For øvrige opplysninger om eiendommen se selgers egenerklæring samt rapport fra takstmann som er vedlegg til salgsoppgaven.

Byggemåte og tilstandsrapport

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Arvid Lyngsgård den , og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakkyndigs konklusjon:

Følgende avvik har fått TG2:

Utvendig - Dører: Noe slitasje på utvendige lister mot isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Noe malingsslitt rekkverk.

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

2. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling: Noen hull i veggplater bak dusjkabinett etter tidligere installasjoner.

2. Etasje - 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. Noe oppsprekking i skjot for gulvbelegg.

2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tekniske installasjoner - Vannledninger: Noe rust inne i skap.

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakkyndig utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer

informasjon.

Moderniseringer og påkostninger

Moderniseringer og påkostninger gjort etter byggeår: 2020: Laminatgulv, deler av kjøkkeninnredning, innredning på bad foruten toalett, malte vegger og himlinger.
2024: Varmtvannsbereder produsert i 2024.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse, om annet ikke er avtalt eller fremgår av salgsoppgave.

Hvitevarer

Hvitevarer som står på kjøkken medfølger med unntak av løse småapparater.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet

Sanddalskollen 45 borettslag har en attraktiv beliggenhet i et veletablert og populært boligområde i Sanddalskollen på Nesttun. Området er kjent for rolige omgivelser, gode solforhold og nærhet til både servicetilbud, kollektivtransport og flotte turområder. Det er kort vei til dagligvarebutikker, med både Rema 1000 og Meny i gangavstand nede i bakken. For et bredere servicetilbud ligger Amfi Nesttun kun en kort kjøretur unna, med butikker, kaféer, apotek og øvrige tjenester.

Området har gode kollektivforbindelser, med bussholdeplass i umiddelbar nærhet og direkte ruter til Bergen sentrum. Reisetiden til sentrum er ca. 15 minutter med bil, noe som gjør beliggenheten godt egnet for pendlere.

For den tur- og kulturinteresserte byr nærområdet på flotte rekreasjonsmuligheter. I området er det flere fine turløyper blant annet Rambjøra og Storesåta med utsikt over Nesttun. I tillegg ligger Fana Kulturhus i kort avstand, med et variert tilbud av konserter, kino og kulturarrangementer.

Her bor du i et trivelig og etablert boligområde som kombinerer naturnære omgivelser med sentral beliggenhet og enkel tilgang til det man trenger i hverdagen.

Tomt

8545.2 m², eiet
Tomta er eiet og oppgitt til å være 8 545,20 m² i matrikkelen. Denne er opparbeidet med plen, beplantning, asfalt, parkeringsplasser og carport.

Avvik kan forekomme, og arealet kan derfor ikke garanteres.

Adkomst

Lett adkomst fra Sanddalskollen. Det vil være skiltet ved fellesvisning.

Parkering

Parkering ihht. skilt og veimerking. Gode parkeringsforhold i borettslaget med muligheter for leie av carport. Kontakt styret for mer informasjon.

Bebyggelsen

Området består primært av tilsvarende bebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

For informasjon om barnehage, skole og fritid se vedlagt nabolagsprofil.

ENERGI

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Energi- og oppvarmingskarakter

Lys grønn - C

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr lite energieffektiv. En bolig bygget etter forskrift i 2010 vil normalt sett få energikarakter C. Oppvarmingskarakteren angir hvor stor andel av oppvarmingsbehov som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje eller gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje eller gass.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

Kr 827 835 pr 2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 311 339 pr 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i felleskostnadene.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektivt kabel-tv, men individuelt bredbånd. Er tilknyttet Telenor.

Tilbud lånefinansiering

Finansiering i Sparebanken Norge etter bankens kredittvurdering. Kontakt megler, eller ring 91505555 for nærmere informasjon.

Dersom det er ønskelig, og kunden gir sitt samtykke, kan Eiendomsmegler Norge formidle tilbud om forsikring, finansiering eller plassering gjennom Sparebanken Norge

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 05.01.2001. Ferdigattesten gjelder nybygg blokk/bygård/terrassehus. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.01.2001.

Vei, vann og avløp

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

Eiendommen er knyttet til privat vei frem til offentlig. Brukerne av veien er solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av veien. Det kan påløpe kostnader som brukerne må dekke.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger, jf. planID 6340006.

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 6340006.

Plannavn: FANA. GNR 43 BNR 724, MIDTUN, OMRÅDE O-16.

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.

Ikrafttredelse: 22.09.1997.

PlanID: 6340006.

Plannavn: FANA. SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, PLANOMRÅDE 1, FELT B1.

Planstatus: - Endelig vedtatt arealplan.

Ikrafttredelse: 06.03.1990.

Boligen har beliggenhet i et område med arealformål for bebyggelse og anlegg (øvrige byggesone) (ØB), jf. kommuneplan, planID: 65270000. Nåværende arealstatus.

Hensynssoner i kommuneplanen:

Hensynssonetype: KpStøySone

Hensynssonenavn: H220_3.

Beskrivelse: vei støy - gul sone.

Dekningsgrad: 30,2 %

Hensynssonetype: KpStøySone

Hensynssonenavn: H210_3.

Beskrivelse: vei støy - rød sone.

Dekningsgrad: 0,2 %

Planer i nærheten av eiendommen:

71740000, 6340010, 6340000, 6345000, 6345300, 6345100, 30240000.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

- Tilbygg tomannsbolig, vertikaldelt. Gnr. 43 bnr. 470. Igangsettelsestillatelse. Dato 12.08.2025.

- Tilbygg rekkehus. Gnr. 43 bnr. 788. Igangsettelsestillatelse. Dato 26.06.2017.

Legalpant

Borettslaget har legalpant for forfalte, ikke betalte felleskostnader for inntil 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Det vises for øvrig til vedtekter og husordensregler. For andelsboliger er det borettslaget som er hjemmelshaver til selve eiendommen. Andelseierne har hjemmel til en andel i borettslaget og borettslaget knyttet til denne.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/43/724:

26.09.1990 - Dokumentnr: 27863 - Erklæring/avtale Rett for bnr. 724 til bruk av avkjørsel mot å delta i vedl.h

og rep. av felles vei samt betale sin del av utgiftene til opparbeidelsen av veien. A468

Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.2001 - Dokumentnr: 1932 - Kjøpekontrakt Rettighetshaver: VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG Kjøpesum kr. 1.916.000,-

18.01.2001 - Dokumentnr: 1932 - Kjøpekontrakt Rett for Bergen Tomteselskap AS til å kreve tomten tilbakeskjøtet dersom den ikke er ferdig bebygget innen 4 år.

18.01.2001 - Dokumentnr: 1932 - Vilkår i kjøpekontrakt Bestemmelse om veg Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. Bestemmelse om gjerde Med flere bestemmelser

27.10.1988 - Dokumentnr: 37585 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhets opprettet fra: Knr:1201 Gnr:43 Bnr:326 SAMT FRA BNR. 329

18.01.2001 - Dokumentnr: 1931 - Målebrev over bnr. 724

01.01.2020 - Dokumentnr: 1611485 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:1201 Gnr:43 Bnr:724

Adgang til utleie

Det vises til borettslagsloven § 5-3 hvor det fremgår at andelseier ikke uten samtykke fra styret i borettslaget/ aksjelaget kan overlate bruken av boligen til andre utover det som følger av borettslagsloven §§ 5-4, 5-5 og 5-6.

En andelseier som selv bor i boligen, kan leie ut deler av boligen. Eierne kan også leie ut hele boligen i opptil 30 døgn i året.

Med godkjenning fra styret kan andelseieren leie ut for opptil 3 år dersom andelseieren selv eller nærstående har bodd i boligen minst ett av de to siste år.

BOENHETEN

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 856

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene betales månedlig og inkluderer: Avdrag lån, kabel-TV, kommunale avgifter, renter, andel finanskostnader og vedlikehold.

Andel Fellesgjeld

Kr 42 144

Fellesgjeld pr. dato 26.01.2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 13527428, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 26.01.2026: 4.13% pa.

Antall terminer til innfrielse: 21

Saldo per 26.01.2026: 3 254 848

Andel av saldo: Kr. 42 145

Siste termin 31.3.2031

IN avtale fra 1.1.26 med første mulige innbetaling 1.7.26

Borettslaget skal i gang med malerarbeid og har i den forbindelse avtale med Vestbo Finans AS om byggelån/driftskreditt med en ramme på inntil kr 175 000,-. Lånet skal tilbakebetales/konverteres annen bank innen 31.3.2026. Når byggelånet erstattes av et nedbetalingslån vil fellesgjelden for dette bli fordelt på den enkelte andel. Fellesgjelden vil dermed øke tilsvarende

Kommentar fellesgjeld

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld fra 01.01.2026 med første mulige innbetaling 01.07.2026.

BORETTSLAGET

Borettslagsnavn

Sandalskollen Borettslag Orgnr. 981183517

Om borettslaget

Sandalskollen Borettslag består av tre fløyer med til sammen 37 leiligheter i lavblokk, herav 28 3-roms og 9 2-roms. Trappefri adkomst til hver leilighet via overbygget svalgang, tilpasset rullestolbrukere.

Felleslokale i 1. etasje. Forutsetningene for å kjøpe leilighet i prosjektet var at man hadde fylt 60 år, eller p.g.a. funksjonshemming, funksjonsnedsettelse eller sykdom hadde behov for en omsorgsbolig.

Sikringsordning fellesgjeld

Boliglaget har avtale om sikring- og forskuttering av felleskostnader hos Vestbo Finans AS. Avtalen kan sies opp av hver av partene med en frist på 6 md.

Forkjøpsrett

Boligselskapet har forkjøpsrett. BARE FOR PERSONER OVER 60 ÅR.

Styregodkjenning

Kjøper skal godkjennes som ny andelshaver i borettslaget. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny andelseier blir andelen solgt videre for kjøpers regning og risiko.

Styreleder: Asgeir Thomassen

E-post: sandkoll45@gmail.com

Mob: 41681602

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler kan fås hos megler.

Regnskap/budsjett

Kan fås tilsendt ved henvendelse til megler.

Dyrehold

Det er ikke tillatt med dyrehold uten at styret i boligselskapet har gitt sitt samtykke. Det er styret i boligselskapet som skal motta og behandle søknad fra en beboer som ønsker å holde dyr. Søknaden skal være skriftlig og sendes direkte til styreleder i boligselskapet. Søknadsskjema finnes på www.vestbo.no

Forretningsfører

Vestbo BBL

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning

Kr 2 690 000

Fellesgjeld

Kr 42 144

Totalpris

Kr 2 751 047

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1. Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring kr. 545,-
 2. Tinglysningsgebyr pantenotering kr. 545,-
 3. Medlemskap kr. 800,- per andelseier
 4. Behandling av forkjøpsrett kr. 8 213,-
 5. Boligkjøperforsikring fra Help kr. 8 800,- (frivillig)
- Samlet utgjør omkostningene kr. 18 903,- inkl. boligkjøperforsikring fra Help.

Overtakelse

Overtagelsesdato skal fastsettes før aksept av bud. Ved spesielle ønsker skal dette fremkomme som forbehold i evt. bud.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 5 700,- til kr 7 500,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Eiendommen/leiligheten selges etter fullmakt fra eier, og eier har ikke supplert salgsinformasjonen selv. Fullmektigen har ikke selv bebodd boligen og har derfor begrenset kjennskap til dens stand. Kjøper oppfordres av den grunn til å undersøke objektet ekstra nøye, gjerne sammen med bygningskyndig.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtakelse kan finne sted. Eiendomsmegler Norge AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller

forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på vår hjemmeside emnorge.no

Vedlegg til Salgsoppgave

1. Planskisser
2. Nabolagsprofil
3. Rapport fra takstmann
4. Selgers egenerklæringsskjema
5. Kart

Meglers vederlag

Meglerforetakets vederlag dekkes av selger, og følgende er avtalt:

Fastpris: kr. 50 000,00,-
Bergensavisen halvside 1/2: kr. 5 300,-
Tilretteleggingsgebyr: kr. 14 900,-
Oppgjørshonorar: kr. 7 900,-
Markedsføringspakke: kr. 23 900,-
Visningshjelp/overtakelse: kr. 2 400,- pr. stk.
Grunnbok, elektroniske tjenester og kundekontroll: kr. 2 900,-
Saldoforespørsel: kr. 1 000,- pr. tinglyst heftelse.
Kopi av tinglyste dokumenter: kr. 300,- pr. dokument.

Selger dekker i tillegg følgende utlegg:

Sikringsobligasjon: kr. 545,-
Innhenting av opplysninger fra kommune: kr. 5 000,-
Innhenting av opplysninger fra forretningsfører: kr. 5 000,-

Alle beløp er inkl.mva.

Kunden står fritt til å trekke oppdraget ubegrunnet i hele oppdragsperioden. Det eneste kunden blir belastet dersom eiendommen ikke selges er eventuelle avtalte utlegg, utgifter til innhenting av eiendomsinformasjon samt kr. 10 000,- i honorar for arbeidet megler har utført med oppdraget.

Forsikring

If Skadeforsikring
Polisenummer: SP0006405052

Selger

Thor Brekke
Unni Brekke
Kari Brekke

Oppdragsansvarlig

Therese Schutz Pettersen
Salgsleder | Eiendomsmegler
therese.schutz@emvest.no
Tlf: 952 65 853

Adrian Perez
Eiendomsmegler / Saksbehandler
adrian.perez@emvest.no
Tlf: 906 77 327

Eiendomsmegler Norge, Nesttun, Nesttunveien 98
5225 NESTTUN
Tlf: 915 05 560
Organisasjonsnummer: 9404 34 254

Sørmeglere og Eiendomsmegler Vest har slått seg sammen og er nå Eiendomsmegler Norge.

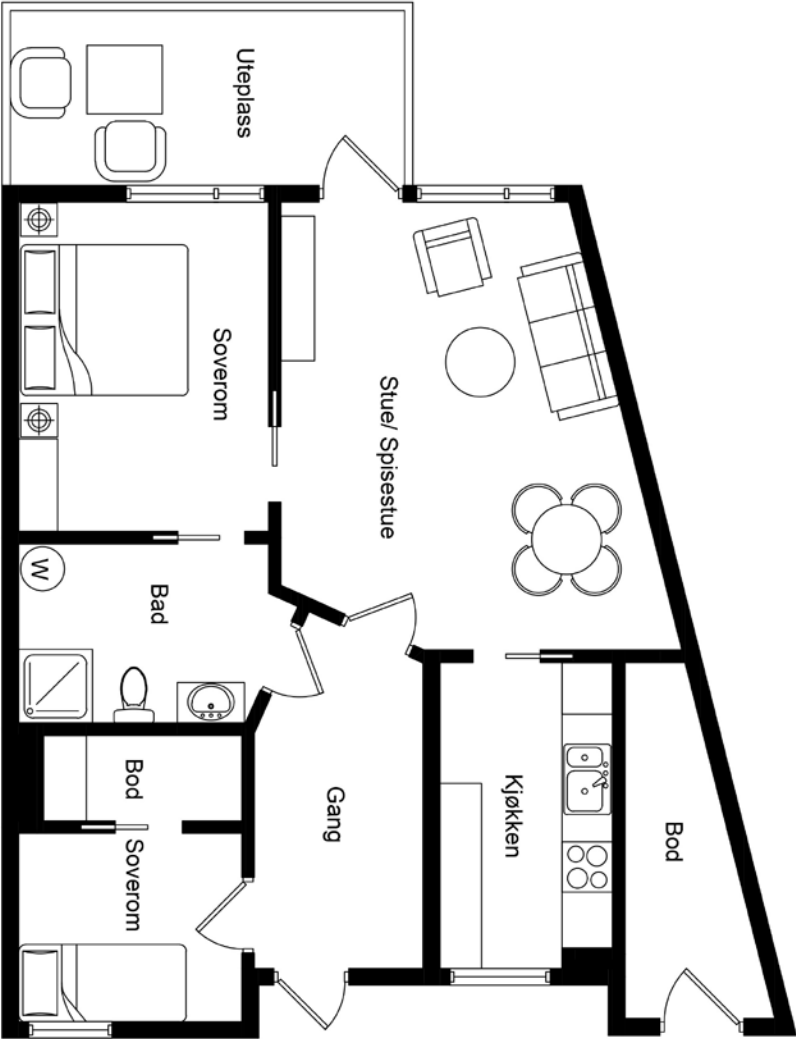
Oppdragsnummer

7260018

Salgsoppgavedato

03.02.2026

Plantegning



Sanddalskollen 45



Lys og innbydende stue med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lysinnslipp.



Stuen har en naturlig tilknytning til soverommet, adskilt med plassbesparende skyvedører.



Nytt enstav Pergo vinylgulv fra 2020.



En koselig spisekrok mellom stue og kjøkken der man skaper de gode samtalene.



Stuen har flere vegger som åpner for smart møblering, perfekt for deg som liker å variere uttrykket



Stuen har flere vegger som åpner for smart møblering, perfekt for deg som liker å variere uttrykket







Delvis åpen stue- og kjøkkenløsning med skyvedør som gir mulighet for å skjerme kjøkkenet fra stuen.



Kjøkkeninnredning med lyse, glatte fronter der deler av innredningen er fra 2020.



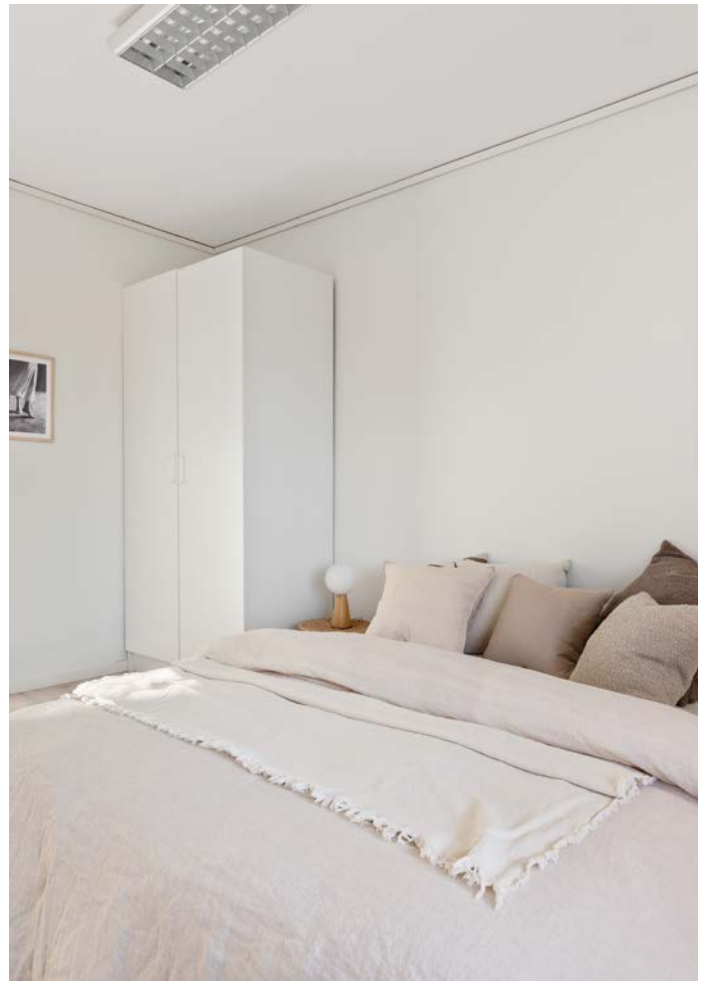
Sjarmerende kjøkken som byr på god oppbevaringsplass i over- og underskap.



Hovedsoverommet er av god størrelse med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap.



Et behagelig soverom som innbyr til rolige morgener.



Praktisk tilkomst til badet fra soverommet gir en enkel start på morgenen.



Romslig bad innredet med dusjkabinett, servant i møbel, skap, toalett, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.



Baderomsinnredningen er fra 2020 foruten toalett.

Nabolagsprofil

NABOLAGET PASSER SPESIELT GODT FOR

Familier med barn Etablerere Husdyreiere

LADEPUNKT FOR EL-BIL

- Sandbrekkevegen 81 AS 7 min
- Totlandsvegen 16 - Bergen Eiendom In...14 min

SPORT

- Kringlebotn basketballhall 7 min
Aktivitetshall 0.4 km
- Sandalslien ballbinge 7 min
Ballspill 0.5 km
- NEXT Midtun 4 min
- Spenst Nesttun 13 min

VARER/TJENESTER

- AMFI Nesttun 4 min
- Apotek 1 Midtun 4 min

DAGLIGVARE

- Meny Midtun 6 min
PostNord 0.5 km
- Rema 1000 Midtun 7 min

SITAT FRA LOKALKJENT

«Et fantastisk sted for barn å vokse opp»

OFFENTLIG TRANSPORT

- Sandalskollen 4 min
Linje 16E 0.3 km
- Nesttun terminal 21 min
Linje 1 1.9 km
- Jernbanestasjonen i Bergen 15 min
Linje F4, L4, R40 11.2 km
- Bergen Flesland 15 min

KVALITETER



SKOLER

- Kringlebotn skole (1-7 kl.) 6 min
251 elever, 20 klasser 0.4 km
- Ulsmåg skole (1-7 kl.) 21 min
561 elever, 33 klasser 1.7 km
- Nattland skole (1-10 kl.) 29 min
707 elever, 50 klasser 1.9 km
- Midtun skole (1-7 kl.) 23 min
398 elever, 34 klasser 2 km
- Slåtthaug skole (8-10 kl.) 7 min
397 elever, 33 klasser 3.1 km
- Slåtthaug videregående skole 7 min
400 elever 3.1 km
- Langhaugen videregående skole 12 min
567 elever, 21 klasser 6 km

BARNEHAGER

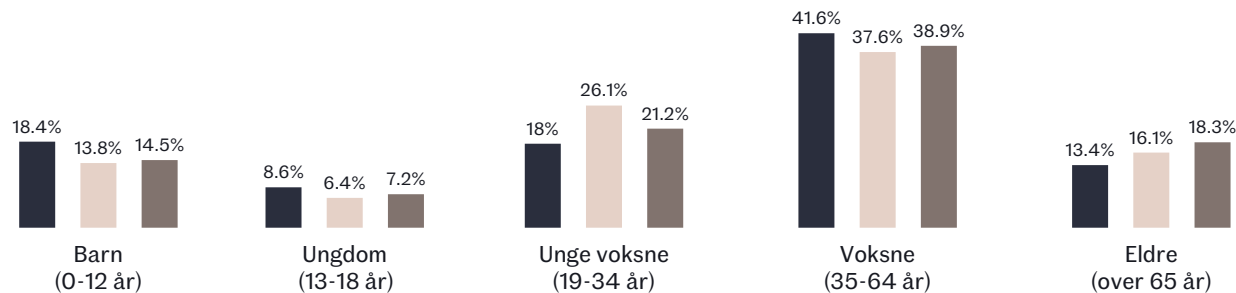
- Kjenndalslia Kanvas-barnehage (0-5 år) 12 min
62 barn 0.9 km
- Sandalsbotn barnehage (1-5 år) 13 min
65 barn 1 km
- Eventus Midtun barnehage (0-5 år) 14 min
97 barn 1.1 km



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

Nabolagsprofil

BEFOLKNING



OMRÅDE

- Kjenndalen/Kringlebotn
- Bergen
- Norge

PERSONER

2 481
265 933
5 425 412

HUSHOLDNINGER

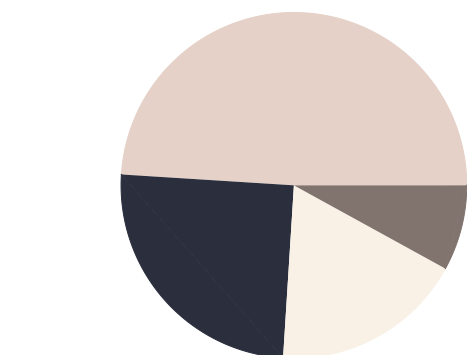
982
136 695
2 654 586

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

Egen bil

Buss

BOLIGMASSE



- Enebolig
- Rekkehus
- Blokk
- Annet

KVALITETER

Støynivået



Lite støynivå

Turmulighetene



Nærhet til skog og mark

Kvalitet på barnehagene

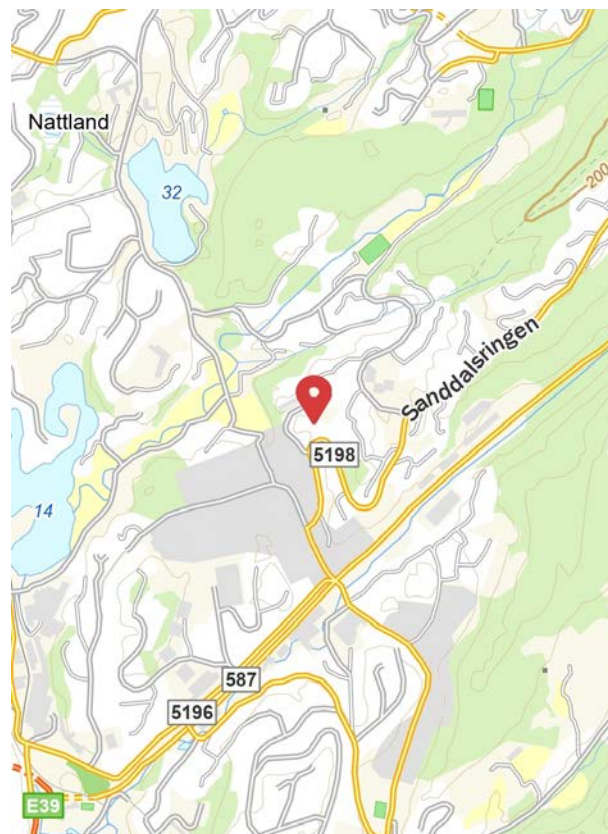
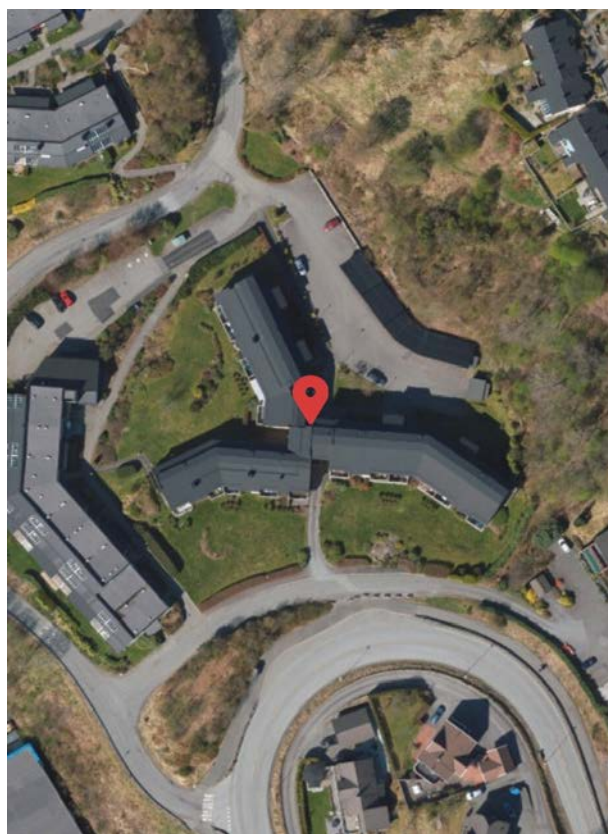
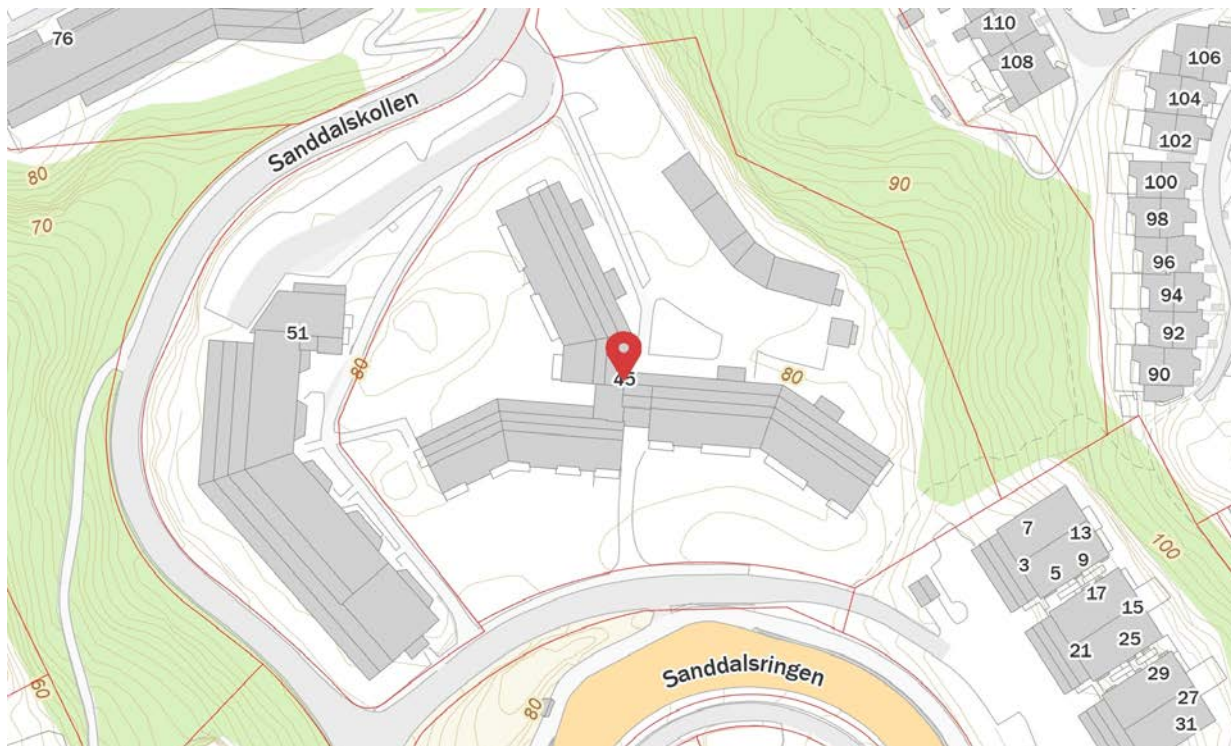


Veldig bra



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

Nabolagsprofil



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

Tilstandsrapport

Medlem av
NITO

 Boligbygg med flere boenheter

 Sanddalskollen 45, 5225 NESTTUN

 BERGEN kommune

gnr. 43, bnr. 724

Andelsnummer 28

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 27.01.2026

Rapportdato: 29.01.2026

Oppdragsnr.: 13379-1886

Referansenummer: BW3122

Foretak: Takst Team Vestlandet AS

Takstingeniør: Arvid Lyngsgård



Medlem av
NITO



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.

Rapportansvarlig



Arvid Lyngsgård
Uavhengig Takstingeniør
arvid@takstvestlandet.no
474 14 500

Medlem av
NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i byggets 2. etasje.
Bygningen er oppført 2001 ihht. Infoland.

REFERANSENIVÅ

Bygningen er oppført i 2001.
Boligen skal derfor være oppført i henhold til byggeforskrifter av 1997 og byggeskikk og fagmessig utførelse i 2001. (referansenivået for bygningen).
En rekke egenskaper som f.eks. tetthet i bygget, varmeisolasjon og ventilasjon er annerledes for bygninger bygget etter byggeforskrifter av 1997 enn bygninger oppført etter dagens krav.

LAGRING

Innvendig bod på 2,6 m²
Bod med utvendig adkomst på 5,3 m²

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Leiligheten er i sin opprinnelige konstruksjon fra byggeår.
Det meste av utvendige overflater, vinduer, dører og terrasse er fra byggeår.
Innvendig har leiligheten en blanding av opprinnelige og nyere overflater og innredninger.
Laminatgulv, deler av kjøkkeninnredning og innredning i bad foruten toalett er fra 2020.
Deler av vegger og himlinger malt i 2020.
Varmtvannsbereder er produsert i 2024.

For øvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2001

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vegger i betong og bindingsverk.
Utvendig med bordkledning og fasadeplater.

Saltak.

Taket er tekket med stålplater.

Vinduer med isolerglass i trekarmer.

Alminnelig bruks og værslitasje utfra alder.

Entredør:

Laminert tredør med isolerglass.

Terrassedør:

Tredør med isolerglass.

Terrasse på 8,5 m²

Rekkverk i trekonstruksjoner. Dels med glassfelt.
Rekkverkshøyde: 99 cm.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv:
Laminat.
Laminatgulv fra 2020.

Vegger:

Malte plater og malt mur.

Himling:

Malte plater og malt betong.

Etasjeskille i betong.

Målt høydeforskjell i gulv: ca 21 mm målt i stue.

Malte glatte dører.

Skyvedør til kjøkken tar noe ujevnt mot karm og bør justeres.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Bad fra byggeår.
Strie på vegger.
Malt betong i himling.
Belegg på gulv.
Gulvvarme.
Gulvet er for det meste flatt.
Lokalt fall til sluk er ikke mulig å kontrollere da dusjkabinett er plassert over sluk.
Sluk er plassert under dusjkabinett og er derfor ikke mulig å kontrollere.
Tettesjikt med belegg.
Rommet er innredet med servant i møbel, speilskap med lys, toalett, skap og dusjkabinett.
Innredning foruten toalett er fra 2020.
Mekanisk avtrekk.
Til-luft via spalte under dørblad.
Hulltaking utført i bod mot område for servant i bad.
Det er ikke avdekket unormale fuktverdier i kontrollert område.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med lyse glatte fronter.
Laminert benkeplate.
Oppvaskkum i stål.
Oppvaskmaskin i innredningen.
Deler av innredningen er fra byggeår og deler av innredningen fra 2020.
Ventilator fra Flexit med avtrekk ut.
Ventilator er funksjonstestet og fungerer fint.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i rør i rør system.
Samleskap for rør er plassert i bod.

Synlige avløpsrør av plast.

Mekanisk avtrekk.

Avtrekk i bad styres via ventilator i kjøkken.
Motor er plassert i skap over ventilator.

Varmtvannsbereder er plassert i bad.

Vannvolum på 112 liter.

Produsert i 2024.

Elektrisk tilkobling via stikkontakt.

Beskrivelse av eiendommen

Gulvvarme i bad.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert på utvendig vegg ved entredør.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover visuell besiktigelse av takstmann da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon

Spørsmål til eier står ubesvart da dette er et dødsbo.

På generelt grunnlag anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av autorisert fagperson.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn.

Boligen er oppført med betongkonstruksjoner til antatt faste masser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

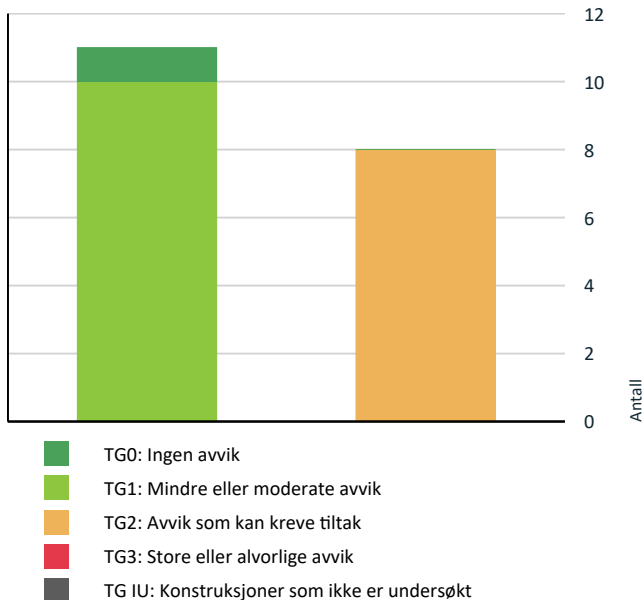
[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
2001	Infoland

UTVENDIG

Veggkonstruksjon

Vegger i betong og bindingsverk.
Utvendig med bordkledning og fasadeplater.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak.
Taket er tekket med stålplater.

TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass i trekarmer.

Alminnelig bruks og værslitasje utfra alder.

TG 1 Dører

Entredør:
Laminert tredør med isolerglass.



TG 2 Dører - 2

Terrassedør:
Tredør med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje på utvendige lister mot isolerglass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 8,5 m²
Rekkverk i trekonstruksjoner. Dels med glassfelt.
Rekkverkshøyde: 99 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe malingslitt rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv:
Laminat.
Laminatgulv fra 2020.

Vegger:
Malte plater og malt mur.

Himling:
Malte plater og malt betong.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.
Målt høydeforskjell i gulv: ca 21 mm målt i stue.

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.

TG 1 Innvendige dører

Malte glatte dører.
Skyvedør til kjøkken tar noe ujevnt mot karm og bør justeres.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Strie på vegger.
Malt betong i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Noen hull i veggplater bak dusjkabinett etter tidligere installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Silikonert hull.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Belegg på gulv.
Gulvvarme.
Gulvet er for det meste flatt.
Lokalt fall til sluk er ikke mulig å kontrollere da dusjkabinett er plassert over sluk.

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.

- Det er avvik:

Noe oppsprekking i skjøt for gulvbelegg.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

- Tiltak:

Utbedre skjøt for gulvbelegg.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er plassert under dusjkabinett og er derfor ikke mulig å kontrollere. Tettesjikt med belegg.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Tettesjikt er nå 25 år gammelt og er på slutten av normal forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- 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.

Planlegge utskifting av tettesjikt.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med servant i møbel, speilskap med lys, toalett, skap og dusjkabinett.

Innredning foruten toalett er fra 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Kontaktperson

2. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

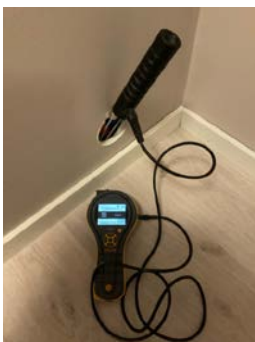
Til-luft via spalte under dørrblad.

2. ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i bod mot område for servant i bad.

Det er ikke avdekket unormale fuktverdier i kontrollert område.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med lyse glatte fronter.

Laminert benkeplate.

Oppvaskkum i stål.

Oppvaskmaskin i innredningen.

Deler av innredningen er fra byggeår og deler av innredningen fra 2020.



2. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Ventilator fra Flexit med avtrekk ut.

Ventilator er funksjonstestet og fungerer fint.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Vannrør i rør i rør system.

Samleskap for rør er plassert i bod.

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.

Noe rust inne i skap.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anlegget bør kontrolleres og tiltak utføres av rørlegger.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.
Avtrekk i bad styres via ventilator i kjøkken.
Motor er plassert i skap over ventilator.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i bad.
Vannvolum på 112 liter.
Produsert i 2024.
Elektrisk tilkobling via stikkontakt.

Årstall: 2024 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Andre installasjoner

Gulvvarme i bad.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med automatsikringer er plassert på utvendig vegg ved entredør.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover visuell besiktigelse av takstmann da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Spørsmål til eier står ubesvart da dette er et dødsbo. På generelt grunnlag anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av autorisert fagperson.

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

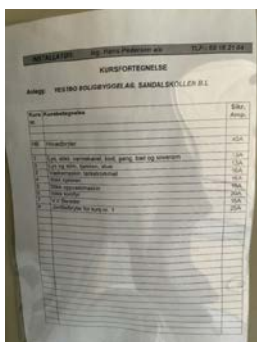
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Anlegg fra byggeår.

På grunn av alder på anlegget og usikkerhet når det sist ble utført el-kontroll av anlegget anbefales det at det utføres en full kontroll av anlegget og at eventuelle feil blir utbedret.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

Boligen er oppført med betongkonstruksjoner til antatt faste masser.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

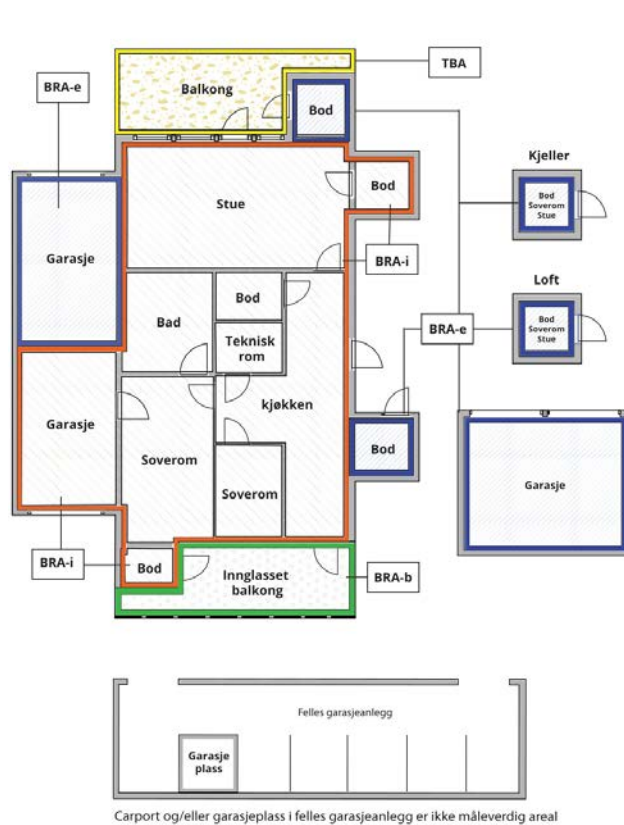
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjehveter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	67			67	
2. Etasje		5		5	
SUM	67	5			
SUM BRA	72				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, entré/gang, soverom, bod, stue, kjøkken, soverom 2		
2. Etasje		Bod	

Kommentar

Netto rom areal:
Entré/gang: 7,62 m²
Soverom: 6,14 m²
Bod: 2,6 m²
Bad: 6,59 m²
Stue: 22,1 m²
Kjøkken: 7,62 m²
Soverom: 11,72 m²

Bod med utvendig adkomst: 5,3 m²

Arealer er oppmålt innvendig med laser.

Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for det areal interne vegger, sjakter osv. opptar.

Lovlighet

Byggetegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Arvid Lyngsgård	Takstingeniør
	Thor Brekke	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	43	724		0	8545.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sanddalskollen 45

Hjemmelshaver

Sandalskollen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SANDALSKOLLEN BORETTSLAG	981183517			Brekke Bjørg Hjørdis

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

28

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fin og sentral beliggenhet i et etablert og barnevennlig boligområde i Sanddalskollen på Nesttun. Kort avstand til skole, barnehage, idrettsanlegg, dagligvarebutikker, treningssenter, kollektivtransport, Nesttun sentrum mm.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dødsbo. Det foreligger derfor ikke egenerklæring.	Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	26.01.2026	Generell informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	26.01.2026	Matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Kontaktperson	27.01.2026	Generell informasjon om eiendommen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.01.2026	

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 rekkverkhøyder/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 funksjonsprøving 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 hammerelektrode 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 slitasjegrad: 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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.

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

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](#)

Selger er et dødsbo. Eggenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Ihht forskrift skal det bare settes utbedringskostnader på konstruksjonsdeler som får TG3. Utbedringskostnad er et anslag og må ikke forveksles med et pristilbud.

Godkjente og byggemeldte tegninger er ikke kontrollert av takstmann.

PERSONVERN

Egenerklæring

Sanddalskollen 45, 5225 NESTTUN

29 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sanddalskollen 45	Sanddalskollen 45	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2020

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

5 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, Sp0006405052

Informasjon om selger

Selger

Brekke, Thor



Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Ikke noe relevant

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 73972539

Egenerklærings skjema

Name

Brekke, Thor

Date

2026-01-29

Identification

 **bankID** Brekke, Thor



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Brekke, Thor

29/01-2026
11:06:09

BANKID



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de 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 særskilt tilpasset bygningen, jfr. avhl. §3-5. Loven definerer ikke hva som omfattes av innredning og utstyr eller hva som regnes som fastmontert eller særskilt tilpasset.

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Produkter og installasjoner som medfølger overtas uten noen form for garantier, utover eventuell gjenstående leverandørgaranti.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i sagsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** 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 parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsugermedfølger** med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.

..forts. neste side

11. **Lyskilder** som 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 og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende 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 lignende 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 der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. 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.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 500/6 300/7 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 800 kr
Selveierleilighet og rekkehus	12 600 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	18 000 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjennomføring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglere.



Rett skal være rett. For alle.

Budskjema



Eiendom:

Sanddalskollen 45, 5225 NESTTUN. Gnr. 43, bnr. 724, andelsnr. 28 i Sandalskollen Borettslag med orgnr. 981183517 i Bergen kommune

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
Evt. forbehold:			

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Eiendomsmegler Norge AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Eiendomsmegler Norge AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

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.

