

**aktiv.**

Harald Sæveruds veg 14, 5237 RÅDAL

**Attraktiv eierleilighet med nydelig  
uteområde | Gangavstand til  
Bybanen, skoler og bhg | 2  
Garasjeplasser m/ lade punkt**



Eiendomsmegler / Partner

## Aleksander Lenning

**Mobil** 916 50 495

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

### Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum

Strandgaten 53, 5004 Bergen

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 490 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 40 876,-  
**Omkostn.:** Kr 139 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 670 516,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 888,-  
**Selger:** Rolf Mathiesen  
Kari Hop Fjæreide

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2004  
**BRA-i/BRA Total** 80/90 kvm  
**Tomtstr.:** 9586 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 120, bnr. 438  
Gnr. 120, bnr. 439  
**Snr.** 2  
**Oppdragsnr.:** 1503260058

# Attraktiv eierleilighet med nydelig uteområde

Velkommen til Harald Sæveruds veg 14 – en gjennomført leilighet med livsløpsstandard og lettstelt sørvest-vendt uteplass. Alt på ett plan i første etasje.

Terrassen på 49 kvm er boligens høydepunkt – skjermet, privat og med sol fra morgen til kveld. Den lune sofakroken under overbygget holder varmen selv en kjølig april dag, og du kan sitte ute selv når det regner.

Rolig nabolag med grønne omgivelser. Svært kort avstand til butikk, barnehage og skole. Ett bybanestopp fra lagunen.

Kort om eiendommen:

To garasjeplasser med hver sin elbillader  
2 gode soverom  
Hellelagt uteområde på 49 m<sup>2</sup>  
Innvendig bod + eksternt bod på 10,2 m<sup>2</sup>  
Gangavstand til Bybanen, butikk, skoler og barnehage  
Vannbåren gulvvarme  
God standard og planløsning

Velkommen til visning – husk påmelding!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	44
Egenerklæring .....	66
Nabolagsprofil .....	72
Budskjema .....	81

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 80 kvm

BRA - e: 10 kvm

BRA totalt: 90 kvm

TBA: 49 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 80 kvm Entré/gang (8,3 m<sup>2</sup>), stue/kjøkken (40,6 m<sup>2</sup>), bad (7,4 m<sup>2</sup>), soverom (6,4 m<sup>2</sup>), soverom (11,2 m<sup>2</sup>), bod (3,1 m<sup>2</sup>)

BRA-e: 10 kvm Ekstern bod (10,2 m<sup>2</sup>)

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

49 kvm Hellelagt uteplass.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 2,5 m<sup>2</sup> av bruksarealet.

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

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

9586 kvm

### Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for sameiet. Utearealer med plener, lekearealer og parkeringsplasser.

### Beliggenhet

Velkommen til Harald Sæveruds veg 14 – en attraktiv bolig beliggende i et veletablert, rolig og barnevennlig område på Råstølen i Rådal. Her bor du i et trygt og fredelig

nabolag

med lite gjennomgangstrafikk, omgitt av grønne omgivelser og flotte turmuligheter, samtidig som du har kort vei til det meste du trenger i hverdagen.

Boligen har en svært praktisk beliggenhet med gangavstand til dagligvarebutikker, bybanestopp, restauranter samt skoler som Søråshøgda barneskole, Skranevatnet skole og Rå ungdomsskole. Videregående skole som Nordahl Grieg ligger også i nærheten. Lagunen Storsenter, et av landets største kjøpesentre med et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og spisesteder, er tilgjengelig enten til fots, med bybanen eller via en kort kjøretur.

Området er ideelt for barnefamilier med gode oppvekstvilkår, og byr på lekeplasser, grøntområder og akebakker i umiddelbar nærhet. Nabolaget har et sosialt og familievennlig preg, samtidig som det passer godt for både par og eldre som ønsker en komfortabel og enkel hverdag.

For den aktive finnes det rikelig med fritids- og rekreasjonsmuligheter like utenfor døren. Siljustølsskogen byr på fine grusstier perfekt for joggeturer, mens nærliggende områder som Stendafjellet og Smøråsfjellet gir flotte turmuligheter året rundt. Det er også kort vei til Fana stadion og Fana Golfklubb for deg som er interessert i idrett og aktivitet.

Beliggenheten er også svært gunstig for pendlere, med kort avstand til store arbeidsplasser på Sandsli, Kokstad og Bergen Lufthavn Flesland. Bybanen gir enkel og effektiv transport til både sentrum og øvrige bydeler.

Alt i alt er dette en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og praktisk, men samtidig tilbaketrukket fra byens støy og med naturen som nærmeste nabo.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Boligbebyggelsen består primært av rekkehus, eneboliger og blokkbebyggelse.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Skoler:

- Zinken Hopp skole (6-7 kl.)
- Søråshøgda skole (1-7 kl.)
- Skeie skole (1-7 kl.)
- Rå skole (8-10 kl.)
- Rådalslien skole (8-10 kl.)
- Nordahl Grieg videregående skole
- Stend vidaregåande skule

Barnehager:

- Vindharpn barnehage (0-5 år)
- Eventus Kvernslåttan barnehage (0-5 år)
- Steinsvikkroken idrettsbarnehage (0-5 år)

### **Bygningssakkyndig**

Patrick Bang

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Grunnmur og fundamenter i betongkonstruksjoner. Garasje- og bodanlegg i kjeller. Det er foretatt utbedring av ventilasjon i kjelleranlegg.

Yttervegger:

Yttervegger er oppført i betong- og trekonstruksjoner. Skillevegger og bærevegger er oppført i betong. Utvendig kledd med pussede fasadeplater og trekledning. Fasader er malt i regi av sameiet i 2025.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass i malte trekarmar.

Dører:

Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 35dB. Porttelefon. Balkongskyvedør med isolerglass i trekarmar.

Takkonstruksjon:

Flatt tak/pulttak er tekket med folie tekking/takpapp.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av betong.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Feil på vannbåren varme i gulv. Har hatt styringsfeil.

- Faglært arbeid

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Unik vvs

Beskrivelse av arbeidet: Kontrollerte sentralstyreanlegget og byttet aktuatorer /ventiler

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

- Faglært arbeid

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Unik vvs

Beskrivelse av arbeidet: Kontrollerte sentralstyreanlegget og byttet aktuatorer /ventiler

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Reguleringsplan på nabotomt. Enebolig til blokk. G.nr120 bruksnr 113

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Svar: Ja

## **Innhold**

Aktiv Eiendomsmegling v/Aleksander Lenning har gleden av å presentere en strøken 3-roms leilighet med flotte utearealer og 2 garasjeplasser!

Alle flater er malt i lyse og behagelige farger, gulv av en-stavs parkett forutenom bad som

har keramiske fliser. Dette gir leiligheten et helhetlig og gjennomført preg. Planløsningen er smart, og leiligheten er godt utnyttet. Stilrent kjøkken og bad. Det er Vannbåren gulvvarme i leiligheten foruten innvendig bod.

Entréen er lys og trivelig med innebygd skap til å sette fra seg sko og henge yttertøy.

Leiligheten har åpen stue - kjøkkenløsning som gir en god luftighet og flyt i rommet. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lysinnslipp og en luftig atmosfære. Fra stuen er det utgang til leilighetens flotte uteområdet, området er hellelagt og på hele 49 m<sup>2</sup>, her kan sommerdagene nytes med både familie og venner. God plass til ønsket utemøblering.

Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Kjøkkenet er velutstyrt med stekeovn (ny i 2026) fra Bosch, induksjonstopp fra Siemens, oppvaskmaskin fra Bosch, kjøleskap med frysedel fra Electrolux. I tillegg har kjøkkenet en kjøkkenøy som sikrer ytterligere benk - og skaplass, samtidig som det gir muligheten

for  
ytterligere sitteplasser.

Hovedsoverommet er av god størrelse og gir plass til ønsket møblering - stor seng, nattbord og innebygd garderobeskap. Det andre soverommet er per i dag innredet som barnerom og har god plass til seng, nattbord og kommode.

Leilighetens innvendige bod er på 3,1 m<sup>2</sup> og er praktisk for oppbevaring. For ytterligere lagringsplass disponerer leiligheten en eksterne bod på 10,2 m<sup>2</sup>.

Tekniske installasjoner:

- Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør.
- Avløpsrør av plast.
- Vannbåren varme/fjernvarme.
- Sikringsskap med automatsikringer.
- Porttelefon

### **Standard**

Innvendige overflater:

Gulv: Keramiske fliser på bad, en-stavs parkett på øvrige gulv.

Vegger: Keramiske fliser på vegger på bad, malte flater på øvrige vegger.

Himlinger: Malte flater i alle himlinger.

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

Forhold som har fått TG2:

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling:  
Gjennomføring og fordelerskap i dusjsonen (våtsonen).

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er registrert bom i enkelte fliser, som betyr at flisene har sluppet fra underlaget/limet.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Leiligheten har to faste parkeringsplasser i garasjeanlegget. Alle garasjeplasser er utstyrt med infrastruktur for lading av el-bil.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

If skadeforsikring NUF, polisenummer SP953783

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

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

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

## Energi

### **Oppvarming**

Vannbåren gulvvarme i leiligheten foruten innvendig bod. Merk at styring ikke fungerer

tilfredsstillende på soverom. Mulighet for installering av ildsted.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### **Energimerke**

Ikke angitt

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld**

Kr 5 490 000

### **Omkostninger kjøper**

5 490 000 (Prisantydning)

---

40 876 (Andel av fellesgjeld)

---

5 530 876 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

### Omkostninger

138 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

139 640 (Omkostninger totalt)

151 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

154 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

5 670 516 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 682 416 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
5 685 216 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 13 045 for år 2026

### **Eiendomsskatt**

Kr 4 702 for år 2026

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 913 743 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 654 973 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Hentet via Skatteetaten.no

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Eierbrøk**

1/144

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene inkluderer vedlikehold, Tv og internett, Finanskostnader og

driftskostnader.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 888

**Andel Fellesgjeld**

Kr 40 876

**Andel fellesgjeld år**

2025

**Fellesgjeld pr. dato**

31.12.2025

**Andel fellesformue**

Kr 12 724

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Sameiet

**Sameienavn**

Slåtten Råstølen Sameie

**Organisasjonsnummer**

988097462

**Om sameiet**

Sameiets navn er Slåtten Råstølen Sameie består av 48 boligseksjoner fordelt på 7 blokker.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 95217448132

Lånebeskrivelse: Handelsbanken

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,90%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 56 753,59

Total saldo lån: 2 182 442,00

Innfrielsesdato: 30.12.2031

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Sameiet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

### **Forkjøpsrett**

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil

være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/ generalforsamling.

### **Styregodkjenning**

Det kreves ikke styrets godkjenning ved overtakelse.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt i Sameiet. Det er båndtvang hele året for hunder. Her som andre steder har hundeeier plikt til å fjerne hundelort.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

BOB BBL

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 120, bruksnummer 438, seksjonsnummer 2 i Bergen kommune. Gårdsnummer 120, bruksnummer 439 i Bergen kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4601/120/438/2:

31.01.2003 - Dokumentnr: 3086 - Kjøpekontrakt

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

Overført fra: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:438

Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.2003 - Dokumentnr: 3086 - Vilkår i kjøpekontrakt  
Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Bestemmelse om gjerde  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:438  
Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.2004 - Dokumentnr: 38053 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 2  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning og grunn  
Sameiebrøk: 79/4152

01.01.2020 - Dokumentnr: 1797978 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1201 Gnr:120 Bnr:438 Snr:2

13.05.2022 - Dokumentnr: 522667 - Reseksjonering  
Snr: 2  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 79/4152  
Endring av tilleggsdel

31.01.2003 - Dokumentnr: 3086 - Kjøpekontrakt  
Pliktig medlemskap i velforening m.v.  
Overført fra: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:438  
Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.2003 - Dokumentnr: 3086 - Vilkår i kjøpekontrakt  
Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Bestemmelse om gjerde  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:438  
Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.2004 - Dokumentnr: 38053 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 2  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning og grunn  
Sameiebrøk: 79/4152

01.01.2020 - Dokumentnr: 1797978 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1201 Gnr:120 Bnr:438 Snr:2

13.05.2022 - Dokumentnr: 522667 - Reseksjonering  
Snr: 2  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 79/4152  
Endring av tilleggsdel

4601/120/439:  
31.01.2003 - Dokumentnr: 3086 - Kjøpekontrakt  
Pliktig medlemskap i velforening m.v.  
Overført fra: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:438  
Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.2003 - Dokumentnr: 3086 - Vilkår i kjøpekontrakt  
Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Bestemmelse om gjerde  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:438  
Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.2004 - Dokumentnr: 38053 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 79/4152

01.01.2020 - Dokumentnr: 1797978 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:120 Bnr:438 Snr:2

13.05.2022 - Dokumentnr: 522667 - Reseksjonering

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 79/4152

Endring av tilleggsdel

31.01.2003 - Dokumentnr: 3086 - Kjøpekontrakt

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

Overført fra: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:438

Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.2003 - Dokumentnr: 3086 - Vilkår i kjøpekontrakt

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:438

Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.2004 - Dokumentnr: 38053 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 79/4152

01.01.2020 - Dokumentnr: 1797978 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1201 Gnr:120 Bnr:438 Snr:2

13.05.2022 - Dokumentnr: 522667 - Reseksjonering

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 79/4152

Endring av tilleggsdel

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 06.12.2005 vedrørende "Nybygg Rekkehus Rekke A".

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger vedrørende fasaden og disse stemmer overens med dagens fasade.

Det foreligger godkjente seksjoneringstegninger som stemmer overens med dagens bruk.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

06.12.2005.

### **Vei, vann og avløp**

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

Eiendommen har tilkomst fra privat vei via offentlig vei.

### **Regulerings- og arealplaner**

Reguleringsplaner på grunnen:

- YTREBYGDA. GNR 39, 119 OG 120, RÅSTØLEN

Plantype: Eldre reguleringsplan

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 15.01.2001

Dekningsgrad: 100%

- YTREBYGDA. GNR 120 BNR 452 MFL., RÅSTØLEN SYKEHJEM

Plantype: Detaljregulering

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 19.10.2016

Dekningsgrad: < 0,1 % (9582,1 m<sup>2</sup>)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen):

- Boliger - 99,8%
- Kjørevei - 0,2%
- Gang-/sykkelvei - < 0,1 % (0,0 m<sup>2</sup>)

Kommuneplan:

- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
- PlanID: 65270000
- Ikrafttredelse: 19.06.2019
- Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommuneplanen:

- Sentrumsformål - Byfortettingssone - Nåværende - 100%

Planer i nærheten av eiendommen

- YTREBYGDA. GNR 39 DEL AV BNR 14, RÅSTØLEN BOFELLESSKAP, FELT B 9, PLAN FOR UTBYGGING

Plantype: Mindre reguleringsendring

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

- Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Plantype: Kommuneplanensarealdel

Planstatus: Planleggingigangsatt

- YTREBYGDA. GNR 120 BNR 137, RÅSTØLEN BOLIGFELT, REGULERINGSENDRING

Plantype: Mindre reguleringsendring

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

- YTREBYGDA. GNR 120 BNR 46, SØRÅS

Plantype: Mindre reguleringsendring

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

- YTREBYGDA. GNR 120 BNR 133 MFL., KVERNSLÅTTVEGEN

Plantype: Detaljregulering

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

- YTREBYGDA. GNR 120 BNR 472 MFL., KVERNSLÅTTEN BARNEHAGE

Plantype: Mindre reguleringsendring

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

- YTREBYGDA. GNR 120 BNR 5 MFL., FAGERHEIM, BARNESKOLE M.M.

Plantype: Områderegulering

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

- YTREBYGDA. GNR 120 BNR 415, FOLLDALLEN, BOLIGER, REGULERINGSPPLAN

Plantype: Detaljregulering

Planstatus: Planforslag

- YTREBYGDA. GNR 120 BNR 10, 415 MFL., FOLLDALLEN

Plantype: Detaljregulering

Planstatus: Avvist

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

- 120/472 - Tilbygg- Barnehage - Rammetillatelse - 10.09.2024

- 120/46 - Garasjeuthus annekst til bolig - lgangsettingstillatelse - 29.10.2021

Andre opplysninger:

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

### **Adgang til utleie**

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90

døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer

til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper

setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle

interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30

minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Ansvarlig megler**

Aleksander Lenning  
Eiendomsmegler / Partner  
[aleksander.lenning@aktiv.no](mailto:aleksander.lenning@aktiv.no)  
Tlf: 916 50 495

### **Ansvarlig megler bistås av**

Aleksander Lenning  
Eiendomsmegler / Partner  
[aleksander.lenning@aktiv.no](mailto:aleksander.lenning@aktiv.no)  
Tlf: 916 50 495

### **Oppdragstaker**

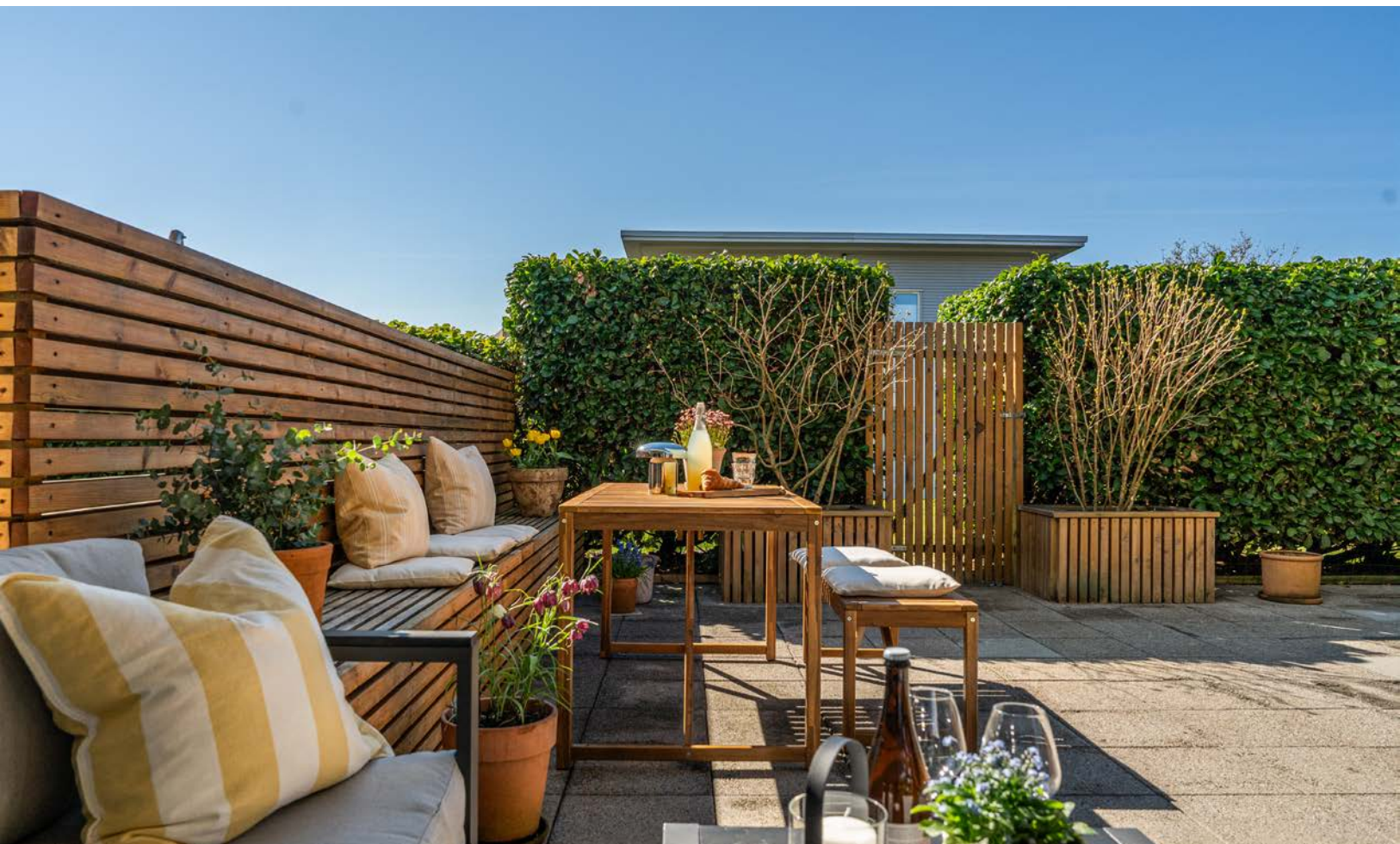
Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993 404 020  
Strandgaten 53, 5004 Bergen

### **Salgsoppgavedato**

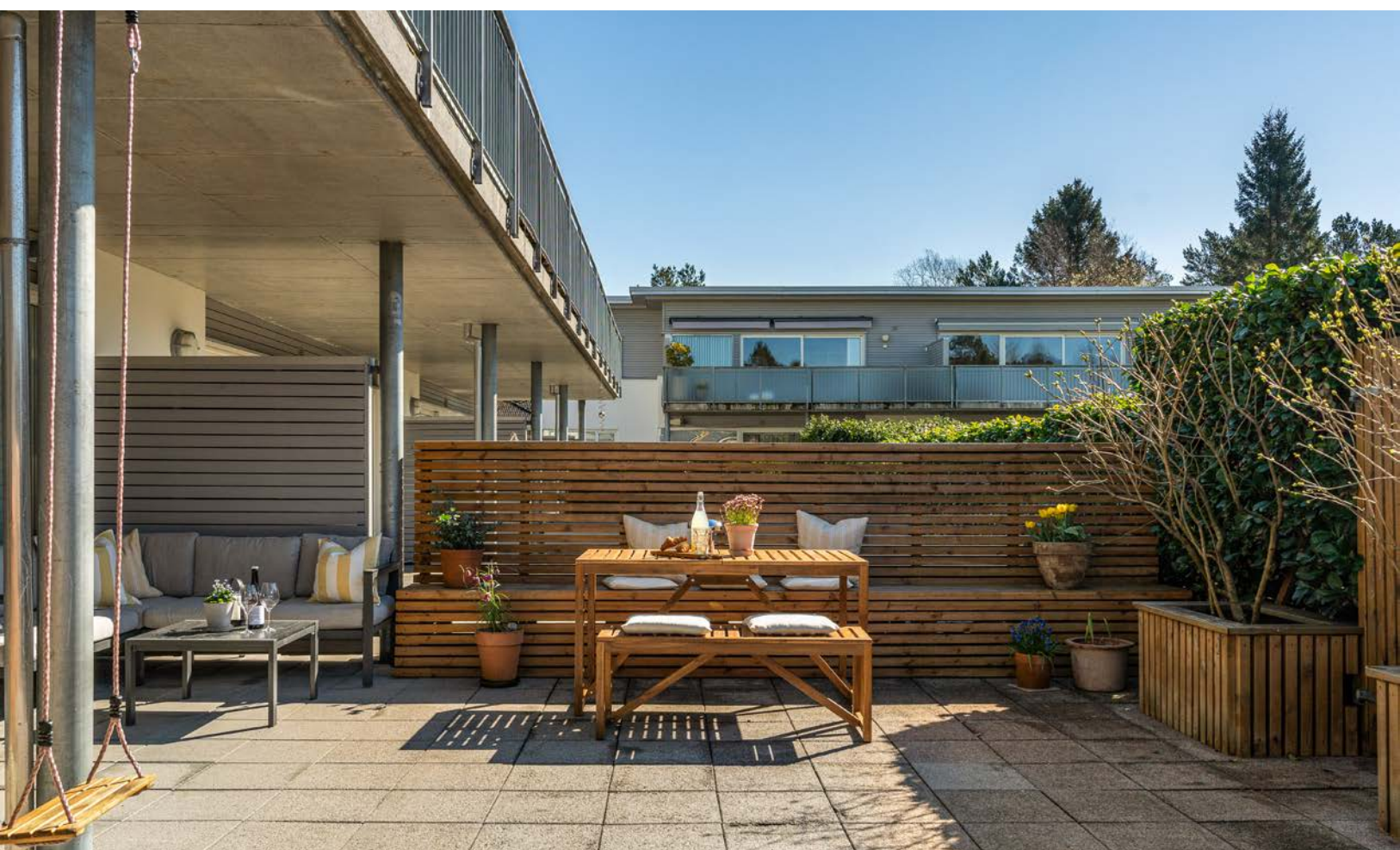
17.04.2026



# Harald Sæveruds veg 14



















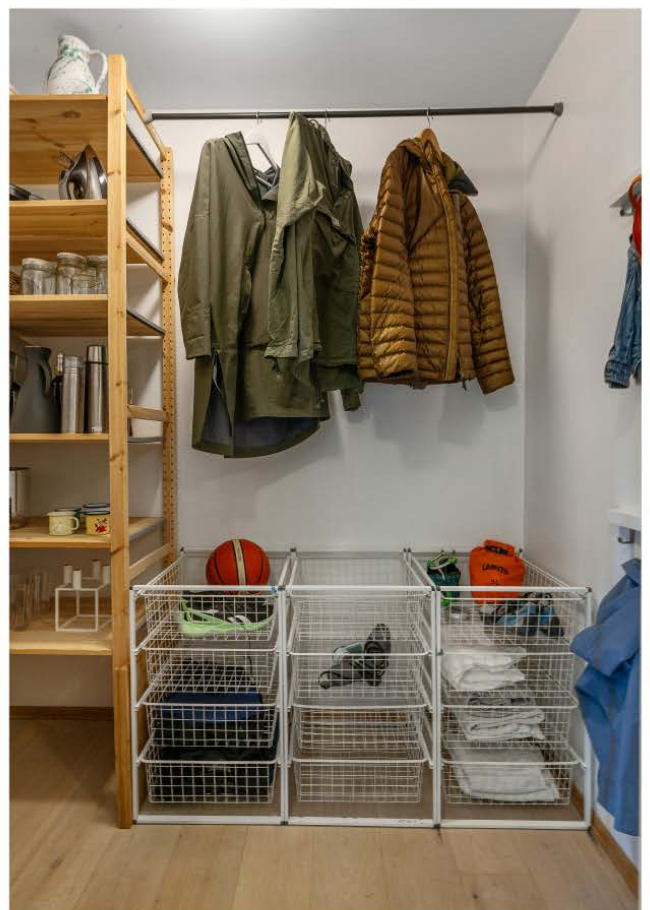
























# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Selveierleilighet (i lavblokk)
-  Harald Sæveruds veg 14 , 5237 RÅDAL
-  BERGEN kommune
-  # gnr. 120, bnr. 438, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m<sup>2</sup> BRA-i: 80 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.03.2026

Rapportdato: 21.03.2026

Oppdragsnr.: 20932-3268

Eiendomsverdi ref nr: HO3687

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



 **BANG  
TAKST**<sup>AS</sup>  
Ingeniør & Takstmann



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## 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 eiendomsめglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang

post@bangtakst.no

979 16 572



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## TAKSTOBJEKTET

3-roms selveierleilighet i byggets 1. etasje. SSB-nr: H0101.  
Hellelagt uteplass på ca. 49 m<sup>2</sup>.  
Ekstern bod på 10,2 m<sup>2</sup> (oppr. to boder).  
To faste parkeringsplasser i garasjeanlegg.

## STANDARD

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

## REFERANSENIVÅ

Bygget er oppført i 2004 , og vurderingene er basert på gjeldende tekniske forskrifter og byggeskikk på oppføringstidspunktet, herunder TEK97 og tilhørende veiledninger. Eventuelle oppgraderinger og endringer som er gjennomført etter dette, er vurdert i henhold til forskrifter og praksis som var gjeldende på tidspunktet for gjennomføringen.

## EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskerens 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 være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

## BEGRENSNINGER

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsmasse. Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltaking hvor dette er påkrevd.

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

## BELIGGENHET

Leiligheten har en sentral beliggenhet med gode solforhold i et hyggelig, etablert sameie på Råstøl. Råstøl har i de siste 20 årene blitt bygget ut med ulike prosjekter med spennende arkitektur. Her er det noe for alle og enhver, og i hovedsak er det bygget familieboliger. Området er i dag derfor meget populært blant barnefamilier. Her er det kort vei til flere barnehager og skoler, Lagunen, Bybanen og ikke minst de store arbeidsplassene på Sandsli og Kokstad.

## TOMT

Tomten er felles for sameiet. Utearealer med plener, lekearealer og parkeringsplasser.

## ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

## VANN- OG AVLØP

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

## PARKERING

To parkeringsplasser i felles garasjeanlegg.  
Elbillader.  
Gjesteparkeringer.

## BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

### Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.  
Grunnmur og fundamenter i betongkonstruksjoner.  
Garasje- og bodanlegg i kjeller.  
Det er foretatt utbedring av ventilasjon i kjelleranlegg.

### Yttervegger:

Yttervegger er oppført i betong- og trekonstruksjoner.  
Skillevegger og bærevegger er oppført i betong.  
Utvendig kledd med pussede fasadeplater og trekledning.  
Fasader er malt i regi av sameiet i 2025.

### Vinduer:

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

### Dører:

Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 35dB.  
Porttelefon. Balkongskyvedør med isolerglass i trekarmer.

### Takkonstruksjon:

Flatt tak/pulttak er tekket med folie tekking/takpapp.

### Etasjeskillere:

Etasjeskillere av betong.

## BESKRIVELSE - INNVENDIG

### Entré/gang (8,3 m<sup>2</sup>)

En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.  
Skyvedørgarderobe med speilfronter. Sikringsskap.

### Stue/kjøkken (40,6 m<sup>2</sup>)

En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.  
Utgang til uteplass. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

## Soverom (6,4 m<sup>2</sup>)

En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

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

Malt, en-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Skyvedørsgarderobe med speilfronter.

## Bod (3,1 m<sup>2</sup>)

En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør.

Avløpsrør av plast.

Vannbåren varme/fjernvarme.

Sikringskap med automatsikringer.

Porttelefon.

## OPPVARMING

Vannbåren gulvvarme i leiligheten foruten innvendig bod. Merk at styring ikke fungerer tilfredsstillende på soverom.

Mulighet for installering av ildsted.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

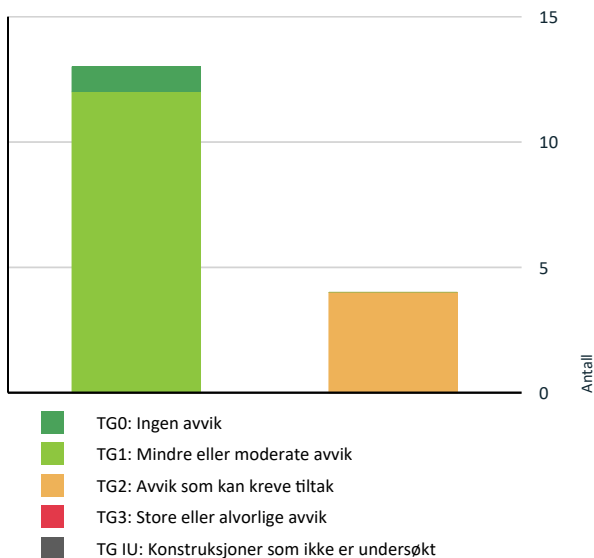
[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 takstmans integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://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.

Byggesak er ikke kontrollert.

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

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

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

## Oppsummering av avvik

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

## Selveierleilighet (i lavblokk)

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

#### ! Våtrom > 1. etasje > Bad (7,4 m<sup>2</sup>) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Gjennomføring og fordelerskap i dusjsonen (våtsonen).

#### ! Våtrom > 1. etasje > Bad (7,4 m<sup>2</sup>) > 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 registrert bom i enkelte fliser, som betyr at flisene har sluppet fra underlaget/limet.

#### ! Våtrom > 1. etasje > Bad (7,4 m<sup>2</sup>) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

# Sammendrag av boligens tilstand


 **Våtrom > 1. etasje > Bad (7,4 m<sup>2</sup>) > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Sprekk i servant.
- Avflassing på fronter.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET (I LAVBLOKK)



**Byggeår**  
2004

**Kommentar**

Kilde: Informasjon fra grunnboken.

**Anvendelse**

**Standard**

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

**Vedlikehold**

Bygget/leiligheten er jevnlig vedlikeholdt. Felles bygningsmasse inngår i sameiets vedlikeholdsansvar.

## UTVENDIG

### 1 TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

**Merk:**

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

**Vedlikehold:**

Vinduer bør kontrolleres jevnlig, med fornyet overflatebehandling og smøring/justering av beslag ved behov. Punkterte glass bør skiftes. Vær oppmerksom på at punkterte glass kan være vanskelig å avdekke ved visuell inspeksjon da dette påvirkes av blant annet lysforhold, temperatur og rengjøring.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

### 1 TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 35dB.

Porttelefon.

Balkongskyvedør med isolerglass i trekarmer.

**Merk:**

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Ytterdører i tre: ca. 20-40 år

# Tilstandsrapport



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Hellelagt uteplass på ca. 49 m<sup>2</sup> med utgang fra stue/kjøkken.

Ca. 20 m<sup>2</sup> av uteplassen er overbygget.

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Forventet levetid:

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

Merk:

Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønnsmessig befarings. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Pipe:

Murt pipe.

Ildsted:

Det er ikke montert ildsted.

Pipens tilstand er ikke nærmere vurdert, da den inngår i sameiets vedlikeholdsansvar.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Murte piper / elementpiper: ca. 30-60 år

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Malte, formpressede innerdører. Skyvedør til stue/kjøkken.

Merk:

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

# Tilstandsrapport

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):  
- Formpressede innerdører: ca. 20-30 år

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD (7,4 M<sup>2</sup>)

#### Generell

##### Beskrivelse

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

Inneholder:

Baderomsmøbel med slette fronter, benkeplate i laminat og toppmontert servant med ett-greps blandebatteri, speilskap med belysning, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, fordelerskap til rør-i-rør/vannbåren varme og dusj med foldedører i herde glass samt dusjgarnityr med hånddusj. Vannbåren gulvvarme, plastsluk og avtrekksventil på vegg.

Bad fra byggeår.

### 1. ETASJE > BAD (7,4 M<sup>2</sup>)

#### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Overflater ble visuell kontrollert. Se kommentarer under avvik.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Gjennomføring og fordelerskap i dusjsonen (våtsonen).

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag såfremt det benyttes dusjdører.



### 1. ETASJE > BAD (7,4 M<sup>2</sup>)

#### 1 TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Det ble målt 15 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er registrert bom i enkelte fliser, som betyr at flisene har sluppet fra underlaget/limet.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak, men en må være oppmerksom på noe økt risiko for at evt. lekkasjevann kan renne ut i tilleggende rom. Vær oppmerksom ved bruk.
- Tiltak vurderes som ikke nødvendig i dag, men man må være oppmerksom på at fliser med bom kan løsne og på sikt medføre mekanisk skade eller lekkasje i bakenforliggende membran.



## 1. ETASJE > BAD (7,4 M<sup>2</sup>)

### 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.

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.

#### 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.



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD (7,4 M<sup>2</sup>)

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

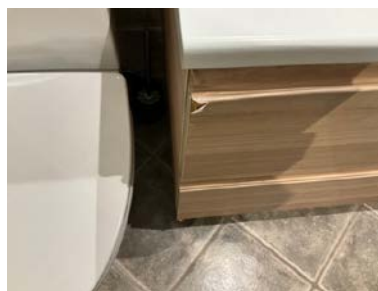
Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Sprekk i servant.
- Avflassing på fronter.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Servant og fronter bør skiftes.



## 1. ETASJE > BAD (7,4 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft via luftespalte under dør.

## 1. ETASJE > BAD (7,4 M<sup>2</sup>)

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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 41,7% ved en temperatur på 22,9 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.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (40,6 M<sup>2</sup>)

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter, benkeplate i heltre og underlimt stålvaske med skyllekum og ett-greps blandeblender. Glassplate over benkeplate og belysning/stikk under overskap. Kjøkkenøy.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (ny i 2026) fra Bosch
- Induksjonstopp fra Siemens
- Oppvaskmaskin fra Bosch
- Kjøleskap med frysedel fra Electrolux

Integrert ventilator.

Kjøkkeninnredning fra byggeår.

Merk:

Noen hakk/sår av kosmetisk betydning.

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (40,6 M<sup>2</sup>)

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Integrert ventilator.

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system)  
Fordelerskap/stoppekran er plassert på badet.

Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/vannrør er skjult.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Pex-rør: 25-75 år

# Tilstandsrapport



## **TG 1** Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Avløp (plast): 25-100 år

## **TG 1** Ventilasjon

### Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad.

Merk at løsningen er vurdert opp mot gjeldende krav på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens krav til ventilasjon, som boligen ikke vil innfri.

## Varmesentral

### Beskrivelse

Felles oppvarming av varmtvann/tappevann.

Varmesentral inngår i sameiets vedlikeholdsansvar og er ikke nærmere vurdert.

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-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.*

### Beskrivelse

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringskap er plassert i entré/gang.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i felles målerskap.

Sikringskapet inneholder hovedbryter på 63A, 1 kurs på 25A, 2 kurser på 16A og 6 kurser på 10A. Hovedsikring i fordelerskap i trappegang (2x40A).

# Tilstandsrapport

## BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

### Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2004**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
4. 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**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

7. 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
11. 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.**

**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

# Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndige 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.



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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

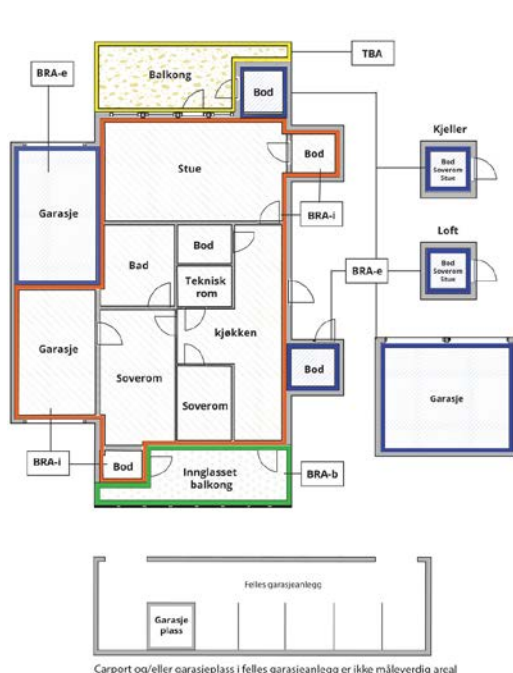
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Selveierleilighet (i lavblokk)

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	80			80	49
Garasjeplan		10		10	
<b>SUM</b>	<b>80</b>	<b>10</b>			<b>49</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>90</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang (8,3 m <sup>2</sup> ), stue/kjøkken (40,6 m <sup>2</sup> ), bad (7,4 m <sup>2</sup> ), soverom (6,4 m <sup>2</sup> ), soverom (11,2 m <sup>2</sup> ), bod (3,1 m <sup>2</sup> )		
Garasjeplan		Ekstern bod (10,2 m <sup>2</sup> )	

### Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 2,5 m<sup>2</sup> av bruksarealet.

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

TAKHØYDER

Ca. 2,45 meter målt i stue/kjøkken.

GENERELT

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det henvises til enkeltpunkter i rapporten samt selgers egenerklærings skjema 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)
Selveierleilighet (i lavblokk)	77	3

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Patrick Bang	Takstingeniør
	Rolf Mathiesen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	120	438		2	9586 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

#### Adresse

Harald Sæveruds veg 14

#### Hjemmelshaver

Fjæreide Kari Hop, Mathiesen Rolf Helle

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklærings skjema	17.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	17.03.2026	Byggemeldte tegninger er gjennomgått. Øvrige deler av byggesak er ikke gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	17.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no. Bergenskart.no. Bilder fra befaring. Seiendom.no.		Informasjon er hentet fra nevnte kilder. Dokumentasjon fra befaringen er lagret internt.	Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

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

1	21.03.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Rolf Mathiesen

Kari Hop Fjæreide

---

## Boligen

Harald Sæveruds Veg 14

5237 Rådal

4601-120/438/0/2

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**



Feil på vannbåren varme i gulv. Har hatt styringsfeil.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Unik vvs

**Beskrivelse av arbeidet:** Kontrollerte sentralstyreanlegget og byttet aktuatorer /ventiler

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Unik vvs

**Beskrivelse av arbeidet:** Kontrollerte sentralstyreanlegget og byttet aktuatorer /ventiler

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Ja

Reguleringsplan på nabotomt. Enebolig til blokk. G.nr120 bruksnr 113

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**





## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Nabolagsprofil

Harald Sæveruds veg 14 - Nabolaget Siljustøl - vurdert av 162 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚗 Råstølen Linje 22	3 min 🚶 0.3 km
🚗 Råstølen Linje 1	4 min 🚶 0.3 km
✈️ Bergen Flesland	13 min 🚗
🚂 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	16 min 🚗 12.2 km

## Skoler

Zinken Hopp skole (6-7 kl.)	4 min 🚶
Søråshøgda skole (1-7 kl.) 645 elever, 40 klasser	20 min 🚶 1.5 km
Skeie skole (1-7 kl.) 363 elever, 22 klasser	22 min 🚶 1.9 km
Rå skole (8-10 kl.) 420 elever, 29 klasser	12 min 🚶 1 km
Rådalslien skole (8-10 kl.) 366 elever, 27 klasser	24 min 🚶 2 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	15 min 🚶 1.3 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	10 min 🚶 5.1 km

«Rolig, nytt, veletablert»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

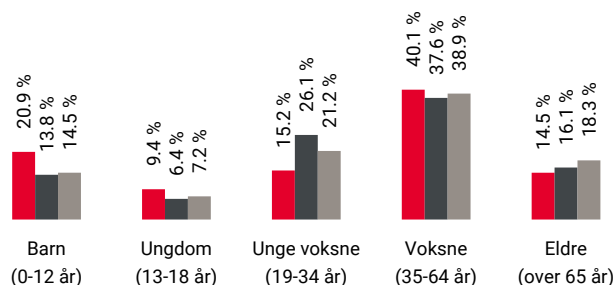
Veldig bra 78/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Siljustøl	2 482	1 005
🟤 Bergen	265 933	136 695
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Vindharpen barnehage (0-5 år) 72 barn	1 min 🚶 0.1 km
Eventus Kvernslåttan barnehage (0-5 år) 113 barn	5 min 🚶 0.3 km
Steinsvikkroken idrettsbarnehage (0-5 år) 85 barn	9 min 🚶 0.7 km

## Dagligvare

Rema 1000 Råstølen	6 min 🚶
Bunnpris Steinsviken PostNord	8 min 🚶 0.6 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



### Støynivået

Lite støynivå 90/100



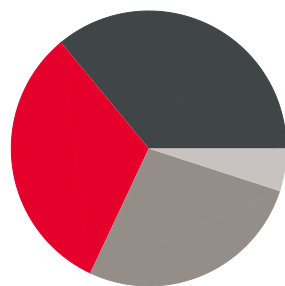
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

## Sport

Steinsviken BRL Ballbinge	7 min
Ballspill	0.6 km
Nordåsbråtet	13 min
Ballspill	1 km
Yogalofet Fana	16 min
SATS Lagunen	21 min

## Boligmasse



- 32% enebolig
- 36% rekkehus
- 27% blokk
- 5% annet

«Etablert, kort avstand til bybane og Sandsli»

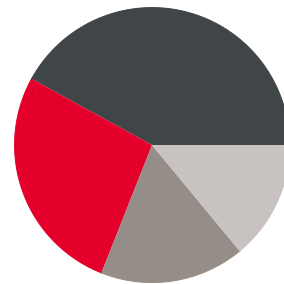
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Lagunen Storsenter	21 min
Apotek 1 Lagunetoppen	16 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 27% i barnehagealder
- 42% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 14% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 46%

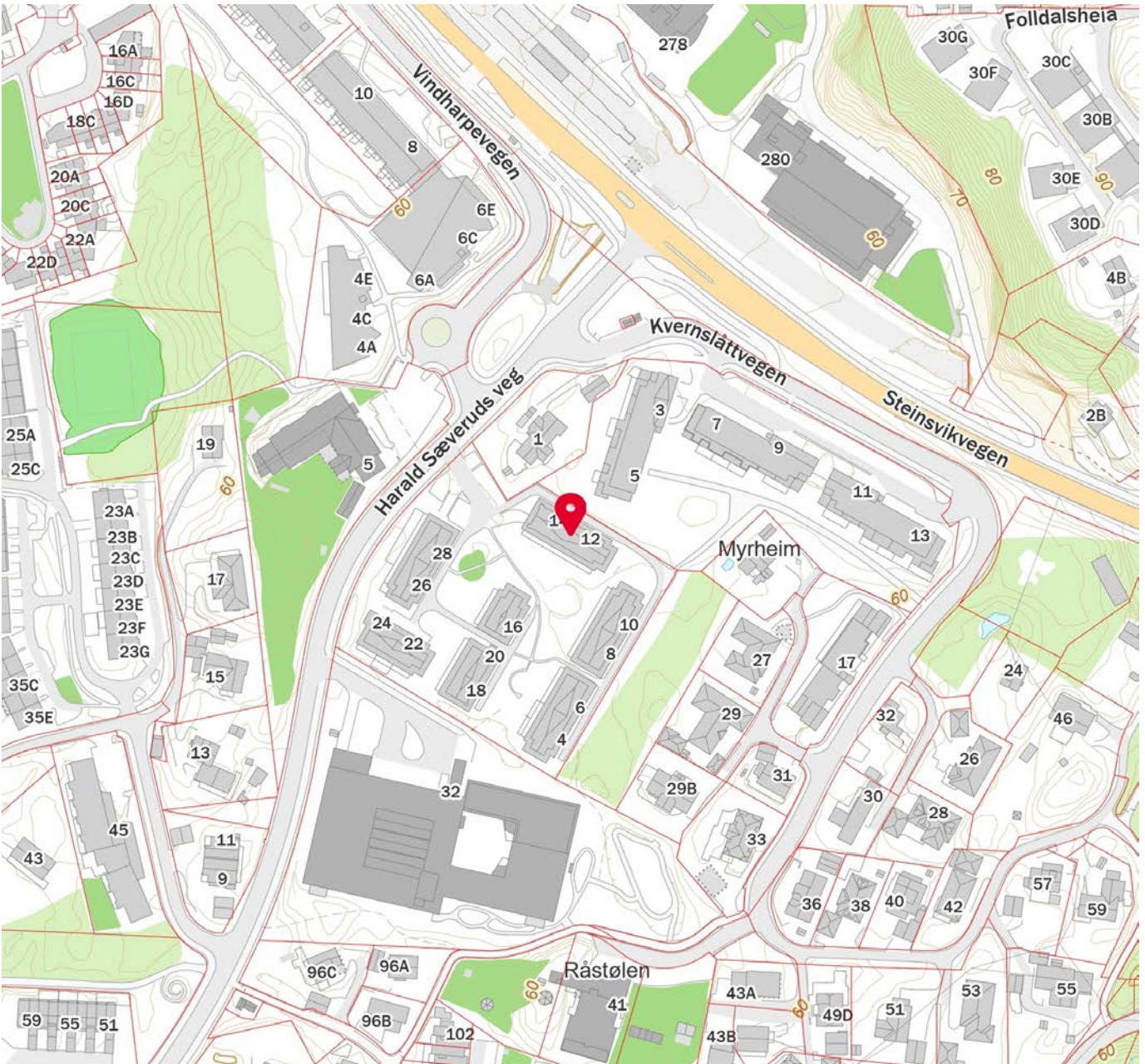
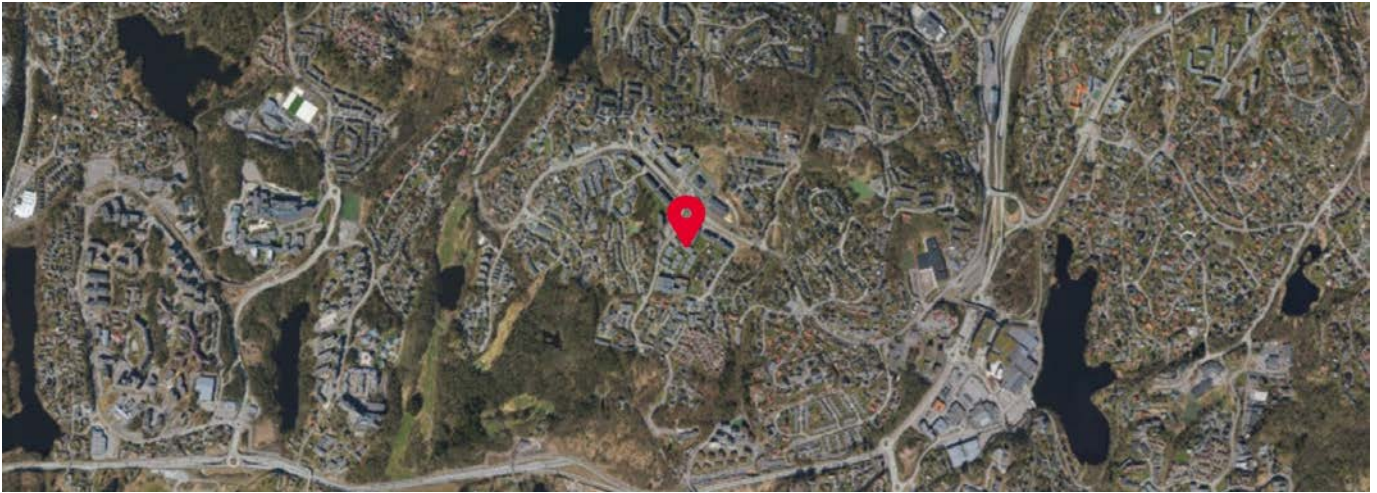
- Siljustøl
- Bergen
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangemeter som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Harald Sæveruds veg 14  
5237 RÅDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Aleksander Lenning**Oppdragsnummer:****Telefon:** 916 50 495  
**E-post:** aleksander.lenning@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre