

PROAKTIV



Vakker eiendom med
dype historiske røtter
& parklignende hage

SANDDALSVEGEN 36



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

NESTTUN

En sjeldent vakker eiendom med dype historiske røtter og en atmosfære som må oppleves. Parklignende og solrik hage!



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Sanddalsvegen 36, 5221
NESTTUN

Gnr./Bnr.: Gnr. 8, bnr. 205, i Bergen
kommune

Prisantydning: 7.800.000,-

Omkostninger: 213.990,-

Totalpris: 8.013.990,-

Kommunale avgifter: 11.161,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1800

Rom/soverom: 5/2

BRA: 177 m²

BRA-i: 152 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Flere
biloppstillingsplasser på eiendommen.

Tomt: 1032.5 m²

Energimerke: Energiklasse: Rød G.

INNHold

2 Nøkkelinformasjon	5 Leder/megler	7 Kontorets side	8 Nærområdet
14 Informasjon om boligen	20 Boligen i bilder	48 Plantegninger	50 Kjerneinformasjon
57 Egenerklæringskje ma	64 Tilstandsrapport 20932-3153 8	96 Ferdigattest	98 Vegstatus- og basiskart
104 Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Megler Brynjulf Hardang er gjennomført profesjonell og holder det han lover.»

«Han er ærlig, pålitelig og i tillegg lydhør for selgeres synspunkter og ønsker. Et viktig argument for å bruke samme megler er at interessenter føler seg trygge og ivaretatt fordi han ivaretar både kjøper og selger på en god måte. Da er det lettere for folk å legge inn bud.»

Selger: Morten Askeland

«Han er dyktig og profesjonell megler og vi er svært fornøyd med hans innsats.»

«Da vi kjøpte leiligheten for vel 5 år siden, fikk vi et meget godt inntrykk av Brynjulf Hardang. Det var derfor vårt førstevalg å få tak i ham til å hjelpe oss med salget. Heldigvis var han tilgjengelig, og han har gjort en meget god jobb for oss.»

Selger: Egil Kommedal

«Er svært fornøyd med Proaktiv. Megleren var dyktig, effektiv, nøye og behagelig.»

«Bruker gjerne samme megler i fremtiden om behov!»

«Megleren Brynjulf gjorde en veldig god og ryddig jobb her. Det var ingen lett eiendom og selge, men han satt seg grundig inn i det som berørt salget.»

Selger: Tone Østervold Marcellius

«Jeg opplevde en veldig hyggelig og pålitelig megler. Ikke minst et veldig engasjement.»

Selger: Guro Moen

«Megler var høflig, imøtekommende, behagelig og hjelpsom.»

Selger: Ingvard Jakobsen

«Veldig god oppfølging fra ende til annen i salgsprosess. Alltid tilgjengelig og imøtekommende. Kunne med andre ord ikke bedt om bedre megler.»

Selger: Erica Blakstad

«Meget vel fornøyd!»

«Svært god og tett oppfølging, høy kvalitet på samarbeidet, med intensitet og fokus på målet. Dette gir trygghet for meg som selger.»

Selger: Karen Helen Doublet

«Tusen takk!»

«Proaktiv Eiendomsmegling tilbyr en heidundrende fest av et boligsalg. Hurtighet og profesjonalitet er nøkkelord som beskriver deres effektive meglere. Jeg vil gladelig kjøpe og selge via Proaktiv igjen!»

Selger: Joakim Simensen

«Gjennomgående god og ryddig prosess.»

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Megler: Brynjulf Hardang



Brynjulf Hardang
Fagansvarlig/Daglig leder/Megler/Jurist/Partner
Mobil: 480 81 358
E-post: bh@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Eiendomsmegling
Telefon: 55 36 40 40
Proaktiv Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 987 281 790

EN NY HVERDAG

Et sjeldent og fint restaurert vestlandshus med dype historiske røtter, sjel i hver tømmervegg og en atmosfære som må oppleves.

Sanddalsvegen 36 er en eiendom helt utenom det vanlige, et vakkert restaurert vestlandshus med dype historiske røtter, sjel i hver tømmervegg og en stemning som er både varm, fri og bohemske. Her merkes historien i materialene, i rommene og i det særegne gårdsmiljøet som omgir boligen. Huset ligger lunt og usjenert til i grønne omgivelser, med en parklignende hage som brer seg rundt tunet. Her finnes solrike uteplasser, prydbusker, rosebed, bærbusker, varmt velværebud og lune soner for både rolige morgener, lange sommerkvelder og gode samtaler under åpen himmel. Hagen er ikke bare et uteområde, men en del av hele opplevelsen, frodig, levende og full av karakter.

Innvendig møter du synlige tømmervegger, skifer, originale tregulv og et uttrykk som er restaurert med respekt for husets alder og opprinnelse. Resultatet er et hjem med sjelden atmosfære, personlig, vakkert og ekte. Dette er for deg som ønsker noe annet enn det strømlinjeformede. Her bor du fredelig og naturnært, samtidig som Nesttun, Bybanen, servicetilbud og turmuligheter ligger innen rekkevidde. Sanddalsvegen 36 er en eiendom for livsnytere, hageelskere og alle som drømmer om et hjem med historie, frihet og sjel.

Megler **Brynjulf Hardang**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Småstrandgaten

Beliggenhet

Kontoret vårt ligger vis-à-vis
Galleriet og Xhibition kjøpesenter.
Midt i Bergen sentrum.
Velkommen!

Proaktiv Småstrandgaten

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
T: 55 36 40 40
E: proaktiv.bergen@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

I våre flotte lokaler i Småstrandgaten 6, midt i Bergen sentrum, har vi mange, meget kompetente meglere.

I 4. etasje sitter meglere som i all hovedsak er spesialister på bruksalg, men også flere som har høy kompetanse på prosjekt- og næringsmegling.

I 3. etasje sitter oppgjørsavdelingen, sammen med Proaktiv sin kjedeledelse.

Alle jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhodet mulig.

Kvaliteten i de rådene vi gir, det materiellet vi produserer i forbindelse med presentasjon av våre eiendommer og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den helt riktige kjøperen til rett eiendom.

Velkommen til oss!



NESTTUN

Kommune: Bergen / Område: Nesttun

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Eiendommen ligger lunt og idyllisk til i Sanddalen, et sted hvor hverdagen får en roligere rytme, uten at man mister nærheten til byen. Her er det grønne omgivelser, fuglesang, åpne himler og en følelse av å komme hjem til noe mer enn bare en bolig. Sanddalsvegen 36 har en sjelden beliggenhet som kombinerer det landlige og tilbaketrukkne med det praktiske og sentrale. Man bor fredelig, usjenert og naturnært, samtidig som Nesttun, Midttun, Paradis, Bybanen og hverdagens servicetilbud ligger innenfor komfortabel rekkevidde.

Allerede ved ankomsten merker du at dette er en eiendom med en annen karakter enn det ordinære. Veien inn går gjennom et område med grønt preg og historiske spor, før du ankommer en tomt som åpner seg med en lun og nesten poetisk hagefølelse. Den private adkomsten i øvre del av Sanddalsvegen gir eiendommen en skjermet ramme, og forsterker opplevelsen av å



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Sandbrekkeveien Linje 16E	11 min 0.9 km
🚶 Nesttun terminal Linje 1	17 min 1.5 km
🚶 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	16 min 8.3 km
✈️ Bergen Flesland	17 min

DAGLIGVARE

Meny Midtun PostNord	11 min 0.8 km
Rema 1000 Midtun	13 min

VARER/TJENESTER

📦 AMFI Nesttun	19 min
🏪 Apotek1 Midtun	9 min

SPORT

🏀 Sandalsbotn Ballbinge Ballspill	3 min 0.2 km
🏀 Kringlebotn ballbane Ballspill	6 min 0.5 km
🚶 NEXT Midtun	9 min
🚶 PDL Center Bergen	16 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Sandbrekkevegen 81 AS	10 min
-------------------------	--------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



trekke seg tilbake fra byens tempo. Her finnes en egen stillhet, ikke isolert, men beskyttet. Det er et sted hvor du virkelig kan senke skuldrene.

Hagen er en av eiendommens store kvaliteter. Den ligger som en parkpreget ramme rundt huset, med plen, prydbusker, rosebed, bærbusker og eldre beplantning som gir uteområdet et etablert og levende uttrykk.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Dette er ikke en hage som bare skal betraktes; den skal brukes, leves i og nytes gjennom sesongene. Her er det rom for morgensol med kaffekoppen, lange frokoster i det grønne, barn som løper barbeint i gresset, gjester rundt et langbord og sene sommerkvelder der lyset blir hengende lenge over åssidene mot vest/nordvest. Hagen gir boligen en bohemske og fri livsstilsdimensjon. Et sted for blomster, dyrking, bøker i skyggen, samtaler under åpen himmel og dager som ikke trenger å planlegges for mye. Det parkmessige preget gjør at eiendommen skiller seg ut. Uteområdet oppleves ikke som en standard boligtomt, men som et lite grønt landskap med soner, stemning og variasjon. Her er det plass til både det sosiale og det stille. For den hageinteresserte finnes det et godt utgangspunkt for videre foredling, samtidig som hagen allerede har den typen etablert frodighet som bare tid kan skape. Den eldre beplantningen, rosebedene og bærbuskene gir stedet en varm og personlig karakter, nesten som om eiendommen har sin egen hukommelse.

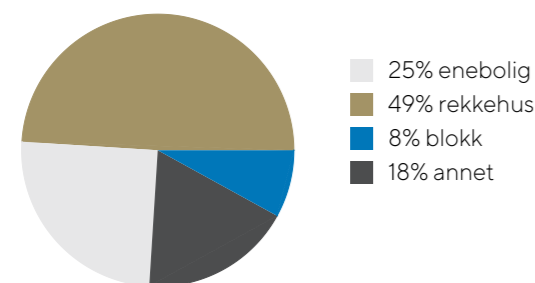
Beliggenheten passer særlig godt for dem som ønsker en livsstil med mer luft og frihet rundt seg. Her får du rammen til leve litt mer jordnært, litt mer sanselig og litt mer uformelt.



Det er lett å se for seg en hverdag der dørene står åpne mot hagen, der utesonene brukes som en forlengelse av stuen, og der skillet mellom inne og ute blir mindre tydelig gjennom vår, sommer og tidlig høst. Eiendommen inviterer til en bohemske måte å bo på, ikke i betydningen tilfeldig, men personlig, varm og uanstrengt. Et hjem der materialer, hage, historie og lys får sette stemningen.

Samtidig er dette en beliggenhet med solid hverdagsverdi. På Midttun finner man dagligvarebutikker, apotek, treningssenter og ulike servicetilbud. Nesttun ligger også nært, med et bredt utvalg butikker, caféer, serveringssteder, helsetjenester og kollektivknutepunkt. Herfra går Bybanen med hyppige avganger mot Bergen sentrum og Flesland, og Nesttun terminal gir gode bussforbindelser videre i regionen. Det gjør hverdagslogistikken enkel, enten man pendler, har barn som skal til skole og aktiviteter, eller ønsker å kunne reise kollektivt til sentrum uten bil.

BOLIGMASSE



For barnefamilier er området godt tilrettelagt. Nærområdet byr på skoler, barnehager og fritidsmuligheter, og nabolagsprofilen viser blant annet kort avstand til Sandalsbotn ballbinge, Kringlebotn ballbane og flere skole- og barnehage tilbud. Dette gir trygge rammer for familieliv, samtidig som omgivelsene har en frihet og grønnet som mange savner i mer tettbygde boligområder. Her kan barn vokse opp med både hage, natur, nærområde og gode forbindelser til resten av byen.

Naturmulighetene er også en vesentlig del av beliggenheten. Fra eiendommen er det kort vei til hyggelige turområder gjennom Sædalen og videre opp mot Ulriken. Dette gir gode muligheter for alt fra små hverdagsturer til lengre søndagsturer og mer aktive treningsøkter i kupert terreng. Her kan man gå rett fra husets historiske og hagepregede atmosfære og ut i grønne omgivelser. For den som ønsker naturen tett på, men samtidig vil beholde nærheten til byens tilbud, er Sanddalen et svært godt kompromiss.

Eiendommens historie gir beliggenheten en ekstra dimensjon. Historikken beskriver hvordan huset har fulgt utviklingen fra eldre vestnorsk byggeskikk til det du i dag forbinder med et tradisjonelt vestlandshus. Gårdslandskapet i Sanddalen har røtter langt tilbake i tid, og området bærer fortsatt preg av å ha vært en del av et eldre gårdslandskap. Det gir stedet en identitet som ikke kan bygges nytt. Her bor du ikke bare på en tomt, du overtar en del av en fortelling.

Huset er restaurert med kjærlighet, omtanke og respekt for det opprinnelige uttrykket. De synlige tømmerveggene, skifertaket, materialbruken og den historiske bygningskroppen spiller sammen med hagen og omgivelsene på en måte som skaper en sjelden helhet. Dette er ikke en bolig der alt er strømlinjeformet og anonymt. Her finnes patina, håndverk, spor av tid og detaljer som gir rommene personlighet. Restaureringen fremhever husets historie, i stedet for å viske den ut. Det er nettopp dette som gir eiendommen den varme og sjelfulle atmosfæren.




Kommunale dokumenter omtaler eksisterende enebolig som antagelig et eldre gårdshus med høy antikvarisk verdi, og påpeker at nyere tilpasninger som vindfang og takopplett er utført med tradisjonell materialbruk og et uttrykk som er tilpasset den eldre gårdsbygningen. Det understreker den særlige karakteren eiendommen har. Et historisk hus som fortsatt kan brukes og leves i, og som samtidig er behandlet med respekt for sine arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter.

Sanddalsvegen 36 er derfor mer enn en praktisk adresse. Det er et sted for mennesker som søker atmosfære, særlig og en annen type hverdagskvalitet. Her får du det landlige og det grønne, den parkpregede hagen og roen, men også nærheten til Nesttun, kollektivtransport, skoler, barnehager, butikker og byliv. Det er en beliggenhet for den som vil bo sentralt uten å miste følelsen av natur, rom og historie.

SKOLER

Kringlebotn skole (1-7 kl.) 254 elever, 20 klasser	12 min  0.8 km
Nattland skole (1-10 kl.) 680 elever, 52 klasser	25 min  1.6 km
Paradis skole (1-7 kl.) 470 elever, 26 klasser	6 min  2.1 km
Midtun skole (1-7 kl.) 389 elever, 28 klasser	5 min  2.7 km
Hop skole (8-10 kl.) 434 elever, 33 klasser	7 min  2.7 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	9 min  3.9 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	10 min  5 km

BARNEHAGER

Sandalsbotn barnehage (0-6 år) 65 barn	6 min  0.4 km
Kjendalslia Kanvas-barnehage (0-5 år) 60 barn	17 min  1.2 km
Eventus Midtun barnehage (0-5 år) 94 barn	17 min  1.4 km



Samlet sett er dette en sjelden fin kombinasjon av et historisk restaurert vestlandshus, en frodig og parkpreget hage, usjenerte og solrike uteplasser, gode turmuligheter og kort vei til alt du trenger i hverdagen. Det er et sted med dybde, varme og karakter som passer deg som ønsker et hjem med sjel, og en beliggenhet som gjør det godt å være akkurat her.

Bebyggelse

Den omkringliggende bebyggelsen består hovedsakelig av eneboliger, småhus og eldre gårdsrelatert bebyggelse, fint tilpasset det grønne landskapet i Sanddalen. Området har et åpent og landlig preg, med god avstand mellom flere av eiendommene og innslag av hager, tun, naturtomter og eldre bygningsmiljøer. Dette gir stedet en mer uformell og levende karakter enn tradisjonelle boligfelt.

I nærområdet finner man både nyere boliger og bebyggelse med tydelige historiske spor fra områdets tidligere gårdsstruktur. Sanddalsvegen 36 skiller seg særlig ut med sitt restaurerte vestlandshus, parkpregede hage og eldre gårdsidentitet, men oppleves samtidig naturlig forankret i omgivelsene. Den private veien, de grønne arealene og det varierte bygningsmiljøet gir området en lun og tilbaketrukket atmosfære, med en sjelden kombinasjon av landlig ro og nærhet til Nesttun.



VELKOMMEN TIL SANDDALSVEGEN 36

Parkering

Flere biloppstillingsplasser på eiendommen.

Tomtestørrelse

1 032 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er en viktig del av eiendommens særpreg og opplevelse. Foran boligen brer det seg en frodig og parkpreget hage med plenarealer, prydbusker, rosebed, bærbusker og eldre beplantning som gir stedet et etablert og levende uttrykk. Her oppleves uteområdet som en naturlig forlengelse av huset grønt, solrikt og usjenert, med flere lune soner for både rolige stunder og sosial bruk.

Hagen har en sjelden atmosfære, der det historiske gårdspreget møter en mer fri og bohemske hagefølelse. Her er det plass til morgensol med kaffekoppen, lange måltider under åpen himmel, lek, dyrking og stillhet. De grønne omgivelsene og den åpne karakteren gir eiendommen en tilbaketrukket ro, samtidig som hagen har nok variasjon til å oppleves som innholdsrik og levende gjennom sesongene.

Innkjørsel og gårdsplass er opparbeidet med singel, og det er flere biloppstillingsplasser på eiendommen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Enebolig oppført i 1800.

Standard: Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og

tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort betydelige oppgraderinger på boligen etter 2009. Se vedlegg fra selger for nærmere informasjon vedr. byggets historie. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold: Det må påregnes jevnlig vedlikehold av boligen. Bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid, og oppgraderinger eller utskiftninger må forventes i takt med alder og normal bruksslitasje..

UTVENDIG

Taktekking, TG1.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Beskrivelse: Taktekking med sutak, lekter og takstein av skifer. Taktekking fra rundt 2010. Ny tetting rundt pipe for rundt 2 år siden.

- Vindskier og dekkbord: ca. 15-25 år

- Skifertakstein: ca. 50-80 år

Nedløp og beslag, TG2

Takrenner og nedløp i plastbelagt metall. Takrenner og nedløp fra 2010. Det er montert snøfanger på tak som vender mot nord og nærmeste nabo.

Veggkonstruksjon, TG1

Yttervegger av laftet tømmer som er blitt omdannet til innvendig panel. I 2010 ble all utvendig kledning skiftet ut og 1 toms tykk kledning av malmfuru fra Sogn ble montert. Hele huset ble malt i 2023 og gitt et vedlikeholdsstrøk i 2026. Dårlige vindskier ble skiftet ut i 2023, og må ansees som nye. I 2010 ble hele huset undersøkt og behandlet mot skadedyr.



UTEPLASS MED VART VELVÆREBAD

I hagen er det etablert en hyggelig uteplass med jacuzzi, omgitt av beplantning og grønne omgivelser. Her ligger forholdene til rette for avslapning og hyggelige stunder gjennom store deler av året.



Det var spesielt mit/borrebillen man ville sikre seg mot. Senere har oppvarming av huset medført at materialene holder en fuktighet på under 20%, og da er det ikke lenger levekår for mit/borebille.

Takkonstruksjon/Loft, TG1

Sperrebet sammenbundet med loftrømsbjelker. Taket ble rehabilitert, etterisolert og luftet i 2010/2011 ifølge eier. Merk: Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuktsikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens krav. Eier opplyser at ifb. med etterisolering av taket ble gjenbrukt noe isolasjon med sorte flekker.

Vinduer, TG1

Vinduer med isolerglass i malte trekarmner. Norskprodusert Frekhaug. Vinduer fra rundt 2010. Merk: Det ble gjort en enkel funksjonstest av enkelte vinduer. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som vesentlig avvik.

Dører, TG1

Ytterdør med malte dørblad og isolerglass. Ytterdør fra rundt 2015. Merk: Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

INNVENDIG

Overflater, TG1

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje. Merk: Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc. Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG3

Etasjeskillere av trebjelkelag. Etasjeskillere mellom hovedetasjen og loftsetasjen er stabilisert med tversgående stålbjelker som er inndekket i hvitmalt trepanel tilsvarende bjelker og himling. Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater. Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje. Merk: Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskillere. Vurderingen omfatter ikke skjulte forhold i underliggende konstruksjoner som krypkjeller – se eventuelt eget punkt. For å oppnå TG1 må høydeforskjellene utbedres. Kostnadsestimert: kr. 100 000,- - 200 000,-.

Pipe og ildsted, TG2

Murte piper (en pipe er i bruk). Begge pipene er pusset innvendig og over tak. Pipebeslag er justert og kontrollert av eier i 2023. Vedovn i dagligstue. Rentbrennende type. Pipe og ildsted skal vedlikeholdes, feies og kontrolleres i tråd med krav og

intervaller fastsatt av det lokale feiervesenet. Eventuelle pålegg eller anbefalinger gitt ved feiing/kontroll bør følges opp umiddelbart.

Rom under terreng, TG2

Det ble ikke foretatt hulltaking da kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig pga. synlige mur/betongvegger mot terreng. Merk: Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det registreres malingsavflissing på murflater. Dette indikerer fuktgjennomgang i grunnmur. For boliger fra denne perioden er slik forekomst ikke uvanlig, da kjellergulv og fundamenter normalt ble bygget i naturstein og etablert uten spesielle fuktsikringstiltak mot grunnmasser. Kjellerrommet er opprinnelig etablert for oppbevaring av gårdsprodukter. Eier opplyser at de metertykke natursteinsmurene fungerer fortsatt godt som kjølerom hele året igjennom. Det anbefales å overvåke fuktforholdene jevnlig, spesielt i sommerhalvåret.

Innvendige trapper, TG1

Lukket tretrapp med spilerekkverk og håndløper. Merk: Trapper i eldre bygninger tilfredsstillende normalt ikke dagens krav til stigningsforhold, trinnhøyde, bredde, rekkverk og håndløperutforming. Dette anses som normalt ut fra byggets alder og byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Innvendige dører, TG1

Profilerte heltredører. Merk: Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.

VÅTROM

Bad - hovedetasje 4,4 m²

Skiferstein på gulv, keramiske fliser/panel og tømmer på vegger og panel i himling. Badet inneholder baderomsmøbel med profilerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil/skap med belysning, gulvstående toalett og dusj med dusjgarnityr samt hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg. Badet ble renovert i 2010.

Overflater vegger og himling, TG2

Overflater ble visuelt kontrollert. Gjennomføring i dusjsone (våtsone). Gjennomføring bør tettes med egnet våtromssilikon. Man må være oppmerksom på at dette ikke er en 100 % tett løsning, og man bør derfor unngå direkte vannbelastning mot dette området.

Overflater gulv, TG2

Det ble målt 5 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk. Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er

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

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran. Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert av takstmann. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse. Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggeteknisk forskrift av 1997 (TEK97).

Sanitærutstyr og innredning, TG1

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

Ventilasjon, TG1

Elektrisk vifte på vegg. Noe støy fra vifte.

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG IU

Det er ikke foretatt hulltaking da dusjsone grenser mot yttervegg/tømmervegger.

Vaskerom, hovedetasje 2,4 m²

Skiferstein på gulv, panel/tømmervegger og panel i himling. Utslagsvask i stål med blandebatteri, opplegg for vaskemaskin og gulvstående toalett. El. varmekabler, plastsluk og naturlig ventilasjon. Vaskerommet ble renovert rundt 2010.

Overflater vegger og himling, TG1

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

Overflater gulv, TG2

Det ble målt 20 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader. Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran. Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse. Det legges til grunn at

badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd.

Sanitærutstyr og innredning, TG1

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

Ventilasjon, TG1

Luft i rommet går gjennom dør til bad ved siden av rommet som har elektrisk vifte.

Tilliggende konstruksjoner, TGIU

Det er ikke foretatt hulltaking da aktuelle vegger grenser mot yttervegg/tømmervegger.

Bad loftsetasje 4,2 m²

Skiferstein på gulv, tømmer/panelvegger og panel i himling. Badet inneholder baderomsmøbel med profilerte fronter, heldekkende servant og to-greps blandebatteri, speil,



Tilstandsrapport

En tilstandsrapport er en grundig og detaljert beskrivelse av boligens status med hensyn til teknisk tilstand og vedlikehold. Den beskriver avvik fra bestemte referansenivåer, det vil si byggeforskriftene og normale forventninger om tilstand etter slitasje og elde. Rapporten kan omfatte hele bygningen eller bare deler av den.

veggskap, vegglampe, gulvstående toalett og dusjkabinett. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte i himling. Badet er fra rundt 2010.

Overflater vegger og himling, TG1

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje. Det må påregnes å benytte dusjkabinett grunnet ikke-fuktbestandige overflater på vegger.

Overflater gulv, TG2

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser. Det ble ikke foretatt dusjtest grunnet dusjkabinett i rommet.

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Plastsluk med vannlås. Smøremembran. Begrenset tilkomst for kontroll grunnet dusjkabinett. Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse. Det må påregnes å benytte dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering.

Sanitærutstyr og innredning, TG1

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

Ventilasjon, TG1

Elektrisk vifte i himling.

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TGO

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone, uten å avdekke unormale fuktforhold. Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 28,9% ved en temperatur på 25,4 grader. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

KJØKKEN

Overflater og innredning, TG1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate i stein og porselensvask med skyllekum og ett-greps blandebatteri. Integreerte hvitevarer:

- Stekeovn
 - Induksjonstopp
 - Oppvaskmaskin
 - Kjølleskap med frysedel
- Hvitevarer fra IKEA/Whirlpool. Vegghengt ventilator. Kjøkkeninnredning av eldre årgang.

Avtrekk, TG1

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger, TG1

Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør. Fordelerskap er plassert på vaskerom.

Avløpsrør, TG1

Avløpsrør av plast.

Ventilasjon, TG1

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Merk at løsningen er vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens forskriftskrav til ventilasjon som boligen ikke vil innfri.

Varmtvannstank, TG1

Varmtvannsbereder på 198 liter fra Oso Hotwater, plassert under trapp. Bereder ble produsert rundt 2010.

Elektrisk anlegg

Sikringskap er plassert i trapperom. Automatsikringer (jordfeilautomater). Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2018.

Sikringskapet inneholder hovedbryter på 63A, 1 kurs på 32A (elbillader), 1 kurs på 20A, 11 kurser på 16A, 1 kurs på 13A og 1 kurs på 10A.

TOMTEFORHOLD

I henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygningen er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell. Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Fuktsikring og drenering, TG2

Tilbakefylt med sannsynligvis selvdrenerende masser av sprengstein/kult. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Grunnmur og fundamenter, TG1

Vegger mot grunn i naturstein. Store deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for visuell kontroll, da den er skjult bak terreng og/eller innvendige konstruksjoner. Det tas forbehold om skjulte forhold, herunder riss, setningsskader, skjevheter og eventuell fukt- eller frostpåvirkning. Ved eldre byggemetoder må det generelt påregnes noe fuktvandring og risiko for lokale svakheter, særlig dersom drenering eller vannavrenning er utilstrekkelig.

Terrengforhold, TGO

Det ble ikke avdekket unormale terrengforhold.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger. Ledningene ble skiftet ut i 2010 av rørlegger.



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

VELKOMMEN INN!



Innhold

Eneboligen går over to etasjer, i tillegg til en liten kjellerdel, og inneholder entré, kjøkken, stue, spisestue, bad og vaskerom i hovedetasjen. Loftsetasjen inneholder trapperom/allrom, gang, bod, bad og to soverom. Kjellerdelen inneholder bod. Boligen har BRA-i 152 m² og samlet BRA 177 m², hvorav 25 m² er opplyst som eksternt bruksareal.

Areal

Bruksareal:
Underetasje
BRA-e: 13 kvm
Total BRA: 13 kvm

1. etasje
BRA-i: 81 kvm
BRA-e: 12 kvm
Total BRA: 93 kvm

2. etasje
BRA-i: 71 kvm
Total BRA: 71 kvm

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 1,5 m² av bruksarealet i hovedetasjen. Innvendige vegger utgjør ca. 2,0 m² av bruksarealet i loftsetasjen. Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap. Begrenset dagslysflate på hovedsoverom og allrom iht. dagens krav.

TAKHØYDER

Kjeller: Ca. 1,90 meter (varierende).
Hovedetasje: ca. 2,38 meter målt i stue
Loftsetasje: ca. 3,68 meter målt i trapperom / allrom.

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Velkommen til Sanddalsvegen 36 – en nasjonalromantisk eiendomsopplevelse med sjel, historie og en beliggenhet som kombinerer landlig ro med nærhet til Nesttun, Midttun, Paradis og Bybanen. Her møter du et vakkert restaurert tømmerhus med skifertak, synlige tømmervegger og en parklignende hage som gir eiendommen en helt særegen atmosfære.

Eiendommen består av en innholdsrik enebolig over to etasjer, i tillegg til en mindre kjellerdel og en større utvendig bod – begge med separate, utvendige innganger. Boligen har et samlet BRA på 177 m², hvorav BRA-i utgjør 152 m².

Hovedetasjen inneholder entré, kjøkken, stue, spisestue, bad og vaskerom. Entré og kjøkken har skiferstein på gulv med underliggende varmekabler, mens stue og spisestue har malt originalt tregulv. Flere rom har synlige tømmervegger, malte flater i himling og åpent bjelkelag, noe som gir boligen et særpreget og autentisk uttrykk.



Loftsetasjen inneholder trapperom/allrom, to soverom, gang, bod og bad/toalett. Også her er det gjennomgående bruk av tregulv, tømmervegger og panel, med en romfølelse som kler husets alder og karakter.

Eiendommen har en pent opparbeidet hage med plen, prydbusker, rosebed, bærbusker og beplantning fra tidligere tider. Gårdsplass og innkjørsel er opparbeidet med singel. Det er flere biloppstillingsplasser på eiendommen.

Historikk og utvikling - Sanddalsvegen 36:
"Området har dype historiske røtter; gnr. 8 i Fana er omtalt som et gårdsbruk nordøst for Nesttunvannet, trolig øde i senmiddelalderen, og deler av våningshuset skal ifølge historiske opplysninger stamme fra 1660 – noe som gjør gårdsmiljøet til et av de eldste i Fana. Bolighuset har fulgt en svært typisk utvikling til det man i dag kaller et Vestlandshus.

Bolighuset har en gang vært våningshuset på Sanddalen gård, gnr. 8, bnr.1. Men boligeiendommen ble fradelt som egen bruksenhet i 1997, og ble da registrert i matrikkelen som den selvstendige enheten gnr.8, bnr. 205 som skal selges som en separat eiendom eller sammen med Sanddalen gård, gnr.8, bnr.1.

I historiebøkene kan man lese at Sanddalen gård har vært i drift siden 1600-tallet og kanskje tidligere. Som all annen jord på den tiden var gården eiet av kongen i Danmark. I en periode fikk biskop Erik Pontoppidan (dansk) ansvar for drift av gården. Han var også leder av Latinerskolen i Bergen (nå

Katedralskolen), og han ønsket at hans studenter skulle lære mer om praktisk arbeid og ikke minst riktig ernæring som han var svært bekymret for blant sine studenter.

Bolighuset er et typisk på utviklingen av en lemstove frem til det tradisjonelle vestlandshuset. Den var særlig vanlig på Vestlandet på 1800-tallet og utviklet seg gradvis fra eldre hustyper som årestover og røykstover".

Oppvarming

Boligen oppvarmes av vedovn i spisestue. Elektriske varmekabler på alle gulv med skiferstein. Øvrig oppvarming av elektrisitet.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger

Det er gjort betydelige oppgraderinger på boligen etter 2009. Se punktet under "Sammendrag selgers egenerklæring".

DET NATURLIGE
SAMLINGSPUNKTET





KOKKENS DOMENE

Kjøkkenet binder sammen oppholdsrommene på en naturlig måte og kombinerer sjarm, funksjonalitet og karakter. Profilerte fronter, benkeplater i stein og åpne hyller bidrar til et gjennomført uttrykk.



HYGGELIG SPISESTUE







STUE MED PENE ORIGINALE DETALJER

Stuen har en fin sammensetning av lyse, malte tregulv og varmt treverk. De lyse gulvene står i fin kontrast til tømmerveggene og gir rommet et rustikt preg.





BAD MED KARAKTER

Badet i hovedetasjen ble renvert i 2010 og er innredet med baderomsmebel med profilerte fronter, toalett, frittstående badekar og dusj. Skiferstein på gulv, kombinert med keramiske fliser og synlig tømmer på veggene, gir rommet et særpreget uttrykk.



Vaskerom/WC i hovedetasjen gir en praktisk hverdagsfunksjon, med skifergulv og varmekabler. Rommet er innredet med utslagsvask, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

TRETRAPPEN LOSER DEG OPP TIL ANDRE ETASJE



HOVEDSOVEROMMET





LYST OG LUFTIG SOVEROM

Boligen har to soverom på henholdsvis 24,0 m² og 13,6 m². Begge rommene har god plass til dobbeltseng og øvrig møblement. Vinduet slipper inn rikelig med dagslys og gir et hyggelig utsyn over eiendommen.



BOLIGENS ANDRE
SOVEROM





BADET PÅ LOFTET

Badet på loftet har skiferstein på gulv med varme, tømmer- og panelvegger og dusjkabinett. Vannforsyningsrør er utført som rør-i-rør, med fordelerskap plassert på vaskerom.



Eiendommen består av en innholdsrik enebolig over to etasjer, i tillegg til en mindre kjellerdel og en større utvendig bod – begge med separate, utvendige innganger.

PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



MÅL BEREGNES MED CUBICASA-TEKNOLOGI, DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forsikring

Forsikringsselskap Winterbergh AS-1N
Polisenummer1350792

Formuesverdi primær

1.420.290,- for 2024

Formuesverdi sekundær

5.681.148,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, slamavskiller-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

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

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

"Standard basisgebyr" kr 366 per år for en feiing hvert fjerde år og et tilsyn hvert fjerde år.

Kommunale avgifter

11.161,- for 2026

Eiendomsskatt

8.389,- for 2026

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Info energiklasse

Energikarakter: RØD G.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Diverse

Selger opplyser av det blir satt opp en ny flaggstang på eiendommen innen overtagelse som ligner på eksisterende flaggstang.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertilatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeår i Bergen kommune sine arkiver.

Det foreligger ferdigattest datert 23.02.2026 som omhandler "Tilbygg og påbygg til enebolig".

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar: - WC benyttes som vaskerom.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 23. februar 2026

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser

Heftelser i eiendomsrett:

1973/18404-1/106 19.09.1973 ERKLÆRING/AVTALE

KJØPEKONTRAKT TIL AVTALT PRIS M DIV BEST

RETTIGHETSHAVER: NKL

Overført fra: KNR: 4601 GNR: 8 BNR: 1

Grunndata

1997/26159-1/106 19.09.1997 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4601 GNR: 8 BNR: 1

2020/383957-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1201 GNR: 8 BNR: 205

Eiendommens rettigheter
Ingen rettigheter registrert.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen gnr. 8, bnr. 205 i Bergen kommune, med adresse Sanddalsvegen 36, er i kommuneplanens arealdel 2018 avsatt i hovedsak til LNF-formål. Dette gjelder 99,4 % av eiendommen. En mindre del av eiendommen, 0,6 %, er avsatt til bebyggelse og anlegg - øvrig byggesone. Kommuneplanens arealdel ble vedtatt 19.06.2019.

En svært begrenset del av eiendommen, oppgitt til 0,6 %, omfattes også av eldre reguleringsplan PlanID 6350000 - Fana. Sandal/Sædal/Nattland, planområde 2, vedtatt 04.03.1985. Den berørte delen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Det er ikke registrert planendringer innenfor eller i umiddelbar nærhet til eiendommen i planrapporten. Rapporten opplyser samtidig om at kart og planarkiv bør kontrolleres ved behov for nærmere avklaring.

Av planer i nærheten fremgår blant annet Kommuneplanens arealdel KPA 2027, som har status «planlegging igangsatt», samt enkelte reguleringsplaner og reguleringsendringer i nærområdet. Det er også registrert godkjente tiltak i nærheten av eiendommen, blant annet igangsettingstillatelse for enebolig på gnr. 8 bnr. 79 datert 13.11.2024 og tilbygg på gnr. 8 bnr. 235 datert 10.06.2015.

Planrapporten gjør oppmerksom på at opplysningene bygger på tilgjengelige dokumenter og kartdata, og at informasjonen ikke gir garanti for fremtidige planer eller er uttømmende. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre egne undersøkelser i Bergen kommunes planregister og saksinnsyn.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar. Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt. Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat avløpsnett. Eiendommen har septiktank

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Kjerneinformasjon

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Tirsdag, 17. februar 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Kjøper er gjort kjent med at den nærliggende låveeiendommen i dag etter det opplyste får strømforsyning via inntaket til Sanddalsvegen 36, gnr. 8 bnr. 205. Forbruket til låven registreres med egen minusmåler for avlesning av faktisk forbruk.

Det foreligger avtale om at eier av låveeiendommen rekvirerer og etablerer eget strømabonnement/egen måler for låven, herunder nødvendige avklaringer med netteier/BKK og eventuelle kostnader knyttet til dette. Inntil slik separat strømforsyning er etablert, må kjøper av Sanddalsvegen 36 akseptere at låven midlertidig fortsatt forsynes via boligens inntak, og kjøper må i denne perioden viderefakturere/kreve refundert dokumentert strømforbruk fra eier av låveeiendommen basert på avlesning av minusmåler.

Kjøper er gjort kjent med at eksisterende flaggstang på eiendommen vil bli skiftet ut før overtakelse. Ny tilsvarende flaggstang bekostes og monteres av selger.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

7 800 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
195 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

196 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
213 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

7 996 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
8 013 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

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 overtakelsesdato. 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.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at kjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgjøre egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan

Kjerneinformasjon

gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

En forutsetning for salget er at kjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av kjøtet for tinglysing. Kjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummeret fra Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil kjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av kjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Ingrid Frølich
Torleif Garmann Sørli

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,50% av salgssum. Estimert provisjon kr. 195 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 59 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kommunale opplysninger kr 3 600,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 22 000,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500,00, Oppgjørshonorar kr 6 000,00, Spørring i grunnboken kr 420,00, Tilretteleggingsgebyr kr 17 900,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 3 250,00. Sum faste vederlag kr. 59 170.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Boligannonse Finn.no kr 7 750,00, Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg fotograf kr 0,00, Utlegg takst/tilstandsrapport kr 0,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 600,00, Foto kr 6 000,00, Tilstandsrapport kr 15 400,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 30 475.

Totale kostnader kr. 89 645.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt

markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetilbakemeldinger på begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
4.6.2026

Proaktiv Eiendomsmegling
AS



Egenerklæring

Sanddalsvegen 36, 5221 NESTTUN

27.May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sanddalsvegen 36	Sanddalsvegen 36	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2009

Har du 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.

Vi flyttet inn i boligen 10.04. 2017.

I tiden før ble boligen rehabilitert og utleid en periode

Informasjon om eksisterende husforsikring

Winterbergh AS-1N, 1350792

Informasjon om selger

Selger

Frolich, Ingrid

Selger

Sorli, Torleif Garmann

Forbehold

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

Egenerklæringskjema

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2009

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vann og avløp byttet, varmekabler, ny stoppekran mm.rør i rør

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Mestemo VVS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2009

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Kledning og vinduer. Etterisolert, vindspærre.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bygg og Anlegg AS

Side 2



4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2009

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt anlegg ved Serviceelektrikeren A/S. Diverse mindre installasjoner har senere vært utført av O. Solberg Thomsen

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Serviceelektrikeren og O.Solberg Thomsen

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

Side 3



11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.1.2 Årstall
2009

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Nytt vann - og avløpssystem ble montert når huset ble kjøpt

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Mestermo VVS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Pusset opp. Kun en av skorsteinene er i dag i bruk

Side 4



Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har vært gnager/mus. Anbefaler åte og kontrolltiltak.

- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ikke relevant for denne boligen.

- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
 Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
 Ja Nei

- 24.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

- 24.1.2 Årstall
2010

- 24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

- 24.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Ark og vindfang satt inn sammen med nytt tak.

- 24.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Bygg og anlegg AS

- 24.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

- 24.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?
 Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
 Ja Nei

Side 5



- 27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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 39049420



Tilstandsrapport



Tilstandsrapport



Enebolig

Sanddalsvegen 36, 5221 NESTTUN

BERGEN kommune

gnr. 8, bnr. 205

Sum areal alle bygg: BRA: 177 m² BRA-i: 152 m²



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 03.06.2026

Oppdragsnr.: 20932-3153

Eiendomsverdi ref nr: CP2045

Foretak: Bang Takst AS

Takstingeniør: Patrick Bang



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

Bang Takst AS

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

Selskapet spesialiserer seg på:

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

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



Rapportansvarlig

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

Oppdragsnr.: 20932-3153

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 2 av 29

Sanddalsvegen 36, 5221 NESTTUN
Gnr 8 - Bnr 205
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annekse, 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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, sikt o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 20932-3153

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 3 av 29

Sanddalsvegen 36, 5221 NESTTUN
Gnr 8 - Bnr 205
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Oppdragsnr.: 20932-3153

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 4 av 29

Sanddalsvegen 36, 5221 NESTTUN
Gnr 8 - Bnr 205
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

Enebolig oppført over to etasjer i tillegg til en liten kjellerdel og en større utvendig bod – begge med separate, utvendige innganger.

STANDARD

Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort betydelige oppgraderinger på boligen etter 2009. Se vedlegg fra selger for nærmere informasjon vedr. byggets historie. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENIVÅ

Det er lagt til grunn at bygget er oppført etter den byggeskikk, tekniske kunnskap og fagmessige utførelse som var vanlig rundt byggetidspunktet. Det forelås ikke nasjonale byggeforskrifter på oppføringstidspunktet, og byggets tekniske standard vil derfor i vesentlig grad avvike fra dagens krav. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra gjeldende krav og byggeskikk på det tidspunktet arbeidene ble gjennomført, og nødvendige tilpassninger basert på den foreliggende eldre konstruksjon.

EGENSKAPER

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

BELIGGENHET

Eiendommen har en landlig men sentral beliggenhet. Fra eiendommen er det kort vei til de fleste fasiliteter og servicetilbud på Nesttun, Midttun og Paradis. Her finner man også Bybanen med hyppige avganger mellom Flesland og Bergen sentrum. I tillegg til bybanen finner man på Nesttun en sentral bussterminal med forbindelse til hele bussnettet i regionen. Barnevennlig område med kort gange til fotballbane med kunstgress, hyggelige turområder gjennom Sædalen og videre opp mot Ulriken, skole og barnehage.

TOMT

Tomten er pent opparbeidet med ny singel i 2026 i innkjørsel og gårdsplass. Noe plen i hagen som ellers er opparbeidet med prydbusker og rosebed. Det finnes også bærbusker og planter fra tidligere tider.

ADKOMST

Adkomst via privat vei (øvre del av Sanddalsvegen) og som har forbindelse i nord til den offentlige/kommunale veien Sanddalsbotn. I sør er det adkomst via den private veien til Sandbrekkeveien. Den private veien, dvs. øvre del av Sanddalsveien vedlikeholdes av de 5 oppsitterne langs veien. Eier opplyser at veien ble gruset i 2026 og er i god forfatning, men i den nederste svngen er det mye løs grus som følge av stigningen. Oppsitterne diskuterer å asfaltere ca. 200 m² som vil dekke svngen og litt av de tilstøtende veiareal.

VANN- OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann som ligger nedgravd over eiendommen og videre i Sanddalsvegen og går derfra videre i tunnel mot Midttun. Avløpsledning er privat og ligger nedgravd over eiendommen og ender opp i en felles septiktank beliggende på naboeiendommen 8/1. Septiktanken tømmes jevnlig av kommunens entreprenører og betales via de kommunale avgifter. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING

Flere biloppstillingsplasser på eiendommen.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Byggegrunn/fundamentering:

Fundamentert på antatt faste masser av sprengestein/kult. Vegger mot grunn i naturstein. Gulv mot grunn i betong.

Yttervegger:

Yttervegger av laftet tømmer som er blitt omdannet til innvendig panel med utvendig liggende kledning, enkeltfalsset 1" panel av malmfuru.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass i malte trekarmner. Norskprodusert Frekhaug. Vinduer fra rundt 2010.

Dører:

Ytterdør med malt dørbblad og isolerglass. Ytterdør fra rundt 2015.

Tak/taktekking:

Sperretak sammenbundet med loftrømsbjelker. Taktekking med sutak, lekter og takstein av skifer. Takrenner og nedløpsrør i plastbelagt metall.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag. Etasjeskillere mellom hovedetasjen og loftsetasjen er stabilisert med tversgående stålbjelker som er inndekket i hvitmalt trepanel tilsvarende bjelker og himling.

Oppdragsnr.: 20932-3153

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 5 av 29

Sanddalsvegen 36, 5221 NESTTUN
Gnr 8 - Bnr 205
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Beskrivelse av eiendommen

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Hovedetasje:

Entré (3,2 m²)
Skiferstein på gulv m/underliggende varmekabler, panel på vegger og i himling.
Utvendig trapp (ett trinn) i naturstein.

Kjøkken (19,8 m²)

Skiferstein på gulv m/underliggende varmekabler, tømmervegger og malte flater i himling og malt åpent bjelkelag.

Stue (26,0 m²)

Malt originalt tregulv, tømmervegger og malte flater i himling og malt åpent bjelkelag.

Spisestue (23,9 m²)

Malt originalt tregulv, tømmervegger og malte flater i himling og malt åpent bjelkelag.

Bad (4,4 m²)

Skiferstein på gulv, keramiske fliser/panel og tømmer på vegger og panel i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Vaskerom/WC (2,4 m²)

Skiferstein på gulv m/underliggende varmekabler, panel/tømmervegger og panel i himling. På vaskerom er det satt inn en ekstra toalettsskål. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Loftsetasje:

Trapperom / allrom (20,7 m²)

Tregulv, tømmervegger og m/åpen bærestruktur og malt panel i himling. Malt tregulv av original plank.

Soverom (24,0 m²)

Tregulv, tømmervegger og malt panel i himling. Over himling stort loftsrom m/adgang via loftsluke. Malt tregulv av original plank.

Gang (2,8 m²)

Tregulv, panel på vegger og i himling. Over himling stort loftsrom m/adgang via loftsluke. Malt tregulv av original plank.

Bod (3,7 m²)

Tregulv, tømmervegger og panel i himling. Malt tregulv av original plank.

Bad/toalett (4,2 m²)

Skiferstein på gulv m/underliggende varmekabler, tømmer/panelvegger og panel i himling. Se egen beskrivelse

av utstyr og innredning.

Soverom (13,6 m²)

Tregulv, tømmervegger og panel i himling. Malt tregulv av original plank.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør rør av plast/rør-i-rør.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereider på 198 liter.
Sikringsskap m/automatsikringer/jordfeilbrytere.

OPPVARMING

Vedovn i dagligstue.
El. varmekabler på alle gulv med skiferstein.
Diverse el. panelovner i oftsetasjen. Ellers har eier ved behov brukt forskjellige løse (på hjul) elektriske oljebaserte radiatorovner.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Oppdragsnr.: 20932-3153

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 6 av 29

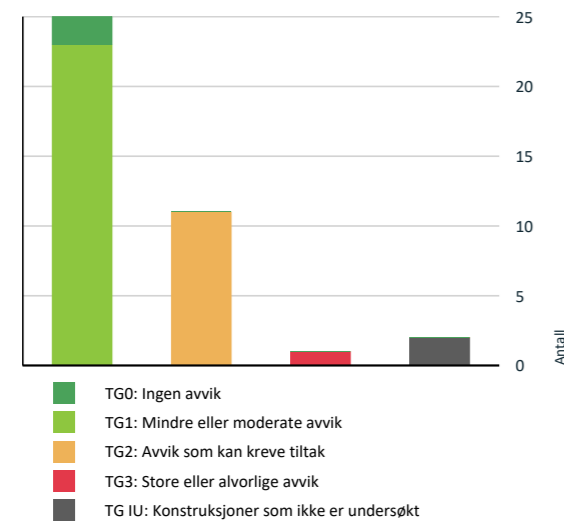
Sanddalsvegen 36, 5221 NESTTUN
Gnr 8 - Bnr 205
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



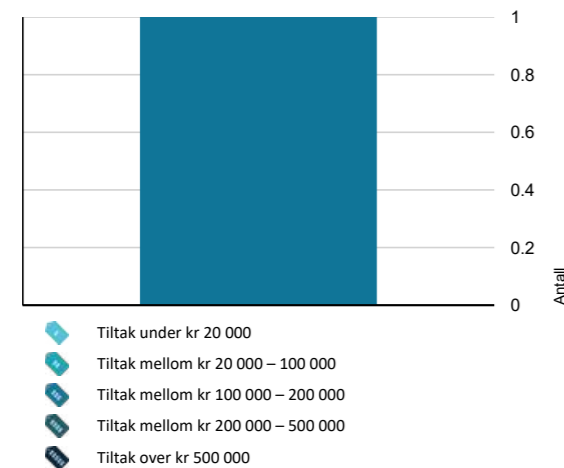
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

10 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Skjevheter må sees i lys av byggets alder, hvor dette er å anse som normalt.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

10 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Hovedetasje > Bad (4,4 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom/WC (2,4 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

10 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Iht. standarden (NS3600) gis det TG2 når det ikke er snøfangere på hele taket, selv om dette ikke var et krav ved byggemeldingstidspunktet. Løsningen vurderes mot dagens krav (TEK17).
- Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

Oppdragsnr.: 20932-3153

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 7 av 29

Sanddalsvegen 36, 5221 NESTTUN
Gnr 8 - Bnr 205
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Sammendrag av boligens tilstand

- Det registreres malingsavflassing på murflater. Dette indikerer fuktgjennomgang i grunnmur. For boliger fra denne perioden er slik forekomst ikke uvanlig, da kjellergulv og fundamenter normalt ble bygget i naturstein og etablert uten spesielle fuktsikringstiltak mot grunnmasser. Kjellerrommet er opprinnelig etablert for oppbevaring av gårdsprodukter. Eier opplyser at de metertykke natursteinsmurene fungerer fortsatt godt som kjølerom hele året igjennom.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Våtrom > Hovedetasje > Bad (4,4 m²) > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
• Gjennomføring i dusjsone (våtzone).
- Våtrom > Hovedetasje > Bad (4,4 m²) > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Våtrom > Hovedetasje > Bad (4,4 m²) > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.
- Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom/WC (2,4 m²) > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom/WC (2,4 m²) > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.

- Våtrom > Loftsetasje > Bad (4,2 m²) > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Manglende oppkant ved dør.
- Våtrom > Loftsetasje > Bad (4,2 m²) > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.

Oppdragsnr.: 20932-3153

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 8 av 29

Sanddalsvegen 36, 5221 NESTTUN
Gnr 8 - Bnr 205
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

ENEBOILIG



Byggeår
1800

Kommentar
Kilde: Informasjon fra grunnboken.

Standard

Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort betydelige oppgraderinger på boligen etter 2009. Se vedlegg fra selger for nærmere informasjon vedr. byggets historie. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold

Det må påregnes jevnlig vedlikehold av boligen. Bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid, og oppgraderinger eller utskiftninger må forventes i takt med alder og normal bruksslitasje.

UTVENDIG

1 TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med sutak, lekter og takstein av skifer.

Taktekking fra rundt 2010.

Ny tetting rundt pipe for rundt 2 år siden.

Forventet levetid (iht. Byggeforskeren 700.320):

- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år
- Skifertakstein: ca. 50–80 år

2 TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plastbelagt metall.

Takrenner og nedløp fra 2010.

Det er montert snøfangere mot nabo.

Forventet levetid (iht. Byggeforskeren 700.320):

- Takrenner/nedløp (plast/plastbelagt metall) : ca. 20–30 år

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Iht. standarden (NS3600) gis det TG2 når det ikke er snøfangere på hele taket, selv om dette ikke var et krav ved byggemeldingstidspunktet. Løsningen vurderes mot dagens krav (TEK17).

Konsekvens/tiltak

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

Oppdragsnr.: 20932-3153

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 9 av 29

Sanddalsvegen 36, 5221 NESTTUN
Gnr 8 - Bnr 205
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

1 TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av laftet tømmer som er blitt omdannet til innvendig panel med utvendig liggende kledning, enkeltfaset 1" panel av malmfuru.

Hele huset ble malt i 2023 og gitt et vedlikeholdsstrøk i 2026. Dårlige vindskier ble skiftet ut i 2023, og må ansees som nye.

I 2010 ble hele huset undersøkt og behandlet mot skadedyr. Det var spesielt mit/borrebillen man ville sikre seg mot. Senere hen har oppvarming av huset medført at materialene holder en fuktighet på under 20%, og da er det ikke lenger levekår for mit/borrebillen.

Yttervegger er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt for oppføringsåret, og disse vil avvike fra dagens krav/anbefalinger.

Forventet levetid (iht. Byggeforskeren 700.320):

- Trekledning: ca. 40–60 år
- Overflatebehandling, maling: ca. 6–12 år
- Overflatebehandling, dekkbeis: ca. 4–8 år
- Overflatebehandling, beis: ca. 2–6 år

1 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Sperretak sammenbundet med loftramsbjelker.

Taket ble rehabilitert, etterisolert og luftet i 2010/2011 ifølge eier.

Merk:

Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuksikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens krav. Eier opplyser at ifb. med etterisolering av taket ble gjenbrukt noe isolasjon med sorte flekker.



1 TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i malte trekarmner. Norskprodusert Frekhaug.

Vinduer fra rundt 2010.

Merk:

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

Forventet levetid (iht. Byggeforskeren 700.320):

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

Oppdragsnr.: 20932-3153

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 10 av 29

Sanddalsvegen 36, 5221 NESTTUN
Gnr 8 - Bnr 205
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

TO 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med malte dørblad og isolerglass.

Ytterdør fra rundt 2015.

Merk:

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet levetid (iht. Byggeforskeren 700.320):
- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

INNVEDIG

TO 1 Overflater

Beskrivelse

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Forventet levetid:

- Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10-30 år.

Merk:

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

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Etasjeskillere mellom hovedetasjen og loftsetasjen er stabilisert med tversgående stålbjelker som er inndekket i hvitmalt trepanel tilsvarende bjelker og himling.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

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

Merk:

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

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

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Skjevheter må sees i lys av byggets alder, hvor dette er å anse som normalt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• For å oppnå TG1 må høydeforskjellene utbedres. Omfang må avklares ved nærmere undersøkelser. Slike tiltak er normalt ikke økonomisk lønnsomme isolert sett i denne type boliger, men kan vurderes ved fremtidig renovering. Ved bruk av avrettingsmasse må bjelkelagets bæreevne vurderes. Kostnadsestimatet omfatter kun oppretting av gulv og inkluderer ikke forsterkning av etasjeskiller, utskifting av overflater eller tilpasninger av dører og åpninger. Slike tiltak vil medføre tilleggskostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Oppdragsnr.: 20932-3153

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 11 av 29

Sanddalsvegen 36, 5221 NESTTUN
Gnr 8 - Bnr 205
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

TO 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe:

Murte piper (en pipe er i bruk).

Begge pipene er pusset innvendig og over tak.

Pipebeslag er justert og kontrollert av eier i 2023

Ildsted:

Vedovn i dagligstue. Rentbrennende type.

Forventet brukstid:

- Murte piper/skorsteiner over tak, uten puss, utskifting: 20-40 år.

- Murte skorsteiner, pusset utvendig, ompussing: 10-30 år.

Vedlikehold:

Pipe og ildsted skal vedlikeholdes, feies og kontrolleres i tråd med krav og intervaller fastsatt av det lokale feiervesenet. Eventuelle pålegg eller anbefalinger gitt ved feiing/kontroll bør følges opp umiddelbart.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Det anbefales jevnlig tilsyn og kontroll av pipe og ildsted for å avdekke eventuell svekket funksjon. Ved tegn til skader eller lekkasjer bør utbedring vurderes. Manglende oppfølging kan over tid gi økt risiko for brann eller røykgasslekkasje. Feiervesenet eller annen kvalifisert fagperson kan kontaktes for nærmere vurdering, herunder eventuelt behov for pipefornyning. Merk at feier har vurdert behovet som nødvendig ved tidligere kontroll.



TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hulltaking da kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking nødvendig pga. synlige mur/betongvegger mot terreng.

Merk:

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggetype etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

• Det registreres malingsavflassing på murflater. Dette indikerer fuktgjennomgang i grunnmur. For boliger fra denne perioden er slik forekomst ikke uvanlig, da kjellergulv og fundamenter normalt ble bygget i naturstein og etablert uten spesielle fuktsikringstiltak mot grunnmasser. Kjellerrommet er opprinnelig etablert for oppbevaring av gårdsprodukter. Eier opplyser at de metertykke natursteinsmurene fungerer fortsatt godt som kjølerom hele året igjennom.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Det anbefales å overvåke fuktforholdene jevnlig, spesielt i sommerhalvåret. For å redusere fuktpåkjenningen bør det sikres god luftsirkulasjon (unngå lagring tett mot yttervegg) og tilstrekkelig ventilasjon. Ved vedvarende høye verdier bør bruk av avfukter eller utbedring av utvendig fuktsikring (drenering) vurderes som tiltak.

Oppdragsnr.: 20932-3153

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 12 av 29

Sanddalsvegen 36, 5221 NESTTUN
Gnr 8 - Bnr 205
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport



TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lukket tretrapp med spilerekkverk og håndløper.

Merk:

Trapper i eldre bygninger tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til stigningsforhold, trinnhøyde, bredde, rekkverk og håndløperutforming. Dette anses som normalt ut fra byggets alder og byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Forventet levetid (iht. Byggeforskeren 700.320):

- Innvendige trapper i tre: ca. 20–30 år før større vedlikehold / 30–50 år før utskifting
- Overflatebehandling (maling/lakk): ca. 6–10 år

TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte heltredører.

Merk:

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

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD (4,4 M²)

Generell

Beskrivelse

Skiferstein på gulv, keramiske fliser/panel og tømmer på vegger og panel i himling.

Inneholder:

Baderommøbel med profilerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil/skap med belysning, gulvstående toalett og dusj med dusjgarnityr samt hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Badet ble renoverert i 2010.

HOVEDETASJE > BAD (4,4 M²)

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Oppdragsnr.: 20932-3153

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 13 av 29

Sanddalsvegen 36, 5221 NESTTUN
Gnr 8 - Bnr 205
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

- Gjennomføring i dusjsone (våtzone).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Gjennomføring bør tettes med egnet våtromsilikon. Man må være oppmerksom på at dette ikke er en 100 % tett løsning, og man bør derfor unngå direkte vannbelastning mot dette området.



HOVEDETASJE > BAD (4,4 M²)

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble målt 5 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



HOVEDETASJE > BAD (4,4 M²)

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

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

Oppdragsnr.: 20932-3153

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 14 av 29

Sanddalsvegen 36, 5221 NESTTUN
Gnr 8 - Bnr 205
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering. Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.



HOVEDETASJE > BAD (4,4 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

HOVEDETASJE > BAD (4,4 M²)

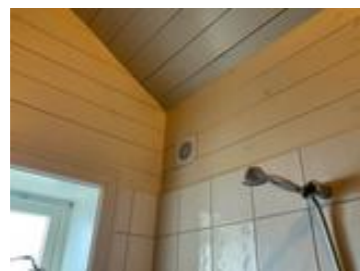
TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte på vegg.

Merk:

Noe støy fra vifte.



HOVEDETASJE > BAD (4,4 M²)

TG 0U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da dusjsone grenser mot yttervegg/tømmervegg.

Oppdragsnr.: 20932-3153

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 15 av 29

Sanddalsvegen 36, 5221 NESTTUN
Gnr 8 - Bnr 205
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > VASKEROM/WC (2,4 M²)

Generell

Beskrivelse

Skiferstein på gulv, panel/tømmervegger og panel i himling.

Inneholder:

Utslagsvask i stål med blandebatteri, opplegg for vaskemaskin og gulvstående toalett. El. varmekabler, plastsluk og naturlig ventilasjon.

Vaskerommet ble renvert rundt 2010.

HOVEDETASJE > VASKEROM/WC (2,4 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

HOVEDETASJE > VASKEROM/WC (2,4 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble målt 20 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



HOVEDETASJE > VASKEROM/WC (2,4 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke

Oppdragsnr.: 20932-3153

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 16 av 29

Sanddalsvegen 36, 5221 NESTTUN
Gnr 8 - Bnr 205
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.

Konsekvens/tiltak

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

HOVEDETASJE > VASKEROM/WC (2,4 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

HOVEDETASJE > VASKEROM/WC (2,4 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Luft i rommet går gjennom dør til bad ved siden av rommet som har elektrisk vifte.

HOVEDETASJE > VASKEROM/WC (2,4 M²)

TG 4 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da aktuelle vegger grenser mot yttervegg/tømmervegger.

LOFTSETASJE > BAD (4,2 M²)

Generell

Beskrivelse

Skiferstein på gulv, tømmer/panelvegger og panel i himling.

Inneholder:

Baderoms møbel med profilerte fronter, heldekkende servant og to-greps blandebatteri, speil, veggskap, vegglampe, gulvstående toalett og dusjkabinett. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte i himling.

Bad fra rundt 2010.

LOFTSETASJE > BAD (4,2 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Merk:

Det må påregnes å benytte dusjkabinett grunnet ikke-fuktbestandige overflater på vegger.

Oppdragsnr.: 20932-3153

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 17 av 29

Sanddalsvegen 36, 5221 NESTTUN
Gnr 8 - Bnr 205
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

LOFTSETASJE > BAD (4,2 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

Det ble ikke foretatt dusjtest grunnet dusjkabinett i rommet.

Vurdering av avvik:

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

- Manglende oppkant ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- For liten høydeforskjell øker risikoen for at vann renner ut av våtrommet ved en eventuell lekkasje, med fare for skade på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å utbedre forholdet slik at gulvet ved dør ligger minimum 25 mm høyere enn topp slukrist.

LOFTSETASJE > BAD (4,2 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås. Smøremembran.

Begrenset tilkomst for kontroll grunnet dusjkabinett.

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

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.

Konsekvens/tiltak

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

- Det må påregnes å benytte dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering.

LOFTSETASJE > BAD (4,2 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

LOFTSETASJE > BAD (4,2 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte i himling.

LOFTSETASJE > BAD (4,2 M²)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20932-3153

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 18 av 29

Sanddalsvegen 36, 5221 NESTTUN
Gnr 8 - Bnr 205
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Det ble foretatt hulltaking fra tiliggende rom mot dusjsone, uten å avdekke unormale fuktforhold.

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 28,9% ved en temperatur på 25,4 grader.

Definisjon av målte verdier:

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Merk:

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



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN (19,8 M²)

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate i stein og porselensvask med skyllekum og ett-greps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn
- Induksjonstopp
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap med frysedel

Hvitevarer fra IKEA/Whirlpool

Vegghengt ventilator.

Kjøkkeninnredning av eldre årgang.

HOVEDETASJE > KJØKKEN (19,8 M²)

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Vegghengt ventilator.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppdragsnr.: 20932-3153

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 19 av 29

Sanddalsvegen 36, 5221 NESTTUN
Gnr 8 - Bnr 205
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør.

Fordelerskap er plassert på vaskerom.



TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Merk at løsningen er vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens forskriftskrav til ventilasjon som boligen ikke vil innfri.

Vedlikehold:

Ventiler og avtrekkskanaler bør rengjøres jevnlig for å opprettholde funksjon og luftgjennomstrømning. Det anbefales å kontrollere at avtrekksvifte og ventiler fungerer som forutsatt, samt sikre tilstrekkelig tilluft til rom med mekanisk avtrekk.

TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 198 liter fra Osø Hotwater, plassert under trapp.

Bereider ble produsert rundt 2010.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):
- Varmtvannsbereder: ca. 15–25 år.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eilitsyn) 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. Et-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.

Oppdragsnr.: 20932-3153

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 20 av 29

Sanddalsvegen 36, 5221 NESTTUN
Gnr 8 - Bnr 205
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Beskrivelse

ELEKTRISK ANLEGG
Sikringsskap er plassert i trapperom.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2018.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 63A, 1 kurs på 32A (elbillader), 1 kurs på 20A, 11 kurser på 16A, 1 kurs på 13A og 1 kurs på 10A.

BELYSNING

Vanlig belysning.

EL OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.
El. varmekabler på alle gulv med skiferstein.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Anlegg fra rundt 2010.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Eier opplyser at dette trolig kan fremskaffes dersom en undersøker nærmere med installatør.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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 Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn i de senere år.

Oppdragsnr.: 20932-3153

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 21 av 29

Sanddalsvegen 36, 5221 NESTTUN
Gnr 8 - Bnr 205
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for anlegget.

På bakgrunn av nevnte forhold anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget.

Generell kommentar

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

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

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

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600.

10.2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilbakefylt med sannsynligvis selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på dreningssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20932-3153

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 22 av 29

Sanddalsvegen 36, 5221 NESTTUN
Gnr 8 - Bnr 205
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

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

1 TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Vegger mot grunn i naturstein.

Merk:

Store deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for visuell kontroll, da den er skjult bak terreng og/eller innvendige konstruksjoner. Det tas forbehold om skjulte forhold, herunder riss, setningskader, skjevheter og eventuell fukt- eller frostpåvirkning. Ved eldre byggetider må det generelt påregnes noe fuktvandring og risiko for lokale svakheter, særlig dersom drenering eller vannavrenning er utilstrekkelig.

1 TO 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det ble ikke avdekket unormale terrengforhold.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Ledningene ble skiftet ut i 2010 av rørlegger.

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

Oppdragsnr.: 20932-3153

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 23 av 29

Sanddalsvegen 36, 5221 NESTTUN
Gnr 8 - Bnr 205
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenhete(n)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenhete(n) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar.
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenhete(n)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenhete(n)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-L 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.

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den 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. Spk 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. [Vi 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 bruksendring, 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.

Oppdragsnr.: 20932-3153

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 24 av 29

Sanddalsvegen 36, 5221 NESTTUN
Gnr 8 - Bnr 205
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		13		13	
Hovedetasje	81	12		93	
Loftsetasje	71			71	
SUM	152	25			
SUM BRA	177				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod (13,0 m ²)	
Hovedetasje	Entré (3,2 m ²), kjøkken (19,8 m ²), stue (26,0 m ²), spisestue (23,9 m ²), bad (4,4 m ²), vaskerom/wc (2,4 m ²)	Bod med utvendig adkomst (12,0 m ²)	
Loftsetasje	Trapperom / allrom (20,7 m ²), soverom (24,0 m ²), gang (2,8 m ²), bod (3,7 m ²), bad (4,2 m ²), soverom (13,6 m ²)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 1,5 m² av bruksarealet i hovedetasjen.
Innvendige vegger utgjør ca. 2,0 m² av bruksarealet i loftsetasjen.

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

Begrenset dagslysflate på hovedsoverom og allrom iht. dagens krav.

TAKHØYDER

Kjeller: Ca. 1,90 meter (varierende).
Hovedetasje: ca. 2,38 meter målt i stue
Loftsetasje: ca. 3,68 meter målt i trapperom / allrom.

GENERELT

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innvegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er kontrollert mot tegninger. Arealer i kjeller er skjønsmessig medtatt grunnet takhøyde på ca. 1,90 meter som er å anse som målbart takhøyde, med spesifikt forbehold om at det av den årsak kan forekomme avvik utover standardens krav.

Lovlighet

Oppdragsnr.: 20932-3153

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 25 av 29

Sanddalsvegen 36, 5221 NESTTUN
Gnr 8 - Bnr 205
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det henvises til enkeltpunkter i rapporten samt selgers egenerklæringskjema vedr. utførte arbeider siste 5 år.

Takstmannen har ikke kontrollert eller verifisert fremlagt dokumentasjon i sin helhet, og har lagt selgers informasjon til grunn. Der det er utført håndverkstjenester de siste fem årene, bør selger fremlegge fakturaer og relevant dokumentasjon (f.eks. via Boligmappa eller fysiske bilag) i forbindelse med salget. Det er ikke opplyst om eller fremlagt dokumentasjon på arbeider utført av tidligere eiere.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	148	29

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Patrick Bang	Takstingeniør
	Ingrid Frølich	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	8	205		0	1032.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Sanddalsvegen 36							
Hjemmelshaver							
Frølich Ingrid, Torleif Garmann Sørli							

Oppdragsnr.: 20932-3153

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 26 av 29

Sanddalsvegen 36, 5221 NESTTUN
Gnr 8 - Bnr 205
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	23.03.2026	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	23.03.2026	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	23.03.2026	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Historikk vedr. eiendommen fra selger			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	
2	01.06.2026	Oppdatert etter kommentarer fra eier
3	01.06.2026	
4	01.06.2026	
5	01.06.2026	Vedlagt notat fra selger vedr. bygningens historikk
6	01.06.2026	Intern revisjon
7	03.06.2026	Oppdatert med supplerende opplysninger fra eier
8	03.06.2026	Lagt inn informasjon om snøfangere mot nabo.

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20932-3153

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 27 av 29

Sanddalsvegen 36, 5221 NESTTUN
Gnr 8 - Bnr 205
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

• det blir ikke utført 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.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Oppdragsnr.: 20932-3153

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 28 av 29

Sanddalsvegen 36, 5221 NESTTUN
Gnr 8 - Bnr 205
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Forutsetninger

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

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

•Normal 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

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

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

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

Egenerklæringsskjema er ikke kontrollert. Egenerklæringsskjema blir utfyllt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

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

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

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 20932-3153

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 29 av 29



Energiatest

Adresse Sanddalsvegen 36, 5221 NESTTUN			
Dato for energimerking 02.06.2026		Merkenummer Energiatest-2026-306167	
Bygningskategori Småhus		Bygningsnummer 139380878	
Gårdsnummer 8		Bruksnummer 205	
Seksjonsnummer —		Bruksenhetsnummer H0101	

Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår 1800	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 177,0 m²	Oppvarmet bruksareal 152,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
457,31 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 433,79 kWh/m²	Totalt levert pr. år 70 324 kWh
---	---

Ferdigattest



BERGEN
KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

ING. ASBJØRN DANIELSEN AS
Fabrikkgaten 5
5059 BERGEN
Kjetil Hindenes Andås

Vår referanse: BYGG-2025/16562-16
Saksbehandler: Gerd Soldal
Dato: 23.02.2026

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 8 Bnr 205
Adresse : Sanddalsvegen 36
Tiltakshaver : SØRLI TORLEIF GARMANN
Tiltaket : Tilbygg og påbygg til enebolig

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 10.02.2026. Søknaden gjelder tiltak godkjent den 03.02.2026.

VEDTAK

Det gis ferdigattest for følgende tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 21-10:

- Påbygg til enebolig.
- Tilbygg til enebolig.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Gerd Soldal

saksbehandler

Nikola Silic

saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no



Vegstatus- og basiskart





BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

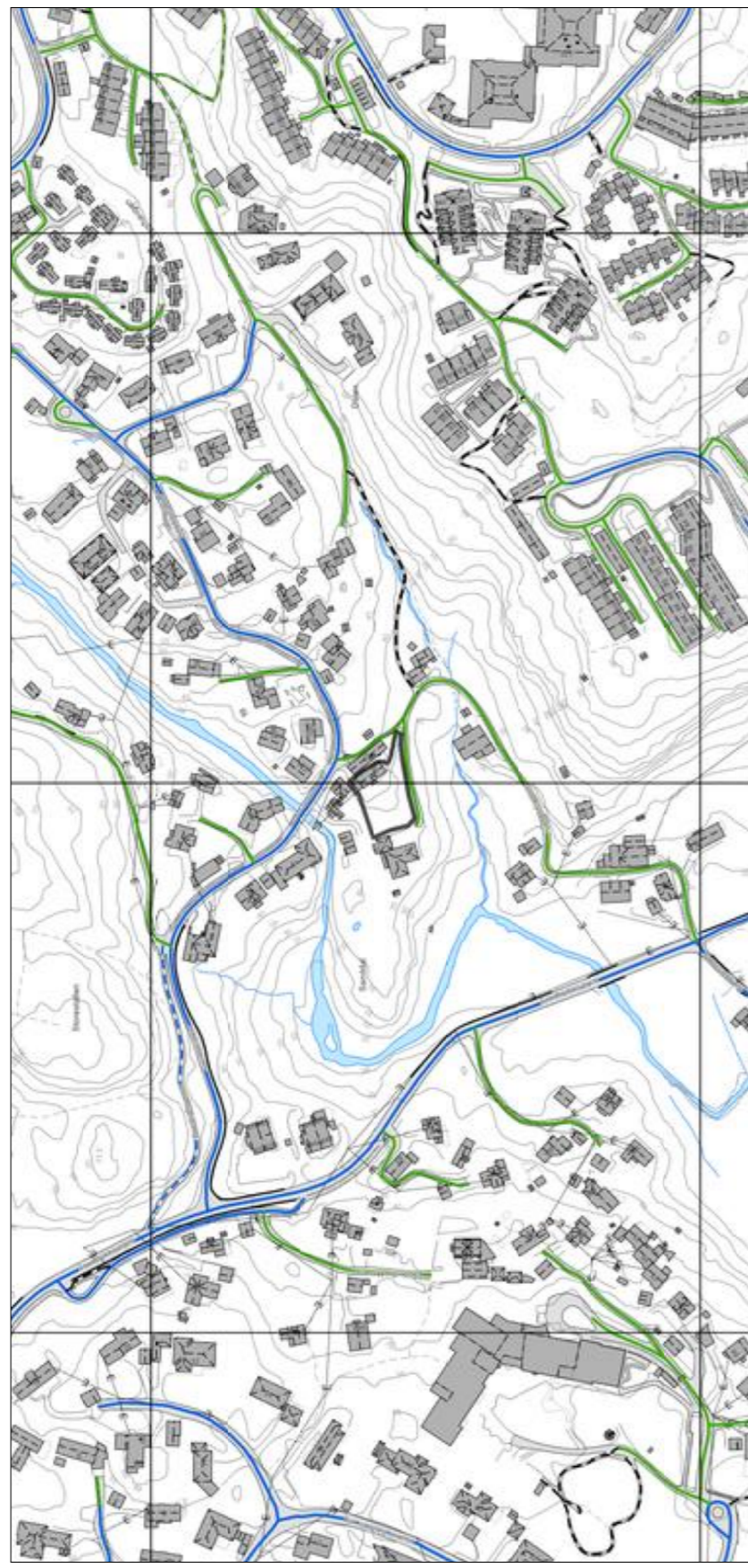
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3000

Dato: 23.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 8/205/0/0

Adresse: Sanddalsvegen 36, 5221 NESTTUN



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



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

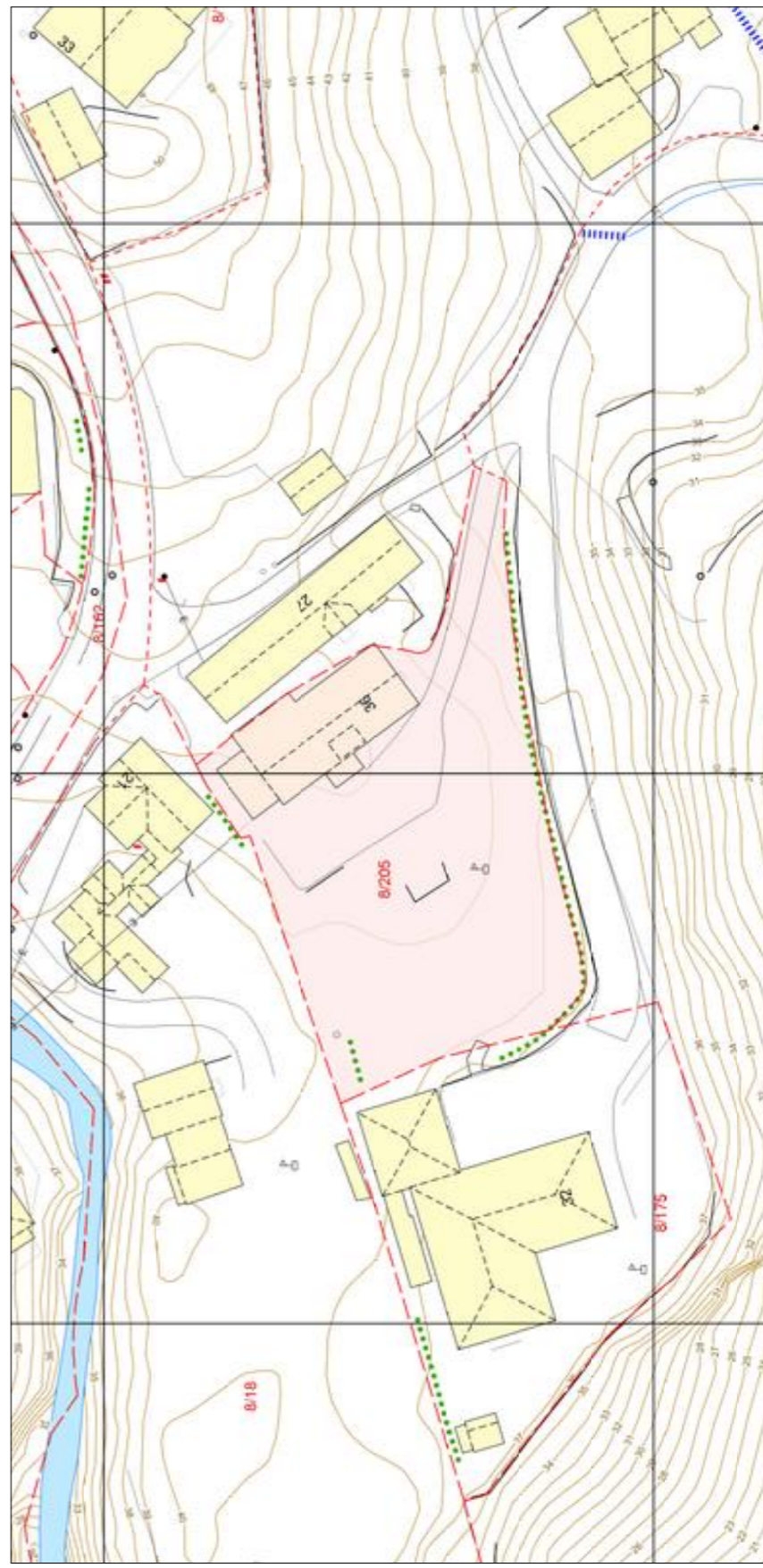
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

Dato: 23.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 8/205/0/0

Adresse: Sanddalsvegen 36, 5221 NESTTUN



- | | | | |
|--------------------------|--------------------------|--------------------|------------|
| Elendomsgrænse - sikker | Registrert tiltak anlegg | Allé | Mast |
| Elendomsgrænse - usikker | Kulturminne | Hekke | Skap |
| Bygning | Gangveg og sti | EL belysningspunkt | Høydekurve |
| Registrert tiltak bygg | Traktorveg | EL Nettstasjon | Fastmerker |
| Frodet bygg | Innmålt tre | Ledning kum | |

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

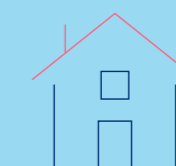
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

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 derfor 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. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

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 til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Sanddalsvegen 36, 5221 NESTTUN, Gnr. 8, bnr. 205, i Bergen kommune, oppdragsnr.: 1120260055
Megler: Brynjulf Hardang, mobil: 48081358, e-post: bh@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

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 MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakinformasjon, 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 budgiver 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.



proaktiv.no



Brynjulf Hardang

Fagansvarlig/Daglig leder/
Megler/Jurist/Partner
480 81 358
bh@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Bergen Sentrum

Småstrandgaten 6, 5014 BERGEN, 55 36 40 40, proaktiv.bergen@proaktiv.no