

aktiv.

Harald Sæveruds veg 10, 5237 RÅDAL

**Strøken 4-roms topp-og
hjørneleilighet med solrik balkong
og 2 garasjeplasser! Gåavstand til
alle hverdagsfasiliteter.**



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 5 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 56 753,-
Total ink omk.: Kr 5 956 753,-
Felleskostn.: Kr 4 917,-
Selger: Antje Sandven

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2004
BRA-i/BRA Total 109/119 kvm
Tomtstr.: 9586 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 120, bnr. 438
Gnr. 120, bnr. 439
Snr. 13
Oppdragsnr.: 1503250162

Velkommen!

Aktiv Eiendomsmegling v/Aleksander Lenning har gleden av å presentere Harald Sæveruds veg 10! En strøken og moderne 4-roms topp-og hjørneleilighet med solrik balkong på 20,8 m² og 2 garasjeplasser. Her bor du i et veletablert nabolag med gangavstand til alle hverdagsfasiliteter.

- Litt om kvaliteter:
- Åpen stue/kjøkken-løsning
 - Lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer
 - 3 gode soverom
 - Balkong på 20,8 m² med gode solforhold
 - Praktisk innvendig bod
 - Vannbåren gulvvarme
 - 2 garasjeplasser - tilrettelagt for elbillader
 - 2 eksterne boder (5 m² og 5,1 m²)
 - Gangavstand til skole, barnehage og dagligvarebutikk
 - Ca. 5 min gange til buss - og bybanestopp
 - Kort vei til store arbeidsplasser på Sandsli, Kokstad og Flesland

Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding hos megler!



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen26

Tilstandsrapport41

Egenerklæring63

Nabolagsprofil..... 108

Forbrukerinformasjon 116

Budskjema 117



Aktiv Eiendomsmegling v/Aleksander
Lenning har gleden av å presentere
Harald Sæveruds Veg 10!



En strøken og moderne 4-roms topp/
hjørneleilighet med 20,8 m² balkong og
garasjeplass!



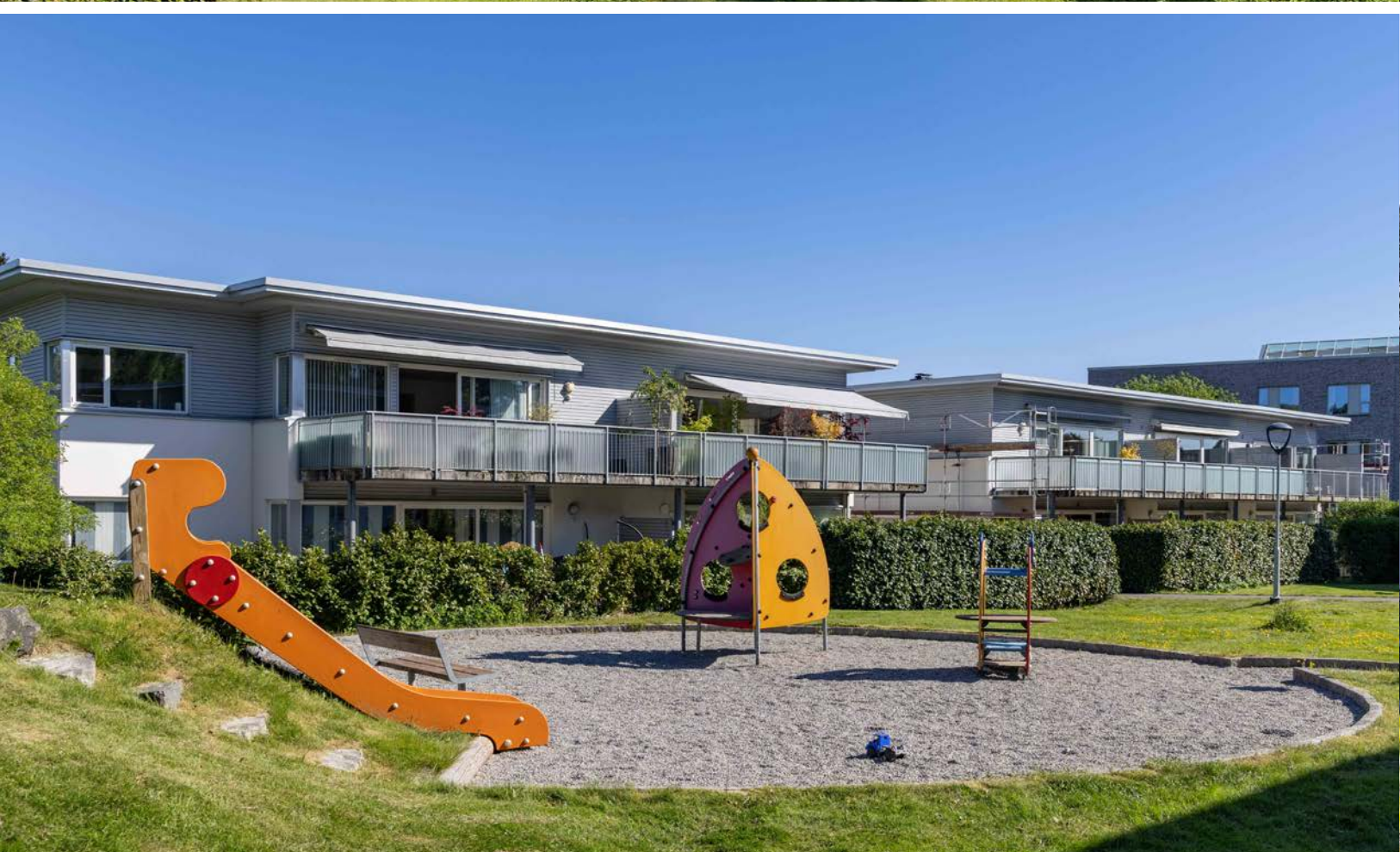














Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Notater



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 109 m²
BRA - e: 10 m²
BRA totalt: 119 m²
TBA: 21 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-e: 10 m² Kjeller: Ekstern bod (5,1 m²), ekstern bod (5,0 m²). 2. etasje
BRA-i: 109 m² Entré/gang (13,0 m²), soverom (6,1 m²), soverom (6,3 m²), bad (9,5 m²), innvendig bod (3,1 m²), stue/kjøkken (54,3 m²), soverom (12,3 m²).

TBA fordelt på etasje

2. etasje
21 m² Balkong (20,8 m²) m. utgang fra stue/kjøkken.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 4.0 m² av bruksarealet. Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

Takhøyder: Ca. 2,39 meter målt i stue/kjøkken.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

9586 m²

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

Harald Sæveruds veg 10 ligger i et rolig og barnevennlig boligområde i Rådal, Bergen. Boligene i området består hovedsakelig av moderne rekkehus og leiligheter. Nabolaget er kjent for sin rolige atmosfære, samtidig som det er nær både natur og byliv. Nærmeste dagligvarebutikk er Rema 1000 Råstølen og Bunnpris Steinsviken som du enkelt kan spasere til innen 8 minutter. For et utvidet butikk - og servicetilbud ligger Lagunen Storsenter en kort kjøretur eller bybanetur unna. Man kan også spasere bort på rundt 20 minutter. Her finner du kino, Sats, dagligvarebutikker, klesbutikker, vinmonopol og restauranter m.m. Det er heller ikke langt til Nesttun sentrum.

Det er flere skoler og barnehager i nærheten:

- Zinken Hopp skole (6-7 kl.)
- Søråshøgda skole (1-7 kl.)
- Skeie skole (1-7 kl.)
- Skjold skole (1-7 kl.)
- Rå skole (8-10 kl.)
- Nordahl Grieg videregående skole
- Sandsli videregående skole
- Vindharpen barnehage (1-5 år)
- Eventus Kvernslåtten barnehage (1-5 år)
- Steinsvikkroken barnehage (0-5 år)

Nærmeste bussholdeplass er Råstølen som ligger ca.

5 minutters gange unna. Herfra går linje 22 med hyppige avganger til bl.a Fyllingsdalen. Like i nærheten av busstoppet ligger holdeplass for

bybane

linje 1 som tar deg til Bergen Flesland og Bergen Sentrum med stopp på bl.a Lagunen, Sandsli, Brannstadion m.m.

Området byr på flotte turområder som Siljustølen og Stendafjellet, ideelt for joggeturer og fotturer.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Patrick Bang

Type takst

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.
Eier opplyser at 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.

Fasaden malt i 2025.

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

Etasjeskillere:
Etasjeskillere av betong.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Beskrivelse: Sprekk i flis på vegg mellom badekar og vaskesøyle. Flis under innredning/ved dør stygt limt på. Ingen fukt meg bekjent. Var sånn når jeg flyttet inn.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: 2022: Nytt boblebad montert (egeninnsats - ingen endring i tilkoplingen).

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: 2024: Nye energimålere for oppvarming og varmt tappevann etter overgang fra Eviny til Lyse Energi/Smartly. -Servicegjennomgang av alle vann- og varmeskap på bad. Ingen lekkasje/fukt funnet.

Arbeid utført av: Lyse (i regi av sameiet).

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Lekkasje i garasje utbedret av sameiet i 2024.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Lekkasje i garasje utebedret av sameiet i 2024.

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Noe dårlig trekk i pipe, men fungerer greit med tilluft via ventil i stue.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/ dugnad

Beskrivelse: 2025: BOV utførte ventilasjonsrens kjøkken/bad 2019: Byttet spotter i stue/kjøkken fra 12v system til 230v system, monterte stikkontakt på altan og skiftet en lydbryter til dimmer i stue (egeninnsats/bekjent elektriker - dokumentasjon vil foreligge ved overtakelse) 2022: GK utførte diverse arbeid på kjøkken ifm installasjon av nytt kjøkken (se dok.) 2023: Sameiet byttet styresystemer og motor for vifte til ventilasjon i alle leilighetene

Arbeid utført av: BOV, GK.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Elaway ladeanlegg etablert i regi av Sameiet 2024 (valgt å leie ladeboks).

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/ dugnad.

Beskrivelse: 2025: Fasade malt i regi av sameiet - 2024/2025: Nytt lysanlegg i garasje og oppganger - 2023/2024: Unik rørlegger utbedret lekkasje i ekspansjonskar og rør i garasje (sameiet). - 2023: Fjernet gamle fliser og la nye flisheller på pidestaller lagt på altan (egeninnsats) - 2022: Monterte markiser (egeninnsats) - Sameiet utbedret taket før jeg flyttet inn.

Arbeid utført av: Sameiet.

21. Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja

Beskrivelse: Sameiet gjennomførte radonmåling.

21.1 Radonmåling

År: 2025

Verdi: Høyeste måleverdi 84 Bq/m³.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/Aleksander Lenning har gleden av å presentere en strøken og moderne 4-roms topp-og hjørneleilighet med 20,8 m² balkong og garasje plass.

Alle flater er malt i behagelige delikate farger, gulvet er

moderne, enstavs laminat i hele boligen forutenom bad som selvsagt har fliser. Dette gir leiligheten et helhetlig og gjennomført preg. Planløsningen er smart, og leiligheten er godt utnyttet. Meget stilrent kjøkken og flott bad. Det er vannbåren gulvvarme i alle rom, foruten om i boden. Leiligheten har høy kvalitet på innredning og utstyr - bør oppleves!

Entréen er lys og trivelig med god plass til å sette fra seg sko og henge yttertøy i skyvedørsgarderobe.

Leiligheten har åpen stue- og kjøkkenløsning. Dette gir en god luftighet og flyt i rommet. Store vindusflater gir rikelig med lysinnslipp og en luftig atmosfære i tillegg til flott utsikt utover nærområdet. Fra stuen er det utgang til deilig balkong på 20,8 m² hvor sommerdagene kan nytes. God plass til møblering av flere sittegrupper på balkongen.

Stuen lar seg enkelt innrede med både sofagruppe, TV-møbel og spisebord. I stuen har man også vedovn som varmer godt på kalde dager.

Flott kjøkkeninnredning fra 2022 levert av Epoc. Kjøkkenet?er lyst og moderne med lysegrå fronter og benkeplate ?av laminat med nedfelt vask. Her er rikelig med skap- og benkeplass, i tillegg til praktisk flyttbar kjøkkenøy som sørger for ekstra sitteplasser. Kjøkkenet er velutstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn m/dampfunksjon, mikrobølgeovn, induksjonsplatetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Hvitevarene er levert fra Siemens, AEG og Gram. Innredningen har trykkåpning på flere skuffer, og det er montert motorisert åpning på avfallsskuff.

Leilighetens tre soverom er av god størrelse med plass til ønsket innredning - seng, nattbord og garderobeskap. Hovedsoverommet har direkte adkomst til badet som også har adkomst fra gangen. Badet er pent helfliset i en klassisk sort-hvit stil og inneholder boblebad fra 2022, dusjkabinett, servant i møblement, speilsskap med belysning og vegghengt toalett. Badet har også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Leilighetens innvendige bod er på ca. 3,1 m² og er praktisk for oppbevaring. Dor ytterligere lagringsplass disponerer leiligheten 2 eksterne boder i byggets underetasje, på hhv. 5,1 m² og 5 m².

Standard

Entré / gang (13,0 m²):

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Skyvedørsgarderobe med speilfronter. Sikringsskap og Porttelefon.

Soverom (6,1 m²):

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

Soverom (6,3 m²):

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

Bad (9,5 m²):

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

Stue/kjøkken (54,3 m²):

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter. Vedovn. Utgang til balkong. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Soverom (12,3 m²):
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Innvendig bod (3,1 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Sentralstøvsuger.

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 har fått TG 3.

Forhold som har fått TG2:
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tekniske installasjoner > Sentralstøvsuger:
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
10. 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 (TG2 iht. forskrift til ny avhendingslov). Deler av arbeidene er utført av tidligere eier (ukjent historikk/dokumentasjon).

Våtrom > 2. etasje > Bad (9,5 m²) > Overflater vegger og himling:
Vurdering av avvik: Sprekk i flis på vegg mellom badekar og vask.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med avviket.

Våtrom > 2. etasje > Bad (9,5 m²) > Overflater Gulv:
Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det ble registrert bom i enkelte fliser.
Konsekvens/Tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
Det er ikke behov for tiltak vedr. fliser med bom, men en må være oppmerksom på at fliser med bom (hulrom under) vil kunne ha en større risiko for å løsne med tiden.

Våtrom > 2. etasje > Bad (9,5 m²) > Sluk, membran og tettesjikt
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 er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Våtrom > 2. etasje > Bad (9,5 m²) > Sanitærutstyr og innredning:
Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Det vegghengte toalettet har en innebygd susterne uten dreksåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i sisternen, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.
Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det var ikke krav om lekkasjesikring av innebygget susterne ved byggetidspunktet. Installasjonen bør jevnlig overvåkes.

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.

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med.
Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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 2 garasjeplasser hvor det er tilrettelagt for el-bil lading (ladeboks må bestilles selv).

Sameiet har 12 utendørs gjesteparkeringsplasser.

Forsikringsselskap
If skadeforsikring NUF

Polisenummer
SP953783

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å

radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Sameiet har foretatt radonmåling i 2025 og målinger viser en høyest verdi på 84 Bq/m3. 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.

Energi
Oppvarming
Vedovn i stue. Rentbrennende type. Vannbåren gulvvarme i alle rom foruten innvendig bod

Energikarakter
E

Energifarge
Grønn

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som

hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 5 900 000

Kommunale avgifter
Kr 14 385

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt
Kr 6 612

Eiendomsskatt år
2025

Info eiendomsskatt
Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær
Kr 1 176 180

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 4 704 721

Formuesverdi sekundær år
2023

Info formuesverdi
Formuesverdi er innhentet fra Skatteetaten.

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

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

av finansielle tjenester.

Boenheten
Eierbrøk
108/4152

Felleskostnader inkluderer
Tv og internett, renter og avdrag felleslån, vedlikehold og strøm fellesarealer, utvendig byggforsikring og diverse driftskostnader.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 4917

Andel Fellesgjeld
Kr 56 753

Andel fellesgjeld år
2025

Fellesgjeld pr. dato
12.05.2025

Kommentar fellesgjeld
Sameiet har fellesgjeld.

Andel fellesformue
Kr 21 343

Andel fellesformue dato
31.12.2024

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 forskuttede 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.
Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse 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 BOB BBL
Offentlige forhold Eiendommens betegnelse Gårdsnummer 120, bruksnummer 438, seksjonsnummer 13 i Bergen kommune.Gårdsnummer 120, bruksnummer 439 i Bergen kommune.
Offentligrettslig pålegg Megler er ikke kjent med at det foreligger offentligrettslige pålegg på eiendommen.
Tinglyste heftelser og rettigheter På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
4601/120/438/13: 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: 13 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 108/4152
13.05.2022 - Dokumentnr: 522667 - Reseksjonering Snr: 13 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 108/4152 Vederlag: NOK 0 Omsetningstype: Uoppgitt 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: 13 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 108/4152
13.05.2022 - Dokumentnr: 522667 - Reseksjonering Snr: 13 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 108/4152 Vederlag: NOK 0 Omsetningstype: Uoppgitt 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: 13
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 108/4152

13.05.2022 - Dokumentnr: 522667 - Reseksjonering
Snr: 13
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 108/4152
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
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: 13
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 108/4152

13.05.2022 - Dokumentnr: 522667 - Reseksjonering
Snr: 13
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 108/4152
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av tilleggsdel

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg rekkehus rekke B, datert 06.12.2005.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk, men det gjøres oppmerksom på at leiligheten er godkjent med 2 separate bad som i dagens planløsning er slått sammen til ett større bad.

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 private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Adkomst via kommunal vei over i privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner på grunnen:
Plannavn: Ytrebygda. Gnr 39, 119 og 120, Råstølen.
PlanID: 15760000
Dekningsgrad: 100%
Reguleringsformål: Boliger 99,8%, Kjørevei 0,2%, Felles grøntareal < 0,1 % (0,2 m²), gang-/sykkelvei < 0,1 % (0,0 m²).

Plannavn: Ytrebygda. Gnr 39, 119 og 120, Råstølen.
PlanID: 64100000
Dekningsgrad: < 0,1 % (9582,1 m²).

Reguleringsformål: Institusjon < 0,1 % (0,7 m²), gang-/sykkelvei < 0,1 % (0,0 m²).

Kommuneplan:
Plannavn: Kommuneplanens Arealdel 2018.
PlanID: 65270000
Dekningsgrad: 100%

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
Eiendom 120/46
Bygningsnr: 300956321.
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig.
Status: Igangsettingstillatelse.
Dato: 29.10.2021.
Saksnr: 202125695

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

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. 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 panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke

la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal

legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell

juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

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

Aktiv Bergen Sentrum AS, Strandgaten 53
5004 Bergen

Salgsoppgavedato

20.05.2025

Tilstandsrapport

 4-roms selveierleilighet
 Harald Sæveruds veg 10, 5237 RÅDAL
 BERGEN kommune
 gnr. 120, bnr. 438, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 14.05.2025 Rapportdato: 20.05.2025 Oppdragsnr.: 20932-2624 Referansenummer: WA4261
Autorisert foretak: Bang Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang Vår ref:



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Bang Takst AS

Bang Takst AS eies av Patrick Bang som har bakgrunn som byggingeniør med senere takstutdanning fra NITO/NEAK og sertifisering i Norsk Takst.

Selskapet tilbyr tjenester som:

- Tilstandsrapport etter ny forskrift
- Verdi- og lånetakst
- Reklamasjonsrapporter
- Bistand på visning, ferdigbefaring m.m.

Med over ti års erfaring som bla. rådgivende ingeniør og byggeleder er selskapet opptatt av å levere serviceinnstilt kvalitetsarbeid for alle type kunder.



Rapportansvarlig

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



Harald Sæveruds veg 10, 5237 RÅDAL
Gnr 120 - Bnr 438
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 20932-2624

Befaringsdato: 14.05.2025

Side: 3 av 22

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
4-roms selveierleilighet i byggets 2. etasje. Ssb-nr: H0202.
Balkong på 20,8 m².
To eksterne boder.
To parkeringsplasser i felles garasjeanlegg.

STANDARD
Leiligheten har en normal standard iht. byggeskikk ved oppføringstidspunktet, med enkelte oppgraderinger i senere tid. Det henvises til rapporten forøvrig for nærmere detaljer.

EGENSKAPER
I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens 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, varmeisolering 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
Boligen er sentral beliggende med gode solforhold i et hyggelig, etablert sameie på Råstøl.

Utsikt over nærområdet/fellesområdet, gode lys og solforhold fra ettermiddag til kveld.

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.
Eier opplyser at 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.

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

Etasjeskillere:
Etasjeskillere av betong.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entré / gang (13,0 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Skyvedørsgarderobe med speilfronter.
Sikringsskap og Porttelefon.

Soverom (6,1 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Soverom (6,3 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Bad (9,5 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Stue/kjøkken (54,3 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter.
Vedovn.

Beskrivelse av eiendommen

Utgang til balkong.
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Soverom (12,3 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Innvendig bod (3,1 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Sentralstøvsuger.

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

OPPVARMING
Vedovn i stue. Rentbrennende type.
Vannbåren gulvvarme i alle rom foruten innvendig bod.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

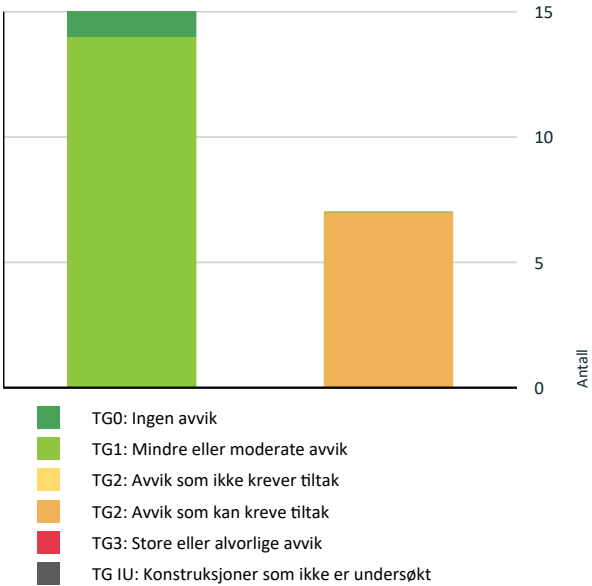
[Gå til side](#)

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 takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

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

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

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

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

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.

4-roms selveierleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- | | | |
|---|--|-----------------------------|
| ! | Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Gå til side |
| ! | Tekniske installasjoner > Sentralstøvsuger | Gå til side |
| ! | Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg | Gå til side |
| ! | Våtrom > 2. etasje > Bad (9,5 m²) > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| ! | Våtrom > 2. etasje > Bad (9,5 m²) > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! | Våtrom > 2. etasje > Bad (9,5 m²) > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 2. etasje > Bad (9,5 m²) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

4-ROMS SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2004

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard
Leiligheten har en normal standard iht. byggeskikk ved oppføringstidspunktet, med enkelte oppgraderinger i senere tid. Det henvises til rapporten forøvrig for nærmere detaljer.

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

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med to-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer.

Merk:
Det ble utført en tilfeldig funksjonstest av enkelte vinduer og dører. Justering/normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.

TG 1 Dører

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

Porttelefon.

Balkongskyvedør med to-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 20,8 m² med utgang fra stue/kjøkken.

Terrassefliser på pidestall og rekkverk med glass og metallprofiler.
Levegger med liggende panel. To el. styrt markise. Utevendig vegglampe og jordede stikkontakter.

Tilstandsrapport

Rekkverkshøyde ble målt til 0,93 meter.

Oppgraderinger:
- Terrassefliser fra 2023.
- Markiser fra rundt 2021.

Til informasjon:
Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

- a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m
- b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Oppgraderinger:
- Laminatgulv fra 2019.
- Øvrige overflater er malt de siste to årene.

Merk:
Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønnsmessig befaring. 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.

Det kan i enkelte tilfeller være vanskelig å skille visuelt mellom parkett, laminat, klikkvinyll og lignende gulvtyper, særlig der deler er tildekket eller utilgjengelige. Det tas derfor et visst forbehold om feil klassifisering av gulvmateriale. Kjøper oppfordres til å undersøke dette nærmere dersom det er av betydning.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje. Det ble foretatt kontroll i stue/kjøkken (0-13 mm) og på hovedsoverom (0- 10 mm).

Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc. Målinger er basert på stikkprøver. Avvik kan forekomme. Det må påregnes skjevheter/knirk/lokale svanker/nedbøyninger i eldre boliger. En må være spesielt oppmerksom på dette i boliger hvor det er lagt nytt gulv på eksisterende bjelkelag uten at det har vært gjort fullstendig avretting o.l.

Radon

Eier opplyser at det nylig er foretatt radonmålinger i regi av sameiet.

Målinger ligger godt innenfor gjeldene grenseverdier i følge eier.

Konf. Boligmappa.no vedr. dokumentasjon.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Pipe og ildsted

Pipe:
Elementpipe.

Ildsted:
Vedovn i stue. Rentbrennende type.

1 TG 1 Innvendige dører

Hvite, formpressede innerdører.

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

VÅTROM

2. ETASJE > BAD (9,5 M²)

Generell

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

Inneholder:
Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speilskap med belysning, veggskap, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, badekar og dusjkabinett. Vannbåren gulvvarme, to plastsluker og avtrekksvifte i himling.

Oppgraderinger:
- Badekar fra 2022.

2. ETASJE > BAD (9,5 M²)

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater ble visuell kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Sprekk i flis på vegg mellom badekar og vask.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Våtrommet fungerer med avviket.

2. ETASJE > BAD (9,5 M²)

1 TG 2 Overflater Gulv

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

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

• Det ble registrert bom i enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Det er ikke behov for tiltak vedr. fliser med bom, men en må være oppmerksom på at fliser med bom (hulrom under) vil kunne ha en større risiko for å løsne med tiden.

2. ETASJE > BAD (9,5 M²)

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluker m/vannlås. Klemring i sluker. Smøremembran.

Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert.

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

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 er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

2. ETASJE > BAD (9,5 M²)

Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det vegghengte toalettet har en innebygd susterne uten dreinsåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i sisternen, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det var ikke krav om lekkasjesikring av innebygget susterne ved byggetidspunktet. Installasjonen bør jevnlig overvåkes.



2. ETASJE > BAD (9,5 M²)

Ventilasjon

Avtrekksvifte i himling. Tilluft via luftespalte under dør.

2. ETASJE > BAD (9,5 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 41,9% ved en temperatur på 23,0 grader.

Definisjon av målte verdier:

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

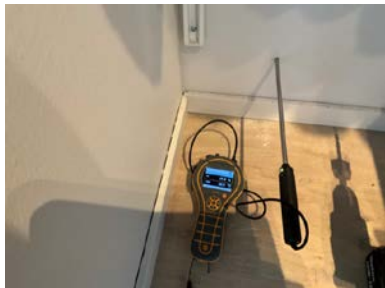
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.

Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Merk:

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



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN (54,3 M²)

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Epoq med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt vask med ett-greps blandebatteri. Fliser over deler av benkeplate og belysning/stikk under overskap. Trykkåpning på flere skuffer. Motorisert åpning på avfallsskuff.

Integrerte hvitevarer

- Stekeovn med dampfunksjon fra Siemens
- Mikrobølgeovn fra Siemens
- Induksjonstopp fra Gram
- Oppvaskmaskin fra Siemens
- Kjøleskap med frysedel fra Siemens

Vegghengt ventilator fra Villavent.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN (54,3 M²)

Avtrekk

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system)

Fordelerskap/stoppekran er plassert på badet.

Merk:

Noe irr o.l. på koblinger. Eier opplyser at anlegget nylig er kontrollert i regi av sameiet.

Hovedstamme/felles vannrør er skjult. Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Felles rør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

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

Kanaler ble renset i 2025.

Vedr. levetid:
Normal levetid for denne typen anlegg er typisk 15–20 år, avhengig av bruksintensitet og vedlikehold. For å forlenge anleggets levetid anbefales jevnlig rengjøring av kanaler samt periodisk service. Ingen vesentlige avvik ble registrert, men på grunn av anleggets alder kan det være behov for oppgraderinger, som for eksempel utskifting av motor, eller i enkelte tilfeller en fullstendig fornyelse av anlegget i nær fremtid. Merk at tilstanden på skjulte kanaler ikke kan vurderes ved visuell befaring alene.

TG 2 Sentralstøvsuger

Sentralstøvsuger fra IPC, plassert i innvendig bod.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.



TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i alle rom foruten innvendig bod.

Anlegget ble kontrollert i regi av sameiet i 2025.

Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert i garderobe i entré / gang.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i fordelerskap i trappegang.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 63A, 1 kurs på 25A, 3 kurser på 16A og 7 kurser på 10A.

Hovedsikring i fordelerskap i trappegang (2x40A).

BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Eier har dokumentasjon på arbeider utført i sin eiertid.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn i de senere år.

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om

Tilstandsrapport

elektriske lavspenningsanlegg. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for anlegget (TG2 iht. forskrift til ny avhendingslov).

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

Generell kommentar

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

Merk at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse. Det anbefales å foreta en utvidet kontroll av el-anlegg ved eierskifte dersom dette ikke nylig er utført. Ved nærmere ettersyn av autorisert personell kan det forekomme avvik og kostnader til utbedring som ikke vil bli oppdaget ved en forenklet gjennomgang iht. NS3600 (forskrift til ny avhendingslov).

Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el. anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

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

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

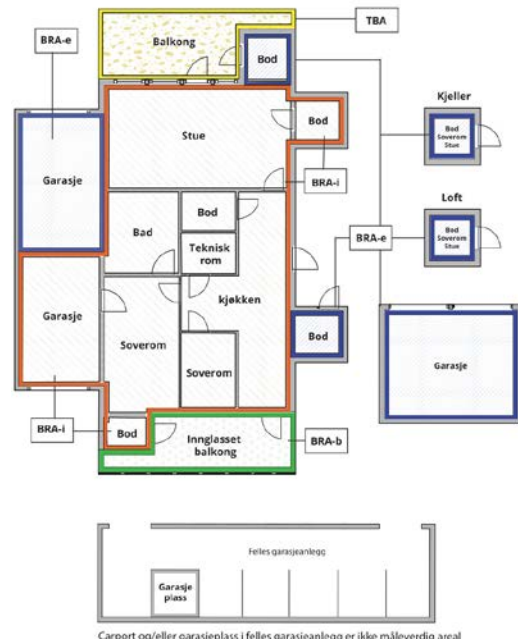
Hva er måleverdig areal?

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 bod
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

4-roms selveierleilighet

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	109			109	21
Kjeller		10		10	
SUM	109	10			21
SUM BRA	119				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré / gang (13,0 m²), Soverom (6,1 m²), Soverom (6,3 m²), Bad (9,5 m²), Innvendig bod (3,1 m²), Stue/kjøkken (54,3 m²), Soverom (12,3 m²)		
Kjeller		Ekstern bod (5,1 m²), Ekstern bod (5,0 m²)	

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 4.0 m² av bruksarealet.

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

TAKHØYDER
Ca. 2,39 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 ikke kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt).

Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten (ikke kontrollert). Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksjeleilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Slik dokumentasjon kan være seksjonsbegjæring, godkjent seksjonssøknad, tinglysning, vedtekter generalforsamlingsvedtak, opprinnelig andelsdokument som viser leilighetsnummer eller stadfester osv. Ingen av de nevnte punktene er fremlagt takstmannen og er derfor ikke kontrollert. Arealer/tilleggsdeler er angitt av eier/oppdragsgiver og er målt med digital avstandslaser på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: - Konf. selgers egenerklæringsskjema.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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)
4-roms selveierleilighet	106	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2025	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	120	438		13	9586 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet
Adresse							
Harald Sæveruds veg 10							
Hjemmelshaver							
Sandven Antje							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 600 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.05.2025		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	14.05.2025	Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen. Informasjon om tilhørende boder, parkering og tilhørende arealer etc. er gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	14.05.2025	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	14.05.2025	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	14.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	14.05.2025	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger av aktuell leilighet, samt generell informasjon om bygningen. Tidspunkt for moderniseringer etc. er hentet ut fra eiendomsverdi.no,	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
 - Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
 - Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:
- ii) **Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
- iii) **Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
- ii) **Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
- ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
- iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.
- iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.
- v) **Tilstandsgrad TGiu:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.
- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

- beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
 - I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
 - Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.
- PERSONVERN
- iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)
- DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
- Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>
- Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WA4261>
- KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
- Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Bergen Sentrum

Oppdragsnr.

1503250162

Selger 1 navn

Antje Sandven

Gateadresse

Harald Sæveruds veg 10

Poststed

RÅDAL

Postnr

5237

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

6

Antall måneder

1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: AS

1

Document reference: 1503250162

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Sprøkk i flis på vegg mellom badekar og vaskesøyle. Flis under innredning/ved dør stygt limt på. Ingen fukt meg bekjent. Var sånn når jeg flyttet inn.

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

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse 2022: Nytt boblebad montert (egeninnsats - ingen endring i tilkoplingen)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse 2024: - nye energimålere for oppvarming og varmt tappevann etter overgang fra Eviny til Lyse Energi/Smartly. - Servicegjennomgang av alle vann- og varmeskap på bad. Ingen lekkasje/fukt funnet.

Arbeid utført av Lyse (i regi av sameiet)

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Lekkasje i garasje utbedret av sameiet i 2024

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Lekkasje i garasje utebedret av sameiet i 2024

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Noe dårlig trekk i pipe, men fungerer greit med tilluft via ventil i stue

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse 2025: BOV utførte ventilasjonsrens kjøkken/bad 2019: Byttet spotter i stue/kjøkken fra 12v system til 230v system, monterte stikkontakt på altan og skiftet en lydbryter til dimmer i stue (egeninnsats/bekjent elektriker - dokumentasjon vil foreligge ved overtakelse) 2022: GK utførte diverse arbeid på kjøkken ifm installasjon av nytt kjøkken (se dok.) 2023: Sameiet byttet styresystemer og motor for vifte til ventilasjon i alle leilighetene

Arbeid utført av BOV, GK

Filer

171862_dok.pdf

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

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Elaway ladeanlegg etablert i regi av Sameiet 2024 (valgt å leie ladeboks)

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

- 2025: Fasade malt i regi av sameiet - 2024/2025: Nytt lysanlegg i garasje og oppganger - 2023/2024: Unik rørlegger utbedret lekkasje i ekspansjonskar og rør i garasje (sameiet). - 2023: Fjernet gamle fliser og la nye flisheller på pidestaller lagt på altan (egeninnsats) - 2022: Monterte markiser (egeninnsats) - Sameiet utbedret taket før jeg flyttet inn

Arbeid utført av

Sameiet

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sameiet gjennomførte radonmåling

21.1 Radonmåling

Ar

2025

Verdi

Høyeste måleverdi 84 Bq/m³

Filer

[Radonmåling apr 2025.pdf](#)

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25

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

☒ Nei☐ Ja
- 26

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

☒ Nei☐ Ja
- 27

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

☒ Nei☐ Ja
- 28

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

☒ Nei☐ Ja

Dokumenter

Maling fasade 2025.jpg

IMG_6128.png

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☒

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Antje Sandven	618ac2952f53b7bd29962 0101d5ee5c1f071094d	19.05.2025 21:18:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1503250162

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

VEDTEKTER

for,
Slåtten Råstølen Sameie
(org. nr. 988 097 462)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på sameiermøtet 22.april 2009, 10.april 2014, 12. mars 2015, 29. mars 2017, 02. oktober 2018, 12.04.2023.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Slåtten Råstølen Sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 05.11.2004.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 48 boligseksjoner på eiendommen gnr. 120, bnr. 438 i Bergen kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter bod, parkeringsplasser i garasjekjeller eller utendørs og private uteplasser.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise, skillevegg o.l.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

3-3 Ladepunkt for el-bil/hybridbil o.l.

(1) En seksjonseier kan etablere ladepunkt for elbil/hybridbil ol. Tilkobling kan kun skje på sameiets etablerte infrastruktur for elbil/hybrid bil lading. Bestilling av lader og abonnement gjøres hos den til enhver tid gjeldende leverandør av ladetjeneste til sameiet.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

3-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vannboren varme, vask og den delen av ventilasjonsanlegget som er innenfor boligen, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Sameierne skal vedlikeholde varmeanlegget fra og med inntaksrøret i rørskapet. Dersom det oppstår problemer eller feil med varmeanlegget i den enkeltes leilighet plikter sameieren å bruke sameiets serviceleverandør for få dette utbedret. Serviceleverandøren vil avgjøre om feilen skyldes årsaker internt i seksjonseiers anlegg eller om feilen er på fellesanlegget og ut ifra dette avgjøre hvem som skal betale for utbedringen. Feiing av pipeløp, samt å få pipen til å fungere teknisk er sameierens ansvar. Det har vist seg at kombinasjonen sentralventilasjon og peis/ovn er krevende og at det må installeres avtrekksvifte på toppen av pipen for at trekken i pipen skal bli tilfredsstillende. Installasjon/vedlikehold av avtrekksvifte på pipen er sameierens ansvar. Sameiere som har oppgradert sine balkonger med fliser, lyspunkt, frostet glass mv. har vedlikeholdsansvaret for dette.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, varmeanlegg fra og med inntaksrøret, pipeløp under yttertak, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker og den delen av ventilasjonsanlegget som er innenfor boligen, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, fliser o.l. på balkong, lyspunkt på balkong, oppgraderinger på balkongrekkverk og innvendige dører med karmer.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer. Sameiet har vedlikeholdsplikt for den delen av pipen som stikker over yttertak, samt strømkontakt for strøm til eventuell avtrekksvifte på toppen av pipen.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, den del av pipen som stikker over yttertak, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Årsmøtet har vedtatt slik avsetning på årsmøte 27.04.2021, begrenset oppad inntil 1,5% av sameiets samlede fullverdi.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Mislighold

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå minst 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer, maks 5 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Om mulig bør medlemmene representere alle deler av sameiet. Styret velges for 2 år, dog slik at det hvert år maksimalt skiftes ut 3 styremedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 14 og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 1 uke. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøte, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer og 2 medlemmer til valgkomité som velges årlig
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest ut 14 dager 1 uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

8-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan delta i en avstemning på årsmøtet om:

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Husordensregler

FOR SLÅTTEN RÅSTØLEN SAMEIE

- Husordensreglene er utarbeidet med grunnlag i «Lov om eierseksjoner» og ble første gang vedtatt på årsmøtet 26.04.2007 og revidert på årsmøtene 14.03.2016, 12.06.2019, 12.04.2023

Hensikten med reglene er å sikre forsvarlig bruk av sameiets eiendom og å fremme godt naboskap sameierne imellom inkludert leietakere.

GENERELLE REGLER:

Boligseksjonene/leilighetene skal benyttes slik at de ikke er til unødig eller urimelig ulempe for øvrige sameiere. Fellesområder og fellesanlegg må likeledes behandles slik at fellesinteressene ivaretas og slik at driftsutgiftene holdes nede.

Det er seksjonseier som må sørge for at leietaker får informasjon om og etterlever sameiets ordensregler.

SPESIELLE REGLER:

Ro og orden:

Etter kl. 23:00 skal det være ro i leilighetene.

- Avspilling av musikk må avpasses slik at det ikke sjenerer de øvrige beboerne.
- Skal man ha selskap må naboene varsles i god tid.
Kl 23:00 er like fullt gjeldende angående tidspunkt for ro.
- Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 07:00 – 20:00 på hverdager, lørdager kl. 10:00 – 18:00.
Ingen støy eller sjenanse på søndager og helligdager (jfr. Lov om helligdager og helligdagsfred). Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal naboer gis melding om dette i god tid.
- Ved gjentatte brudd på husordensreglene henvises det til vedtektenes «§ 19 Mislighold og fravikelse».

Bilkjøring på området:

Kjøring til og fra leilighetene/inngangsdørene er **kun** tillatt i forbindelse med transport av varer og personer. Slik kjøring er tillatt mellom kl. 06:00 og 23:00 med maksimal hastighet på 10 km/t. Kjøretøy skal ikke stå parkert ved inngangsdørene utover dette.

Parkering:

Oppmerket gjesteparkeringsplass skal bare benyttes av gjester. Parkering utover dette kan medføre borttauing på eiers bekostning. (jfr. Skilt om parkering).

Vask av kjøretøy:

På sameiets område, ute og inne, er det ikke anledning å vaske biler eller motorsykler.

Garasjer:

Alle seksjoner eier og er tildelt fast garasje plass i de to garasjeanleggene. Disse skal benyttes. Parkering på ute plass/gjesteplass skal unngås for bil som har garasje plass. Inn- og utkjøring av garasjeanleggene må kun skje når porten er helt åpen. Det anmodes om å bruke trappeinngang til og fra garasjene. Alle garasjeplasser er utstyrt med infrastruktur for lading av el-bil/hybridbil o.l.

Ordinære el-kontakter i boder er ikke tillatt brukt for lading av el-bil/hybridbil o.l.

Det er ikke tillatt å bruke garasjer eller uteområder til reparasjon av kjøretøy.

Det er ikke tillatt å lagre ting/gjenstander utenfor bod.

Uteområder:

Opphold og aktiviteter på/i hage/terrasse/uteområder må ikke sjenere andre beboere. Vis hensyn ved avspilling av musikk, snekring, høytrykkspyling og andre aktiviteter som medfører støy, kanskje unngå støyende aktiviteter på de fineste dagene.

Markiser og innglassing/avskjerming/levegger/byggverk må skje i henhold til vedtektene.

Vask av terrassene må ikke være til sjenanse for leiligheten under/ved siden av. Risting av teppe/matter skal ikke utføres fra terrassene. Grilling er kun tillat med gass- eller elektrisk grill. (ikke kullgrill). Private trær, planter og hekker etc, må beskyøres jevnlig slik at disse ikke stenger for ferdsel på bil- og gangveier eller påfører skader på bygningsmassen på annen måte. Beskjæring av sameiets planter og trær blir ivaretatt av styret.

Søppel:

Sameiet har to typer avfallsbeholdere. En for restavfall og en for papir/pappavfall.

Plast samles av hver enkelt beboer i leilighet/garasjebod. Dagen før tømmedagen legges

plastavfallet i egen plastavfallsekk fra BIR og plasseres ved avfallsbeholder for papir.

Du finner sameiets tømmedager på BIR sine nettsider. Alt annet avfall må den enkelte

beboer selv frakte vekk til en av BIR sine gjenvinningsstasjoner. Søppelposer, eller annet

avfall skal ikke oppbevares i trappehus, utenfor leilighetens inngangsdør, på terrasser eller

ved avfallsbeholderne. Pappkartonger skal slås sammen før de legges i avfallsbeholderen.

Dyrehold:

Dyrehold er tillatt i sameiet. Det er båndtvang hele året for hunder. Hunder skal ikke etterlates alene på fellesområder. Her som andre steder har hundeeier plikt til å fjerne hundelort.

Trappehuset er en del av fellesarealet. Leilighetene i hvert trappehus har ansvar for renhold og orden. Beboerne skal avtale seg imellom rutiner for ukentlig renhold. Skotøy skal ikke plasseres i fellesarealet. Imidlertid kan dette aksepteres dersom skotøyet er plassert i skoskap ved leilighetens inngangsdør. Det er tillatt med opphenging av bilder på vegger, dersom dette avtales beboerne imellom. Maling i fellesarealet er sameiets ansvar og vil inngå i vedlikeholdsplan for sameiet. Påse at inngangsdøren til trappehuset er lukket og låst ved passering.

Endring/justering av husordensregler:

Årsmøtet 12.04.2023 har gitt styret fullmakt til å justere husordensreglene i tråd med tiden og forholdene

Styret i Slåtten Råstølen sameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Slåtten Råstølen Sameie

Dato: Onsdag 09. april 2025

Kl. 18.00

Sted: Eventus Kvernslåtten barnehage

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Bergen, 24.03.2025

**Fredrik Dahl jr.
Styreleder**

Klipp av – leveres ved inngangen

Deltager på årsmøte, i Slåtten Råstølen Sameie 09.04.2025

Navn: _____ Seksjonsnr.: _____

☐ Jeg møter som seksjonseier / ektefelle/samboer av seksjonseier.

☐ Jeg møter med fullmakt fra seksjonseier.

(Kryss av for det som passer)

Underskrift
(seksjonseier/fullmaktsgiver):_____

DAGSORDEN

1. Konstituering

- 1.1. Godkjenning av innkalling
- 1.2. Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)
- 1.3. Valg av møteleder
- 1.4. Valg av referent/protokollfører
- 1.5. Valg av protokollunderskriver
- 1.6. Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
- 1.7. Godkjenning av dagsorden

2. Behandling av styrets rapport 2024

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

4. Vederlag til styret

5. Valg

6. Andre/Innkomne saker

2. Behandling av styrets rapport 2024

STYRETS RAPPORT FOR SLÅTTEN RÅSTØLEN SAMEIE 2024

1. Sameiets virksomhet

Sameiets navn er Slåtten Råstølen Sameie, Org.nr 988 097 462

Sameiet består av 48 boligseksjoner, på eiendommen gnr. 120, bnr. 438 i Bergen kommune.

Sameiet står i fellesskap for drift og vedlikehold av denne eiendommen.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Styreleder:	Fredrik Dahl jr.
Nestleder:	Cornelia Ohr
Styremedlemmer:	Åshild Dahle
Varamedlemmer:	Alison June Matheson Trond Erik Mikkelsen

2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære årsmøte har det vært avholdt 13 styremøter. Det har vært behandlet 19 nye protokollførte saker. Styret har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av sameiet.

Saker som har vært behandlet

FORMELT:

- Styremedlem Hans Olav Aadland flytter fra sameiet og gikk av ut av styret 01.06.24. Vedtektene sier at styret skal bestå av minst 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Det ble derfor vedtatt at styret skulle bestå av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer til neste årsmøte.
- «Infomappe» om sameiet er redigert og sendt ut til alle sameiere sammen med branninstruks og HMS informasjon.

UTEOMRÅDER:

- Flyttet lekeapparat fra området mellom hus C og D til en lekeplass foran hus G
- Etablert parsellhage på lekeplass mellom hus C og D
- Mottatt BOB benk etter søknad til fond hos BOB, for trivsel mellom husene. Container for matavfall er på plass og bokser/papirposer er levert ut til alle.

GARASJER:

- Anskaffet merkemaskin og foretatt ny oppmerking av parkeringsplasser på gjesteparkering og i garasjer
- Gjennomført kosting av alle utvendige kjøreveier og begge garasjer
- Gjennomført service og utbedring av ventilasjon i begge garasjer

HMS:

- HMS arbeides det kontinuerlig med. Ny digital løsning «Bevar HMS internkontroll» for HMS er innført.
- Sikkerhetspose fra IF er levert alle beboere med oppfordring om å sjekke brannvernutstyr i leilighetene
- Det er utplassert to stk.-radonmålere for å sjekke nivået i sameiet. Resultat foreligger våren 2025. Målinger som er gjort i vårt område er meget lav, til lav.

VEDLIKEHOLD:

- Utbedring av stuetak i nr. 6, etter gammel skade. Flere anbud ble vurdert.
- Vedlikeholdsplan er oppdatert iht til dagens situasjon og behov fremover
- Vi har innhentet anbud for og vask og maling av alle bygginger i sameiet for utførelse i 2025. Fem forskjellige anbud ble vurdert. Valget falt på Malermester Morten Bjarnol AS.
- Styret har vedtatt å bruke kr. 100.000, - av vedlikehold til subsidiering av malerarbeidet i 2025
- Utskifting av råttent trevirke før maling, blir ferdig før maleriarbeid settes i gang.
- Nye led lamper, med bevegelsessensor, er montert i alle oppganger
- I forbindelse med service av ventilasjonsvifter på tak er det sendt ut e-post til alle med tilbud om kanalrengjøring av avtrekksvifter på kjøkken og bad.
- Utarbeidet kontrakt og HMS plan for malerarbeidet.

BUDSJETT:

- Utarbeidet budsjett for 2025

2.4 Saker under arbeid og planlegging

- Maling av sameiet i 2025. Arbeidet starter med stillaser av deler av sameiet før påske, mens malerarbeidet igangsettes så snart forhold ligger til rette for dette etter påske.
- Følge opp parsellhagen og håpe flere vil være med
- Utbedre plen for store steiner etc., slik at robotklipper ikke stanser så ofte.
- Kostemaskin kommer tidlig vår og rengjør kjøreveier og parkeringsplass
- Utbedre gangstier

3. Sameiets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL.

Sameiets revisor er KPMG AS.

3.2 Sameiets eiendomsmasse og forsikring

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko for kr. 161 130 086,- i IF skadeforsikring, polisenummer SP953783. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning i rom i boligen innenfor opprinnelig byggevolum bekostet av eier, samt skader på glassruter og sanitærporselen i rom som brukes i bolig. **Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.**

Egenandel ved skader vil i 2025 utgjøre kr. 12 000,-

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må beboere straks sende e-post til slatten.rastolen@mittbob.no og gjerne også ta kontakt med styreleder, slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

3.3 Økonomi

Kommentarer til resultatregnskapet for 2024.

Regnskapet er pr 31. desember 2024 gjort opp med et positivt resultat på kr. 431 566,- mot et budsjettert positivt resultat på kr. 283 032,-

Endring i disponible midler har i perioden vært positiv med kr. 228 154,-

Vi har pr. 31. desember 2024 disponible midler på kr. 450 942,-

Egenkapitalen til sameiet er negativ med kr. 1 690 543,-
Dette på grunn av lån.

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettviseende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2024.

4. Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

Sameiet har ikke arrangert noen felles dugnad i 2024, men Grøntgruppen har gjennomført diverse dugnadsarbeid. Det ble også etablert parsellhage og BOB benken kom på plass for å bedre det sosiale bomiljø mellom husene.

5. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp som påvirker vedlagte årsregnskap”.

6. Forutsetning om fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetninger for fortsatt drift av sameiet er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

7. Arbeidsmiljø

Sameiet har ingen ansatte.

8. Likestilling

Styresammensetning: Styret består av 3 kvinner og 2 menn. Styret er fornøyd med at vi har en jevn fordeling og dermed er likestilling tilfredsstillende.

9. HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet)

Sameiet er lovpålagt Helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid gjennom «Forskrift om systematisk helse-, miljø og sikkerhetsarbeid i virksomheter» (også kalt Internkontrollforskriften). Sameiet oppfyller kravene i Internkontrollforskriften og har i 2024 innført digital løsning Bevar HMS for å bedre kontroll/styring og arkivering av arbeidet.

10. Forurensning av det ytre miljø

Sameiet kan ikke anses å forurense det ytre miljø gjennom forurensning. Avfallshåndtering er forsvarlig og blir håndtert gjennom godkjente kanaler (BIR). Videre har sameiet avfallshåndtering med kildesortering for restavfall, papp/papir og matavfall. Sortering og innsamling av plast følger BIR sine generelle rutiner og retningslinjer. Container for glass og metall er plassert i rundkjøring ved Vindharpens barnehage.

Underskrifter:

Styrets rapport 2024 er gjennomlest og attesteres herved av samtlige styremedlemmer:

Sted/Dato: Bergen 05.03.2025

Fredrik Dahl jr., styreleder (sign)

Cornelia Ohr (sign.)

Åshild Dahle (sign.)

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

Slåtten Råstølen Sameie
2024

Resultatregnskap 2024					
Slåtten Råstølen Sameie					
Alle beløp i NOK					
		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
	Note				
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	1 898 948	1 694 346	1 845 626	1 951 400
Finans	2	421 488	405 256	421 150	412 400
Andre inntekter	3	34 187	0	0	0
Sum inntekter		2 354 623	2 099 602	2 266 776	2 363 800
Driftskostnader					
Styrehonorar	4, 5	90 000	90 000	90 000	90 000
Arbeidsgiveravgift	4	12 690	12 690	12 690	12 700
Avskrivninger	6	22 340	22 340	22 340	22 300
Felles strøm og varme		304 259	154 703	200 000	220 000
Andre driftskostnader	7	544 088	494 487	647 214	478 010
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	20 369	12 323	22 000	27 000
Vedlikehold	9	412 513	477 723	355 000	570 000
Forretningsførsel		105 719	109 076	106 530	113 900
Revisjonshonorar		12 250	11 375	12 170	12 800
Andre konsulenthonorarer		500	3 750	5 000	5 000
Forsikring		232 528	277 646	311 000	270 000
Sum driftskostnader		1 757 256	1 666 112	1 783 944	1 821 710
Driftsresultat		597 366	433 490	482 832	542 090
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		20 372	11 076	0	0
Andre renteinntekter		0	0	350	350
Sum finansinntekter		20 372	11 076	350	350
Rentekostnader lån		186 173	183 277	200 150	148 200
Sum finanskostnader		186 173	183 277	200 150	148 200
Resultat av finansposter		-165 801	-172 201	-199 800	-147 850
Resultat		431 566	261 288	283 032	394 240
Til/fra udekket tap		431 566	261 288	0	0
Sum disponeringer		431 566	261 288	0	0

Balanse pr. 31.12.2024			
Slåtten Råstølen Sameie			
Alle beløp i NOK			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	6	40 957	63 297
Sum varige driftsmidler		40 957	63 297
Sum anleggsmidler		40 957	63 297
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		217 961	230 190
Andre fordringer		11 441	18 275
Sum fordringer		229 402	248 465
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		550 385	446 230
Sum bankinnsk. og kontanter		550 385	446 230
Sum omløpsmidler		779 786	694 695
SUM EIENDELER		820 743	757 992

Balanse pr. 31.12.2024			
Slåtten Råstølen Sameie			
Alle beløp i NOK			
Note	2024	2023	
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	10	-1 690 543	-2 122 109
Sum opptjent egenkapital		-1 690 543	-2 122 109
SUM EGENKAPITAL		-1 690 543	-2 122 109
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	2 182 442	2 408 194
Sum langsiktig gjeld		2 182 442	2 408 194
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		11 441	25 018
Leverandørgjeld		183 195	287 654
Skyldige off. myndigheter		12 690	12 690
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		90 000	90 000
Påløpne renter		943	1 056
Annen kortsiktig gjeld		30 575	55 489
Sum kortsiktig gjeld		328 844	471 907
SUM GJELD		2 511 286	2 880 101
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		820 743	757 992

Bergen,
Styret for Slåtten Råstølen Sameie

Fredrik Dahl
Styrets leder

Åshild Dahle
Styremedlem

Cornelia Helen Ohr
Nestleder

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3801 Andel driftskostnader	1 306 512	1 085 115	1 306 202	1 372 000
3816 TV/Internett	275 904	143 500	275 904	275 900
3817 Internett	0	130 305	0	0
3825 Leieinntekter EI-bil	53 012	72 742	0	40 000
3833 Vedlikehold	263 520	262 684	263 520	263 500
Sum felleskostnader	1 898 948	1 694 346	1 845 626	1 951 400
3803 Innbetalte finanskostnader	421 488	405 256	421 150	412 400
Sum finans	421 488	405 256	421 150	412 400

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3859 Forsikring (skadeoppgjør)	34 187	0	0	0
Sum andre inntekter	34 187	0	0	0

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar.

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330 Styrehonorar	90 000	90 000	90 000	90 000
Sum styrehonorar	90 000	90 000	90 000	90 000

Note 6 - Andre eiendeler

	Utvendig kum	Blomsterkasser
Anskaffelseskost pr.01.01	19 500	111 700
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	19 500	111 700
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	22 340
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	19 500	70 743
Bokført verdi pr.31.12	0	40 956
Anskaffelsesår	2011	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	0	2

Note 7 - Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510 Styredisposisjoner	6 500	0	0	0
5902 Gaver til styremedlemmer	427	500	0	0
6300 Leiekostnader	500	13 895	5 000	5 000
6326 Snømåking og brøyting	31 500	29 625	30 900	35 000
6333 Forskutterte felleskostnader	0	11 613	10 000	0
6335 Containerleie/ -tømming	0	7 090	7 000	7 000
6336 HMS	2 500	0	0	10 000
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	0	3 861	2 000	2 000
6370 Garasjer	0	3 583	25 000	15 000
6374 Ventilasjon	0	16 546	25 000	25 000
6375 TV/Internett	275 904	274 738	275 904	283 100
6376 Vaktmestertjenester	55 343	48 481	45 000	48 000
6390 Andre driftskostnader	0	0	10 000	10 000
6391 Diverse serviceavtaler	140 688	62 002	185 000	0
6490 Andre leiekostnader	26 796	19 464	25 000	25 000
6800 Kontorkostnader	1 779	1 994	0	2 500
6845 Kopiering	0	0	400	400
6860 Kursutgifter	0	700	0	0
6940 Porto	276	385	0	0
7740 Øreavrundning	0	11	0	0
7779 Andre gebyr	1 875	0	0	0
7782 Kostnader bomiljø	0	0	1 000	10 000
7791 Øredifferanser	0	0	10	10
Sum driftskostnader	544 088	494 487	647 214	478 010

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6502 Brannvernutstyr	2 931	0	10 000	10 000
6503 Annet driftsmateriell	3 285	4 233	500	5 000
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	4 972	0	2 000	5 000
6506 Porttelefoni	0	0	5 000	5 000
6510 Verktøy og redskap	7 087	5 086	2 000	2 000
6540 Inventar	0	1 699	0	0
6553 Abonnement og lisenser	2 095	1 305	2 500	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	20 369	12 323	22 000	27 000

Note 9 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	99 202	34 053	80 000	80 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	86 258	37 634	15 000	25 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	27 684	44 396	10 000	30 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	53 191	204 152	10 000	105 000
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	37 650	22 744	5 000	70 000
6608 Vedlikehold garasjer	61 550	0	75 000	55 000
6610 Vedlikehold ventilasjon	42 466	92 065	40 000	80 000
6614 Vedlikehold maling	0	1 166	10 000	0
6615 Vedlikehold låssystemer	0	10 525	0	15 000
6617 Vedlikehold dører og vinduer	4 513	30 989	10 000	10 000
6690 Vedlikehold	0	0	100 000	100 000
Sum vedlikehold	412 513	477 723	355 000	570 000

Note 10 - Udekket tap

	2024	2023
Sum udekket tap	-1 690 543	-2 122 109
Egenkapital i sameiet er negativ. Styret vurderer fortløpende om det er behov for å innkalle ekstra kapital fra sameierne, for å kunne betjene sameiets forpliktelser på en tilfredstillende måte.		

Note 11 - Langsiktig gjeld

Svenska Handelsbanken AB NUF			
Renter 31.12.24: 7,90%, løpetid 15 år			
Opprinnelig 2017	3 960 000		
Nedbetalt tidligere	1 551 806		
Nedbetalt i år	225 752		
Lånesaldo 31.12		2 182 442	
Beregnet innfrielsesdato: 03.01.2032			
Sum langsiktig gjeld		2 182 442	
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	2024		
Gjeld til kredittinstitusjoner	748 379		

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217448132	12	56 754	681 048
	12	42 059	504 708
	24	41 529	996 696

Note 12 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	2024	2023
Langsiktig gjeld	2 182 442	2 408 194
Lånet er uten noen form for sikkerhet, men hver sameier er proratarisk ansvarlig for sameiets gjeld i henhold til lov om eierseksjoner.		

Note 13 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	222 788	161 873
Periodens resultat	431 566	261 288
Årets avskrivninger	22 340	22 340
Avdrag lån	-225 752	-222 713
Endring i disponible midler	228 154	60 915
Disponible midler 31.12.	450 942	222 788

12-0352 - Årsre...

Name	Date	Name	Date
Dahl, Fredrik	2025-03-05	Dahle, Åshild	2025-02-27
Identification		Identification	
 Dahl, Fredrik		 Dahle, Åshild	
Name	Date		
Ohr, Cornelia Helen	2025-02-27		
Identification			
 Ohr, Cornelia Helen			



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



KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Slåtten Råstølen Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Slåtten Råstølen Sameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.
Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulssteinvik
Bodø	Knaresund	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansund	Straume	



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

Seriennummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-06 10:54:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1LAN8-BV4DI-580VX-3WECH-Z7F46-44ZE8

Penneo Dokumentnøkkel: 1LAN8-BV4DI-580VX-3WECH-Z7F46-44ZE8

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

4. Vederlag til styret

Styret har i 2024 lagt ned en betydelig innsats med å få etablert rutiner for trygg og sikker drift av sameiet. Styret, og spesielt styreleder, har brukte mye tid på arbeidet med den digitale løsning for HMS. Det er også lagt ned mye arbeid i anbudsrunder for maleriarbeid. Med dette bør det gis en viss kompensasjon for.

Forslag til vedtak:

Årsmøte godkjenner styrehonorar for styremedlemmer generelt for 2024 på kr 90.000, -.

5. Valg

Styret har i 2024 bestått av:

Fredrik Dahl jr.	- Leder	På valg
Cornelia Ohr	- Nestleder	Ikke på valg
Åshild Dahle	- Styremedlem	Ikke på valg
Hans Olav Aadland	- Styremedlem	Ikke på valg. Flyttet.
Alison June Matheson	- Varamedlem	På valg
Trond Erik Mikkelsen	- Varamedlem	På valg

5.1 Innstilling til styre for 2025

Valgkomité sin innstilling:

Styreleder:	
- Fredrik Dahl jr.	Velges for 2 år
Styremedlem:	
- Cornelia Ohr	Valgt for 1 år til
- Alison June Matheson	Velges for 2 år
Varamedlem:	
-Trond Erik Mikkelsen	Velges for 1 år
-Thor Eirik Borgersen	Velges for 1 år

5.2 Valgkomité 2025

Det må velges valgkomité for 2025.
Styret innstiller at årsmøtet velger to personer til valgkomité for 2025.

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SLÅTTEN RÅSTØLEN SAMEIE

Sted: Rådal

Dato: 09. april 2025

Møtet ble åpnet av: Fredrik Dahl jr.

Til stede fra styret: Cornelia Helen Ohr

Ashild Dahle

Trond Erik Mikkelsen

Alison June Matheson

Til stede fra BOB: Ingen

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Årsmøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Ingen merknader

b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede: 23

+ Antall fullmakter: 1

= Antall stemmeberettigede: 24

c) Valg av møteleder

(Årsmøtet skal ledes av styres leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, jf. eierseksjonsloven § 47)

Forslag til møteleder: Fredrik Dahl jr

Vedtak: Valgt

Side 1 av 4

d) Valg av referent/protokollfører
(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvaret hviler imidlertid like fullt på møteleder)

Forslag til referent: Cornelia Helen Ohr

Vedtak: Valgt

e) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst én sameier som skal underskrive protokollen sammen med møteleder, jf. eiersl. § 53. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver(e): Anne Sandven/Dagny Mikkelsen

Vedtak: Valgt

f) Valg av tellekorps

(Velges gjerne bare om det er nødvendig, to – tre personer)

Forslag til tellekorps: _____

Vedtak: _____

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen

Vedtak: Ingen merknader

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2024 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: Ingen merknader

Side 2 av 4

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2024

Vedtak: Godkjent

4. Styrehonorar

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av sameiermøte)

Forslag: Kr 90.000, -

Vedtak: Kr Godkjent

5. Valg av styre

(Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. **Styreleder velges særskilt jf. eierseksjonsloven § 55.**)

Sammensetningen i styret før dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Fredrik Dahl jr.	2023-2025
Nestleder/styremedlem	Cornelia Helen Ohr	2024-2026
Styremedlem	Åshild Dahle	2023-2025
Varamedlem	Trond Erik Mikkelsen	2023-2024
Varamedlem	Alison June Matheson	2023-2024

5.1 Innstilling til styre.

Forslag til kandidater: Fredrik Dahl jr. tar gjenvalg som styreleder for 2 nye år.
Alison June Matheson tar valg som styremedlem for 2 år.
Trond Erik Mikkelsen tar gjenvalg som varamedlem for 1 år.
Thor Eirik Borgersen tar valg som varamedlem for 1 år.

Sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Fredrik Dahl jr.	2025-2027
Styremedlem	Cornelia Helen Ohr	2024-2026
Styremedlem	Alison June Matheson	2025-2027
Varamedlem	Trond Erik Mikkelsen	2025-2026
Varamedlem	Thor Eirik Borgersen	2025-2026

5.2 Valgkomité for 2025

Hans Dragesund Anne Sandven

6. Andre saker

Underskrifter:

Møteleder

Fredrik Dahl jr.

Referent

Cornelia Helen Ohr

Protokollunderskriver

Dagny R. Mikkelsen

Protokollunderskriver

Åshild Dahle

Nabolagsprofil

Harald Sæveruds veg 10 - Nabolaget Siljustøl - vurdert av 162 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Råstølen Linje 1	4 min 0.4 km
Råstølen Linje 22	5 min 0.4 km
Bergen Flesland	9 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 12.5 km

Skoler

Zinken Hopp skole (6-7 kl.)	5 min
Søråshøgda skole (1-7 kl.) 676 elever, 41 klasser	20 min 1.6 km
Skeie skole (1-7 kl.) 370 elever, 21 klasser	24 min 1.9 km
Skjold skole (1-7 kl.) 322 elever, 21 klasser	6 min 2.5 km
Rå skole (8-10 kl.) 402 elever, 28 klasser	13 min 1.1 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	16 min 1.4 km
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	6 min 3.5 km

«Rolig, nytt, veletablert»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

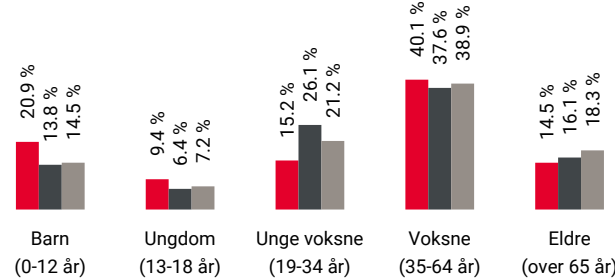
Veldig bra 78/100



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 (1-5 år) 65 barn	2 min 0.2 km
Eventus Kvernslåttan barnehage (1-5 år) 107 barn	5 min 0.3 km
Steinsvikkroken barnehage (0-5 år) 90 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Råstølen	6 min
Bunnpris Steinsviken PostNord	8 min 0.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



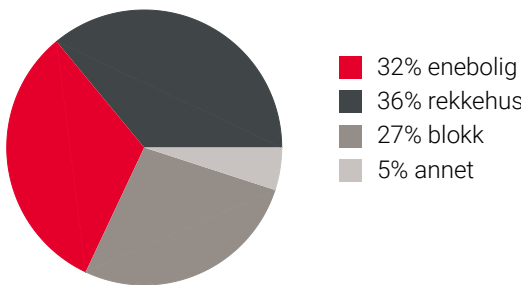
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

Steinsviken BRL Ballbinge Ballspill	8 min 0.7 km
Nordåsbråtet Ballspill	13 min 1.1 km
Yogaloftet Fana	16 min
SATS Lagunen	22 min

Boligmasse



«Etablert, kort avstand til bybane og Sandsli»

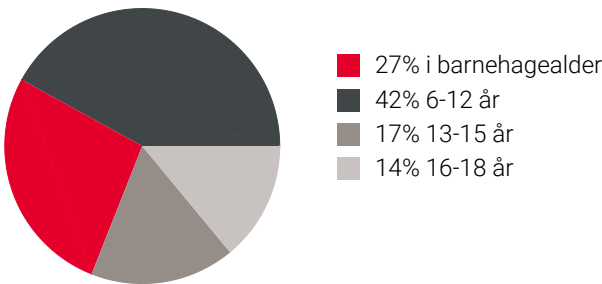
Sitat fra en lokalkjent



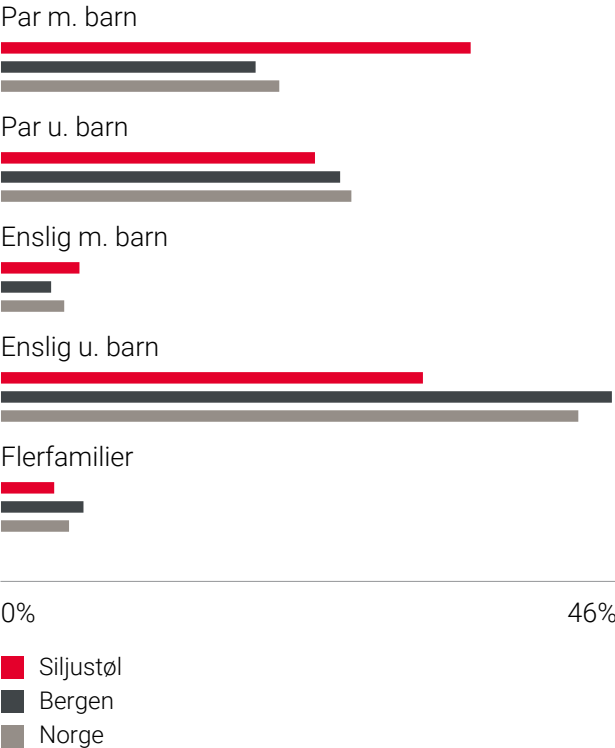
Varer/Tjenester

Lagunen Storsenter	22 min
Apotek 1 Lagunetoppen	16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

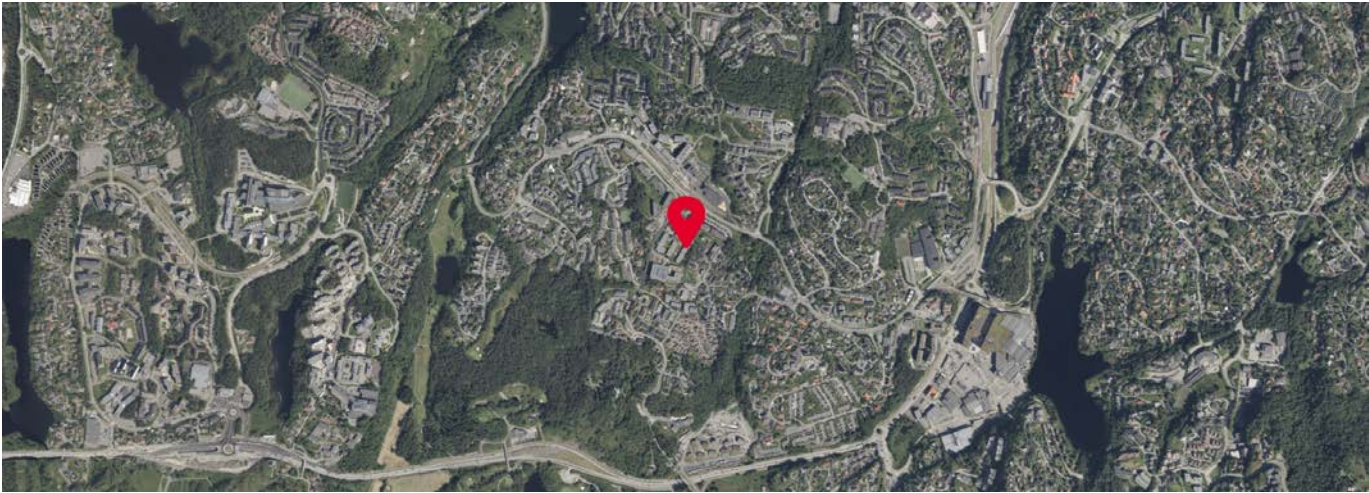


Familiesammensetning



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 2025

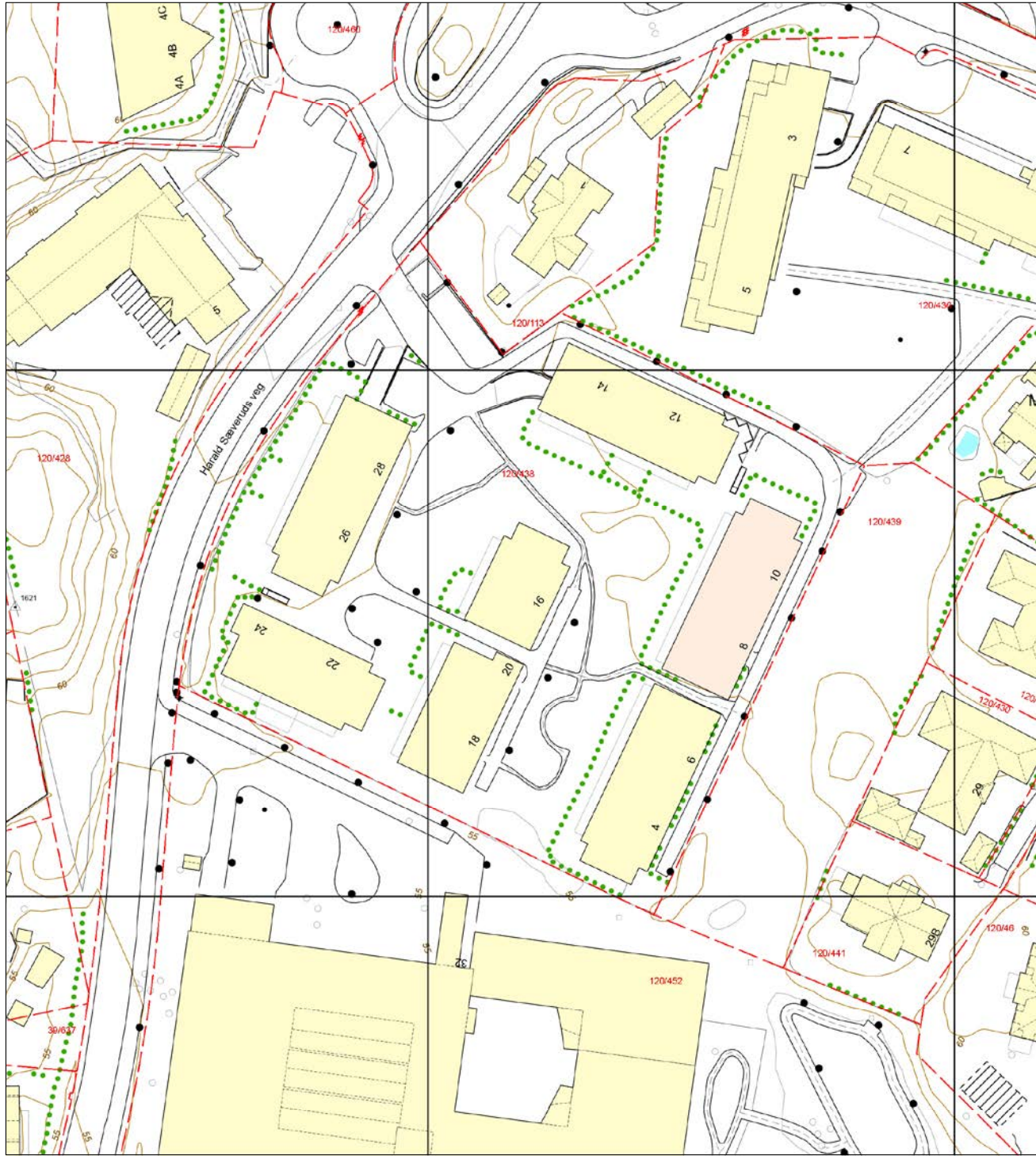


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 12.06.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 120/438/0/15
Adresse: Harald Sæveruds veg 8, 5237 RÅDAL



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



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 eigedom (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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Harald Sæveruds veg 10
5237 RÅDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre