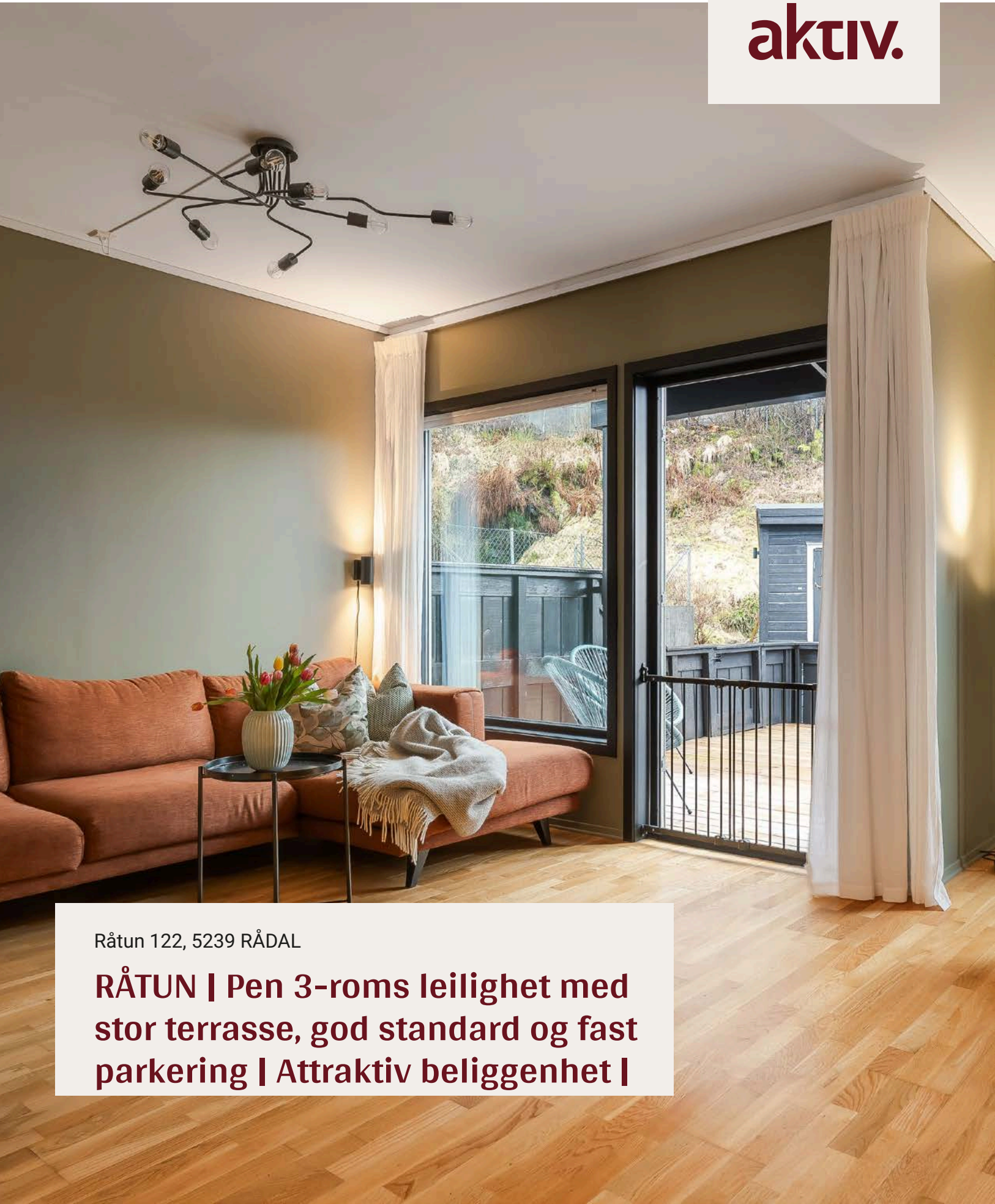


Råtun 122, 5239 RÅDAL

RÅTUN | Pen 3-roms leilighet med stor terrasse, god standard og fast parkering | Attraktiv beliggenhet |

Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik Tøsdal

Mobil 930 21 497
E-post Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken
Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 890 000,-
Fellesgjeld:	Kr 573,-
Total ink omk.:	Kr 3 890 573,-
Felleskostn.:	Kr 2 493,-
Selger:	Halvor Njåstad Møgster Emilie Madeleine Sælen

Bakervik

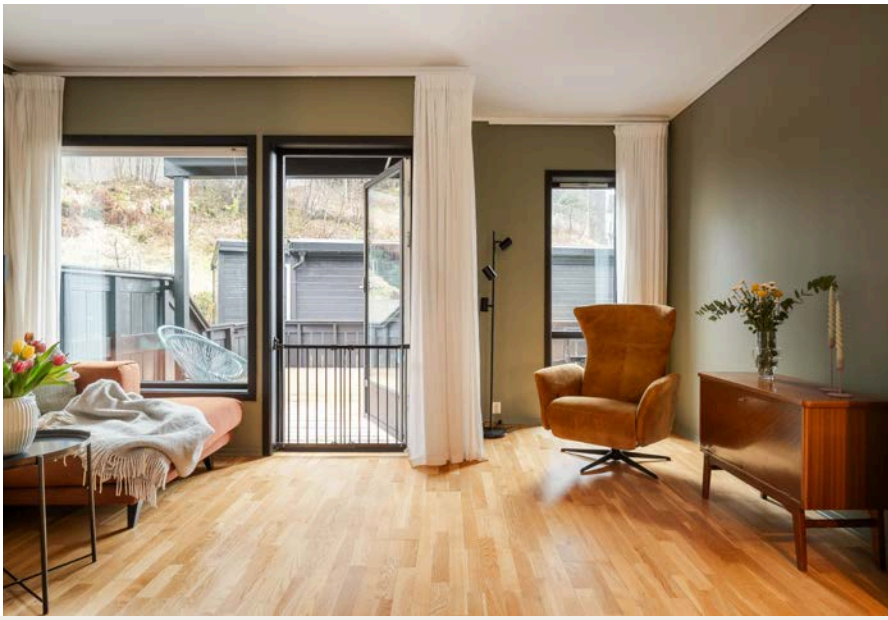
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2002
BRA-i/BRA Total	77/77 kvm
Tomtstr.:	5942.7 kvm
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 119, bnr. 630
Snr.	17
Oppdragsnr.:	1506260029

Velkommen til visning!

Velkommen til Råtun 122 pesentert av Aktiv Laguneparken v/Fredrik Tøsdal! En lys og pen 3-roms selveierleilighet med stor terrasse, svært attraktiv beliggenhet nært Lagunen og fast parkeringsplass.

Kort om eiendommen:
- Lys leilighet med gjennomgående god standard
- Vestvendt terrasse på hele 34,6m²
- Fast parkeringsplass
- Etablert og barnevennlig område med godt naboskap
- Ekstern bod på 5,5m²
- Sentral beliggenhet
- Nærhet til alt av servicetilbud - gåavstand til Lagunen Storsenter
- Nærhet til barnehager og skoler

Velkommen til visning! - Husk påmelding



Innhold

Nøkkelinformasjon 2
Om eiendommen 4
Tilstandsrapport 41
Egenerklæring 57
Nabolagsprofil 141
Budskjema 149

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 77 kvm
BRA totalt: 77 kvm

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 77 kvm Entré - 4.1m2, bod/vaskerom - 2.7m2, stue/kjøkken - 35.3m2, mellomgang - 4.4m2, bad - 5m2, soverom - 8m2, soverom - 12.6m2

Fellesarealer og rettigheter til bruk
Leiligheten disponerer en utvendig bod oppmålt til 5.5m2

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
5942.7 kvm

Tomtebeskrivelse
Felles tomt. Asfalterte stikkveier m/parkering. Bed og gressplener med beplanting.

Beliggenhet
Leiligheten ligger svært gunstig til på Råtun, med nærhet til det aller meste. Området er rolig, skjermet og ideelt for barnefamilier. Boligen har en romslig terrasse vendt mot vest, hvor man kan nyte solen på finværsdager. I tillegg har sameiet flotte, grønne fellesområder med lekeapparater og sandkasser for de minste.

Det er gangavstand til Lagunen Storsenter, som har over 150 butikker og ulike servicetilbud. I nærheten finner man også både buss- og bybaneforbindelser som gir rask og enkel transport til både Bergen sentrum og Flesland.

For barnefamilier er dette et utmerket sted å bo. I nærområdet finnes barnehager, barne- og ungdomsskole, videregående skole og idrettsanlegg alt innen kort gangavstand.

Er du glad i fysisk aktivitet, finnes det mange gode turmuligheter i området. Du kan gå

tur i fjellene rundt Stendafjellet og Smøråsfjellet, eller ta en løpetur på grusveiene i Siljustølskogen eller Hordnesskogen. Det finnes også fine turstier i nærheten av Fana Golfklubb. Sykkelentusiaster vil sette pris på rutene over Fanafjellet mot Lysefjorden og rundt Kalandsvannet. På varme sommerdager er Melkeviken et populært badested, med både strender og stupebrett.

Adkomst
Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid
Barnhager
Råtun barnehage (0-5 år) 5 min
98 barn 0.4 km
Espira Rå barnehage (0-6 år) 16 min
255 barn 1.3 km
Solsikken barnehage Skeie (1-5 år) 17 min
51 barn 1.6 km

Skoler
Skeie skole (1-7 kl.) 11 min
363 elever, 22 klasser 0.9 km
Zinken Hopp skole (6-7 kl.) 23 min
Skjold skole (1-7 kl.) 6 min
304 elever, 20 klasser 2.2 km
Rådalslien skole (8-10 kl.) 9 min
366 elever, 27 klasser 0.7 km
Rå skole (8-10 kl.) 12 min
420 elever, 29 klasser 1 km
Nordahl Grieg videregående skole 17 min
280 elever 1.4 km
Stend vidaregåande skule 6 min
330 elever, 11 klasser 3 km

Bygningssakkyndig
Daniel Ulvatn

Type rapport
Tilstandsrapport

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse med tilkomst fra stue og utvendig, oppmålt til 34.6m2
Byttet bord på rekkverk og terrassebord i 2023.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Gulv mot grunn i betong. Overflater er kontrollert for høyde avvik med laser.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
- Ja
Tilstandsrapport fra da vi kjøpte leiligheten i 2020 sier at det er to forhold som fikk TG2 (henholdsvis på badet og
vaskerommet).
Dette sa tilstandsrapporten:
Totalvurdering overflater:
Overflater med normal brukssalitasje. TG 2 settes pga alder på gulvbelegg vaskerom samt grunnet ugunstig
fallforhold på bad.
Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:
Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll av sluk. TG 2 pga alder på tettesjikt.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: Kim Skjoldal (faglært murer) og annen faglært rørlegger.
Beskrivelse av arbeidet: Oppgraderte baderom 2017. Nye fliser (flis på flis) vegghengt toalett, baderomsmøbel
etc. Beskrivelsen fra tidligere eiers egenerklæring.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja
Det er kondens i vinduene på vinteren, når det er kaldt ute og varmt inne.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets
fellesarealer eller i andres enheter?
- Ja
Inne i leiligheten:
Det kan være noe maur om vår/sommer i stuen. Behandlet med permitrin spray og maurlokkebokser. De pleier
ikke å komme tilbake etter første behandling for våren. Kommer ikke hvert år.
Felles/boder:
Noen har oppdaget mus i bod etter det har vært oppbevart fuglemat i en bod. Det er satt opp musekam rundt
kantene nede på alle bodene. Har ikke hørt at det har vært oppdaget mus etter dette.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Beboere i sameiet har satt opp musekam i alle
bodene.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Fana elektrikeren
Beskrivelse av arbeidet: Skifte av termostat til varmekabler i
stuen.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg
eller tidligere eiere?
- Ja
Mener at terassene ble bygget i 2004, altså etter at bygget stod ferdig i 2002. Men er ikke 100% sikker på årstall.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Ja
Antar det er godkjent, da tilsvarende er gjort på samtlige enheter i Nedre Råtun Eierseksjonssameie.

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Tidligere eier skrev følgende på egenerklæringskjema: Måling i feb. - mai 2018 av leiligheter på bakkeplan. Styret i
sameiet kan ha informasjon om resultat/verdi.
Merk: tidligere eier opplyste om at de ikke visste selv resultat/verdi fra målingene.

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Dyrnes tak og fasadevask
Beskrivelse av arbeidet: Utendørs/fasade sameiet: Takrens av firma som spylte takene, fjernet mose, skiftet
ødelagt takstein og behandlet takstein med impregnering.
2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Årstad Bygg
Beskrivelse av arbeidet: Utendørs/fasade sameiet: Skiftning kledning på yttervegger, ulike steder og noen
ytterdører. Utført der hvor det har vært behov for utskiftning

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
-Ja
Generelle oppgraderinger vi har gjort etter overtakelse i 2020:
Utendørs/fasade som vi har gjort selv:
- Fasaden malt med "Drygolin nordic extreme" (2023)
- Byttet rekkverk/kledning på terrasse (2023)
- Byttet terrassebord (2023)
- Beiset terrassebord med "Sioox naturbeis" (2024, påfyll 2025).
Innendørs:
- Montert ny oppvaskmaskin kjøkken (2020)
- Skiftet innerdører (2021)
- Montert nye overskap kjøkken (2023)
- Montert ny ventilator kjøkken (2023)
- Montert ny integrert stekeovn kjøkken (2025)

Standard
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 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

1.Etasje - Bod/Vaskerom - 2.7m2 - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran - gulvbelegg 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.

1.Etasje - Bod/Vaskerom - 2.7m2 - Ventilasjon
Det er elektrisk styrt vifte. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1.Etasje - Bad - 5m2 - Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.

1.Etasje - Bad - 5m2 - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak: Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

1.Etasje - Bad - 5m2 - Ventilasjon
Det er mekanisk avtrekk.. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Varmtvannstank
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Ingen forhold har fått tilstandsgraden TG3

Innbo og løsøre
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.

TV/Internett/Bredbånd
TV og Internett inkludert i fellesutgifter

Parkering
Fast parkeringsplass og 4 fellesparkeringsplasser m/elbilplasser. Vi har blitt opplyst om at det kommer 2 parkeringsplasser til med elbillader.
Ellers er det rikelig med gjesteparkering.

Forsikringsselskap og Polisenummer
Tryg forsikring, polisenummer 3644203

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

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming
Elektrisk oppvarming

Det er varmekabler i entre, stue/kjøkken og på bad.

Energimerke
Ikke angitt

Informasjon om energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld
Kr 3 890 000

Kommunale avgifter
Kr 15 014 for år 2026

Informasjon om 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 4 534 for år 2026

Formuesverdi primærbolig
Kr 890 778 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig
Kr 3 563 112 for år 2024

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og evntuelt øke ved endelig fastsettelse i

skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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

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

Boenheten

Eierbrøk
1/22

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnader er fordelt på følgende måte:
- Vedlikeholdsfond: kr 500,-
- TV og Internett: kr 49,-
- Fellesutgifter: kr 1 944,-

Felleskostnader pr. mnd
Kr 2 493

Andel Fellesgjeld
Kr 573

Andel fellesgjeld år
2025

Fellesgjeld pr. dato
31.12.2025

Sameiet

Sameienavn
Nedre Råtun Eierseksjonssameie

Organisasjonsnummer
985591776

Regnskap/budsjett
Sameiet har ikke lån.

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 foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Det er tillatt med dyr i sameiet. Det er en forutsetning at dyreholdet ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område

Forretningsfører

Forretningsfører
BOB BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 119, bruksnummer 630, seksjonsnummer 17 i Bergen kommune.

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

4601/119/630/17:
25.11.2002 - Dokumentnr: 37430 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.2003 - Dokumentnr: 7214 - Bestemmelse iflg. skjøte
Solidarisk ansvar for rep. og vedl.hold av felles vei,
vann og kloakkledn.

16.08.2016 - Dokumentnr: 734596 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:187
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.2016 - Dokumentnr: 734625 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:53
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.2017 - Dokumentnr: 92498 - Rett til utskilt tomt
Rettighetshaver: Webu AS
Org.nr: 998 781 736
Gjelder areal til utvidelse av vei og opparbeidelse av fortau
Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2017/195178-1/200

20.10.2017 - Dokumentnr: 1161642 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
Rettighetshaver: Bkk AS
Org.nr: 976 944 801
Bestemmelse om å bygge, drift, vedlikehold og fornyelse
Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.2017 - Dokumentnr: 1161642 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Bkk AS
Org.nr: 976 944 801
Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.2017 - Dokumentnr: 1161642 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Bkk AS
Org.nr: 976 944 801
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2002 - Dokumentnr: 37430 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/22
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19 og 21

01.01.2020 - Dokumentnr: 1019671 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:119 Bnr:630 Snr:17

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 03.04.2003 for "Nybygg - Blokk/bygård/terrassehus"

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 23.05.2000. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold

Ferdigattest/brukstillatelse datert
03.04.2003.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen omfattes av flere reguleringsplaner. Hoveddelen av eiendommen ligger innenfor reguleringsplan 15320004 – Ytrebygda, gnr. 119 bnr. 33 og 118, Rå, som er en mindre vesentlig endring av felt B20. Denne planen er endelig vedtatt 24.10.2000 og dekker om lag 98,2 % av eiendommen. Videre berøres eiendommen av plan 62000000 – Ytrebygda/Fana, endring av reguleringsplan E39/Rv580 Rådal–Sørås, som ble vedtatt 19.09.2012 og dekker 1,3 % av eiendommen, samt plan 62500000 – Råvarden/Råtun, vedtatt 28.05.2015, som dekker 0,5 % av eiendommen.

Reguleringsformålene er fordelt på følgende måte:
Reguleringsformål Dekningsgrad
Felles grøntareal 45,7 %
Boliger 25,7 %
Gangvei 13,2 %
Felles parkeringsplass 11,6 %

Boligbebyggelse 1,3 %
Kjørevei 1,0 %
Felles lekeareal 0,8 %
Annen veggrunn, grøntareal 0,2 %
Gate med fortau 0,2 %
Annet fellesareal 0,2 %
Veg 0,2 %

1,3% av eiendommen ligger også i bestemmelsesområde "Anlegg- og riggomr."

Det foreligger en reguleringsplan under grunen med planid 62000000. "YTREBYGDA/ FANA. GNR 119 MFL.,ENDRING AVREGULERINGSPLAN E 39/RV 580 RÅDAL - SØRÅS" som dekker 7,3% av eiendommen. Reguleringsformål er: 6,9% "annen veggrun, tekn. anl." og 0,4% "kjøreveg". Dermed er også 7,3% av eiendommen i hensynssone "Andre sikringssoner"

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom
Det foreligger to mindre reguleringsplaner i nærheten. "YTREBYGDA. GNR 119 BNR 659, RÅ" med PlanID 15320016 og YTREBYGDA. GNR 119 BNR 33, RÅ, MINDRE VESENTLIG ENDRING med PlanID 15320007.

Eiendommen ligger i kommuneplanens arealdel KPA 2018, vedtatt 19.06.2019. I kommuneplanen er eiendommen avsatt som Ytre fortettingssone (Y), under arealformålet Bebyggelse og anlegg, med 100 % dekning. 81% av eiendommen ligger i komunnens gul støysone ifm Fana skytterlag og 0,6% av eiendommen ligger i kommunen gul veistøy sone.

I nærområdet finnes det flere reguleringsplaner som kan være relevante for eiendommen. Like ved ligger plan 15320014, som gjelder Ytrebygda, gnr. 119 bnr. 58 og 61, Rå. Dette er en endelig vedtatt reguleringsplan. Videre berøres området også av plan 15320063, som omfatter gnr. 119 bnr. 62, Råtun, deler av felt B21, og denne planen er også endelig vedtatt. Nærområdet omfatter dessuten plan 15320000, en eldre reguleringsplan for Ytrebygda/Fana, Råvarden, som fortsatt er gjeldende. I tillegg ligger plan 18160000 i nærheten, som gjelder E39/Rv580 Rådal–Sørås, men denne planen er opphevet. Det ligger også en nyere detaljreguleringsplan, plan 66390000, som omfatter Fana, gnr. 119 bnr. 585, Fanavegen brannstasjon. Denne planen er endelig vedtatt og inngår i det samlede plangrunnlaget for nærområdet.

Det er også igangsatt arbeid med ny kommuneplan, KPA 2027 (PlanID 71740000).

Det finnes flere godkjente tiltak i nærområdet. Dette inkluderer blant annet tilbygg på rekkehus i 119/655 (meldingssak fra 2012), påbygg på enebolig med hybel i 119/187 (rammetillatelse i 2025), tilbygg på garasje/uthus i 119/607 (igangsettingstillatelse i 2025), samt rivetillatelse for garasje på 119/159.

Eiendommen ligger innenfor fjernvarmekonsesjonsområdet til Eviny Termo AS. Det antas også at eiendommen er berørt av veitrafikkstøy som kan overstige grenseverdiene i kommuneplanens bestemmelser. Dette kan påvirke videre plan- og byggesaksbehandling og kan utløse krav om utredning og eventuelle avbøtende tiltak.

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

Legalpant
De andre sameierne har 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.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

Personopplysninger
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag
Det er avtalt fast vederlag kr 55.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
2 500 Digital annonsering
8 500 Kommunale opplysninger
26 990 Markedspakke
7 990 Oppgjørshonorar
14 900 Tilretteleggingsgebyr
2 900 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 118 780

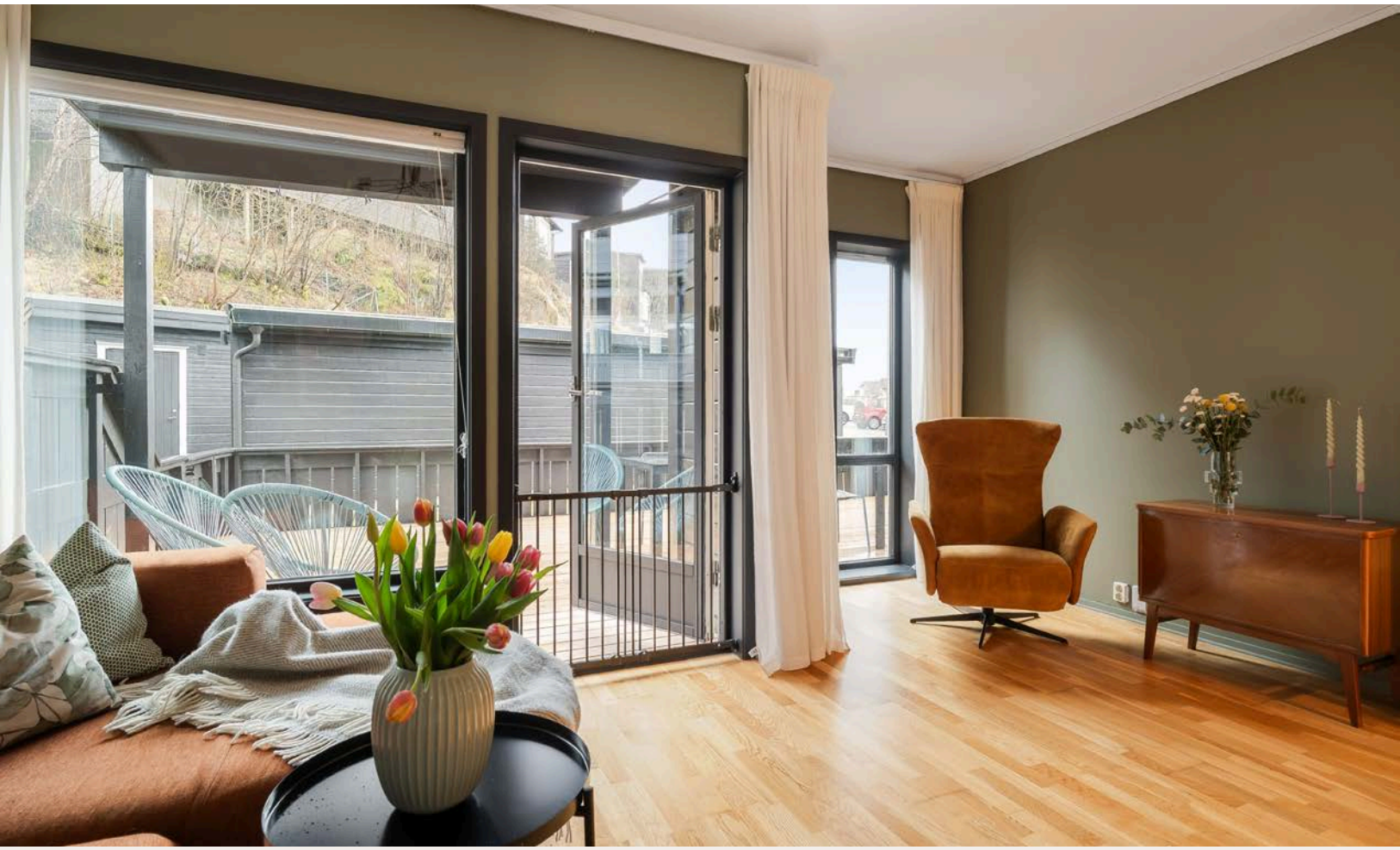
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid.

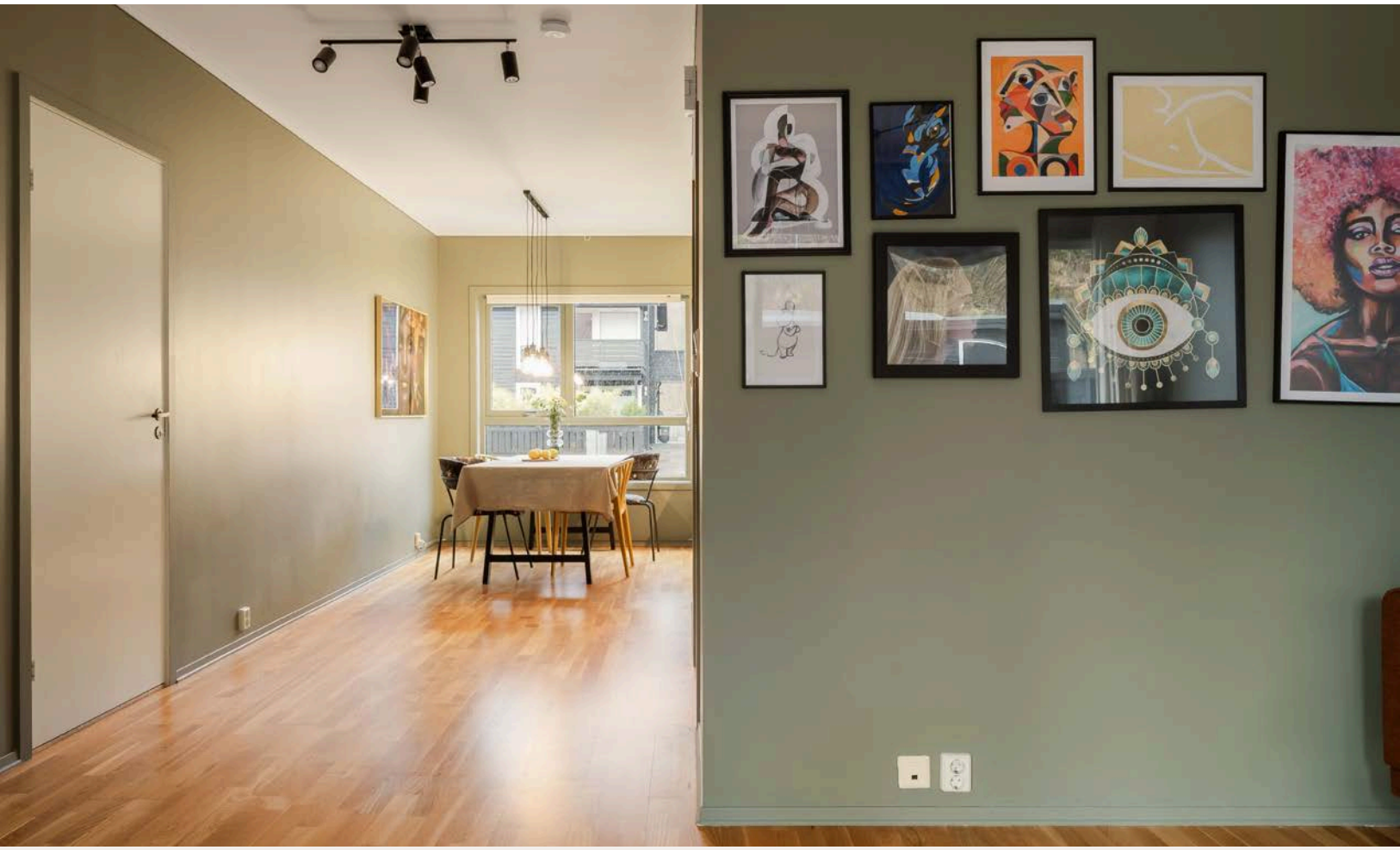
Ansvarlig megler
Fredrik Tøsdal
Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Fredrik.Tosdal@aktiv.no
Tlf: 930 21 497

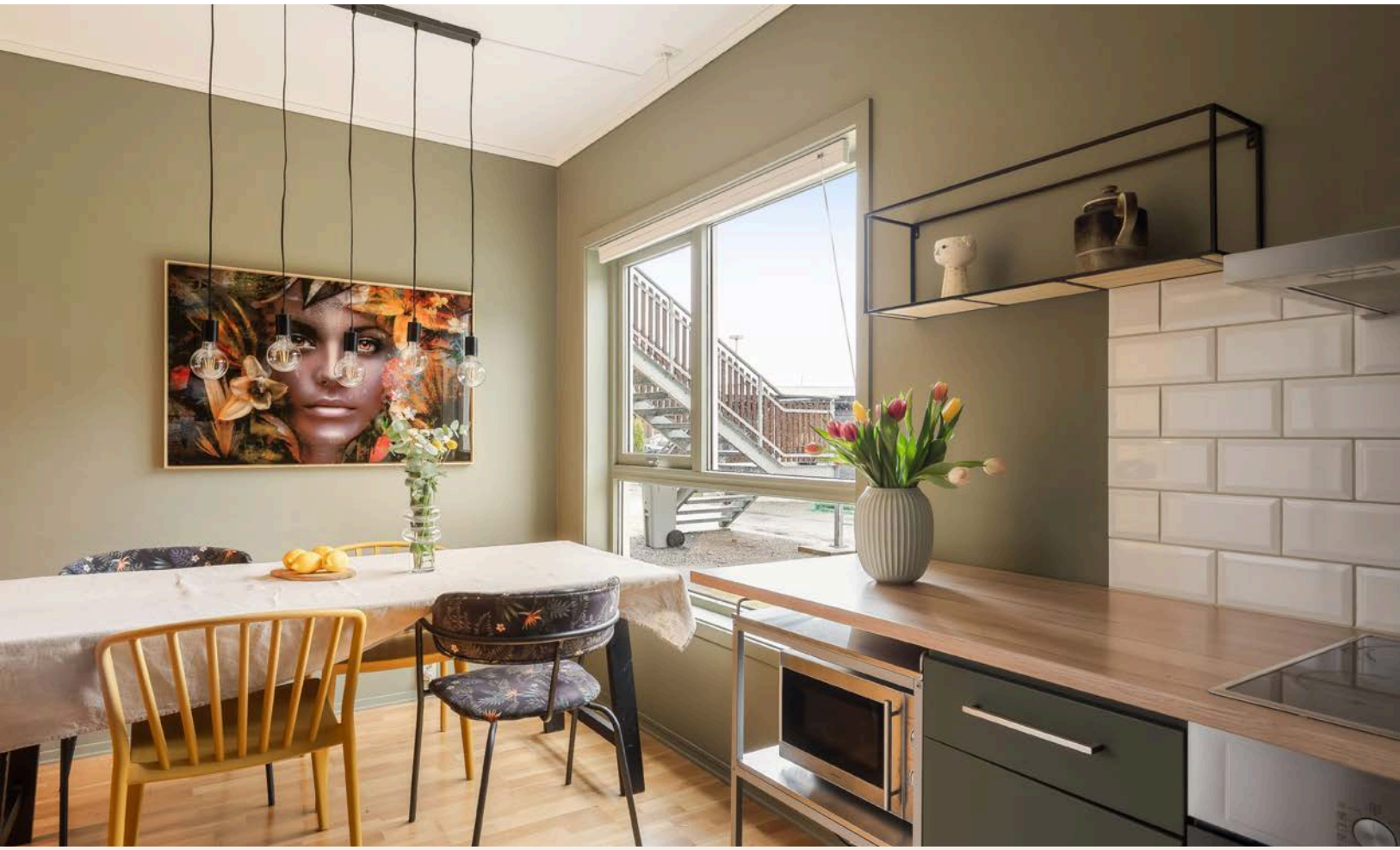
Oppdragstaker
Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157
Laguneveien 7, 5239 Rådal

Salgsoppgavedato
12.03.2026

TERRASSE
SOVEROM
BAD
SOVEROM
GANG
G
G
G
G
STUE
SPISESTUE
ENTRÉ
G
KF
OM
KJØKKEN







Vedlegg

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Råtun 122 , 5239 RÅDAL

BERGEN kommune

gnr. 119, bnr. 630, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 77 m²

Befaringsdato: 03.03.2026 **Rapportdato:** 09.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21285-1147 **Referansenummer:** US1490

Autorisert foretak: TBDU AS

Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

NITO

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

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:
Tilstandsrapporter
Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner
Prosjektledelse og teknisk rådgivning
Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister
Uavhengig kontroll
Fagmann på visning eller overtakelse

Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn
Uavhengig Takstingeniør
du@tbdu.no
955 50 498

Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2003

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Terrasse med tilkomst fra stue og utvendig, oppmålt til 34.6m2
Byttet bord på rekkverk og terrassebord i 2023.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og betong. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Gulv mot grunn i betong. Overflater er kontrollert for høyde avvik med laser.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bod/Vaskerom - 2.7m2
Vaskerom med overflater fra byggeår
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er Kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5cm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt, det er søkt i overflater inne på vaskerommet uten avvik.

Bad - 5m2
Bad er modernisert i 2017 med "flis på flis" og ny innredning.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 1cm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med underlimt vask. Det er flis på vegg mellom benkeplate og overskap Det er oppvaskmaskin fra 2020, platetopp med ukjent alder og stekeovn fra 2025. Overskap er fra 2023.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Det er utført el kontroll av BKK uten avvik 10.10.2023

Elektrisk oppvarming
Det er varmekabler i entre, stue/kjøkken og på bad.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG
El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. 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.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

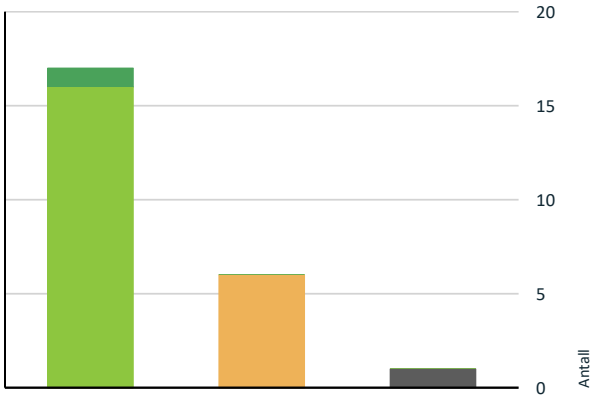
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger tegninger som stemmer med dagens planløsning.
Det foreligger ferdigattest datert 2003.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1.Etasje > Bad - 5m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bod/Vaskerom - 2.7m2 > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bod/Vaskerom - 2.7m2 > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad - 5m2 > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad - 5m2 > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad - 5m2 > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2003

Kommentar
Kilde: Ferdigattest

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer vedlikeholdes i regi av sameiet.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Terrasse med tilkomst fra stue og utvendig, oppmålt til 34.6m2
Byttet bord på rekkverk og terrassebord i 2023.

INNVENDIG

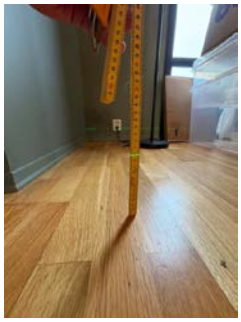
TG 1 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og betong. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Gulv mot grunn i betong. Overflater er kontrollert for høyde avvik med laser.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

VÅTROM

1.ETASJE > BOD/VASKEROM - 2.7M2

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med overflater fra byggeår

1.ETASJE > BOD/VASKEROM - 2.7M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

1.ETASJE > BOD/VASKEROM - 2.7M2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er Kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5cm.

1.ETASJE > BOD/VASKEROM - 2.7M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran - gulvbelegg 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

1.ETASJE > BOD/VASKEROM - 2.7M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > BOD/VASKEROM - 2.7M2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1.ETASJE > BOD/VASKEROM - 2.7M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, det er søkt i overflater inne på vaskerommet uten avvik.

1.ETASJE > BAD - 5M2

Generell

Beskrivelse

Bad er modernisert i 2017 med "flis på flis" og ny innredning.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD - 5M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD - 5M2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 1cm.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet

1.ETASJE > BAD - 5M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

1.ETASJE > BAD - 5M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD - 5M2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1.ETASJE > BAD - 5M2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN - 35.3M2

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med underlimt vask. Det er flis på vegg mellom benkeplate og overskap Det er oppvaskmaskin fra 2020, platetopp med ukjent alder og stekeovn fra 2025. Overskap er fra 2023.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN - 35.3M2

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er utført el kontroll av BKK uten avvik 10.10.2023

Elektrisk oppvarming
Det er varmekabler i entre, stue/kjøkken og på bad.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG
El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. 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.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Nei

Generell kommentar

Det er foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ukjent om det er utført målinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

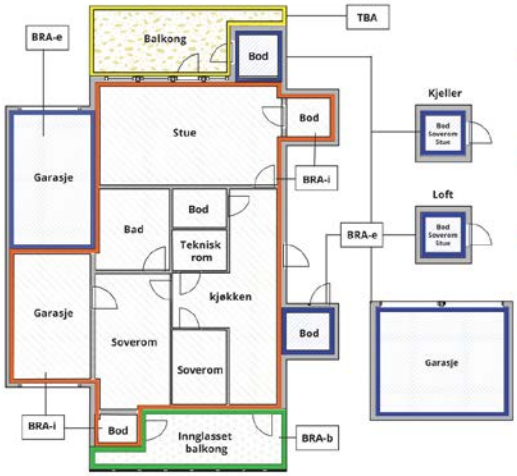
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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 byggteknisk 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	77			77	35
SUM	**77**				**35**
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré - 4.1m2, bod/vaskerom - 2.7m2, stue/kjøkken - 35.3m2, mellomgang - 4.4m2, bad - 5m2, soverom - 8m2, soverom - 12.6m2		

Kommentar

1.Etasje
Entré - 4.1m2
Bod/Vaskerom - 2.7m2
Stue/kjøkken - 35.3m2
Mellomgang - 4.4m2
Bad - 5m2
Soverom - 8m2
Soverom - 12.6m2

Leiligheten disponerer en utvendig bod oppmålt til 5.5m2

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger som stemmer med dagens planløsning.
Det foreligger ferdigattest datert 2003.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2021 - Skiftet termostat til varmekabler i stue.

Diverse endringer og oppgraderinger som er utført av selger.
Utendørs/fasade som vi har gjort selv:
- Fasaden malt med "Drygolin nordic extreme" (2023)
- Byttet rekkverk/kledning på terrasse (2023)
- Byttet terrassebord (2023)
- Beiset terrassebord med "Sioox naturbeis" (2024, påfyll 2025).

Innendørs:
- Montert ny oppvaskmaskin kjøkken (2020)
- Skiftet innerdører (2021)
- Montert nye overskap kjøkken (2023)
- Montert ny ventilator kjøkken (2023)
- Montert ny integrert stekeovn kjøkken (2025)

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør
	Halvor Njåstad Møgster	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	119	630		17	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Råtun 122

Hjemmelshaver

Bakervik Emilie Madeleine Sælen, Møgster Halvor Njåstad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Råtun 122 ligger i et etablert boligområde på Rådal i Bergen, i et felt med hovedsakelig blokk- og leilighetsbebyggelse. Området består av flere boligblokker med interne adkomstveier, gangstier og tilhørende felles uteområder.
Det er kort vei til dagligvarebutikk, skole og barnehage i nærområdet, samt til Lagunen Storsenter med et bredt utvalg av handel, servicetilbud og kollektivtransport. Bybanen fra Lagunen gir gode forbindelser til Bergen sentrum, Flesland og øvrige bydeler.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	09.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	09.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.03.2026	
2	10.03.2026	
3	11.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 23.02.2026
Møgster, Halvor Njåstad

bankID SIGNERT 23.02.2026
BAKERVIK, EMILIE MADELEINE SÆLEN

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Halvor Njåstad Møgster

Emilie Madeleine Sælen Bakervik

Boligen

Råtun 122
5239 Rådal

4601-119/630/0/17

- Boligen ble kjøpt 2020
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

- **Ja**

Tilstandsrapport fra da vi kjøpte leiligheten i 2020 sier at det er to forhold som fikk TG2 (henholdsvis på badet og vaskerommet).

Dette sa tilstandsrapporten:

Totalvurdering overflater:
Overflater med normal brukssalitasje. TG 2 settes pga alder på gulvbelegg vaskerom samt grunnet ugunstig fallforhold på bad.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:
Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll av sluk. TG 2 pga alder på tettesjikt.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Kim Skjoldal (faglært murer) og annen faglært rørlegger.

Beskrivelse av arbeidet: Oppgraderte baderom 2017. Nye fliser (flis på flis) vegghengt toalett, baderomsmøbel etc. Beskrivelsen fra tidligere eiers egenerklæring.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

- **Ja**

Det er kondens i vinduene på vinteren, når det er kaldt ute og varmt inne.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Inne i leiligheten:
Det kan være noe maur om vår/sommer i stuen. Behandlet med permitrin spray og maurlokkebokser. De pleier ikke å komme tilbake etter første behandling for våren. Kommer ikke hvert år.

Felles/boder:
Noen har oppdaget mus i bod etter det har vært oppbevart fuglemat i en bod. Det er satt opp musekam rundt kantene nede på alle bodene. Har ikke hørt at det har vært oppdaget mus etter dette.

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: Beboere i sameiet har satt opp musekam i alle bodene.

Tekniske installasjoner

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Fana elektrikeren

   Beskrivelse av arbeidet: Skifte av termostat til varmekabler i stuen.

Eiendommen og omgivelsene

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Mener at terassene ble bygget i 2004, altså etter at bygget stod ferdig i 2002. Men er ikke 100% sikker på årstall.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **Ja**

Antar det er godkjent, da tilsvarende er gjort på samtlige enheter i Nedre Råtun Eierseksjonssameie.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Tidligere eier skrev følgende på egenerklæringskjema: Måling i feb. - mai 2018 av leiligheter på bakkeplan. Styret i sameiet kan ha informasjon om resultat/verdi.

Merk: tidligere eier opplyste om at de ikke visste selv resultat/verdi fra målingene.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Dyrnes tak og fasadevask

Beskrivelse av arbeidet: Utendørs/fasade sameiet: Takrens av firma som spylte takene, fjernet mose, skiftet ødelagt takstein og behandlet takstein med impregnering.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Årstad Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Utendørs/fasade sameiet: Skiftning kledning på yttervegger, ulike steder og noen ytterdører. Utført der hvor det har vært behov for utskiftning.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

◆ **Ja**

Generelle oppgraderinger vi har gjort etter overtakelse i 2020:

Utendørs/fasade som vi har gjort selv:
- Fasaden malt med "Drygolin nordic extreme" (2023)
- Byttet rekkverk/kledning på terrasse (2023)
- Byttet terrassebord (2023)
- Beiset terrassebord med "Sioox naturbeis" (2024, påfyll 2025).

Innendørs:
- Montert ny oppvaskmaskin kjøkken (2020)
- Skiftet innerdører (2021)
- Montert nye overskap kjøkken (2023)
- Montert ny ventilator kjøkken (2023)
- Montert ny integrert stekeovn kjøkken (2025)

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

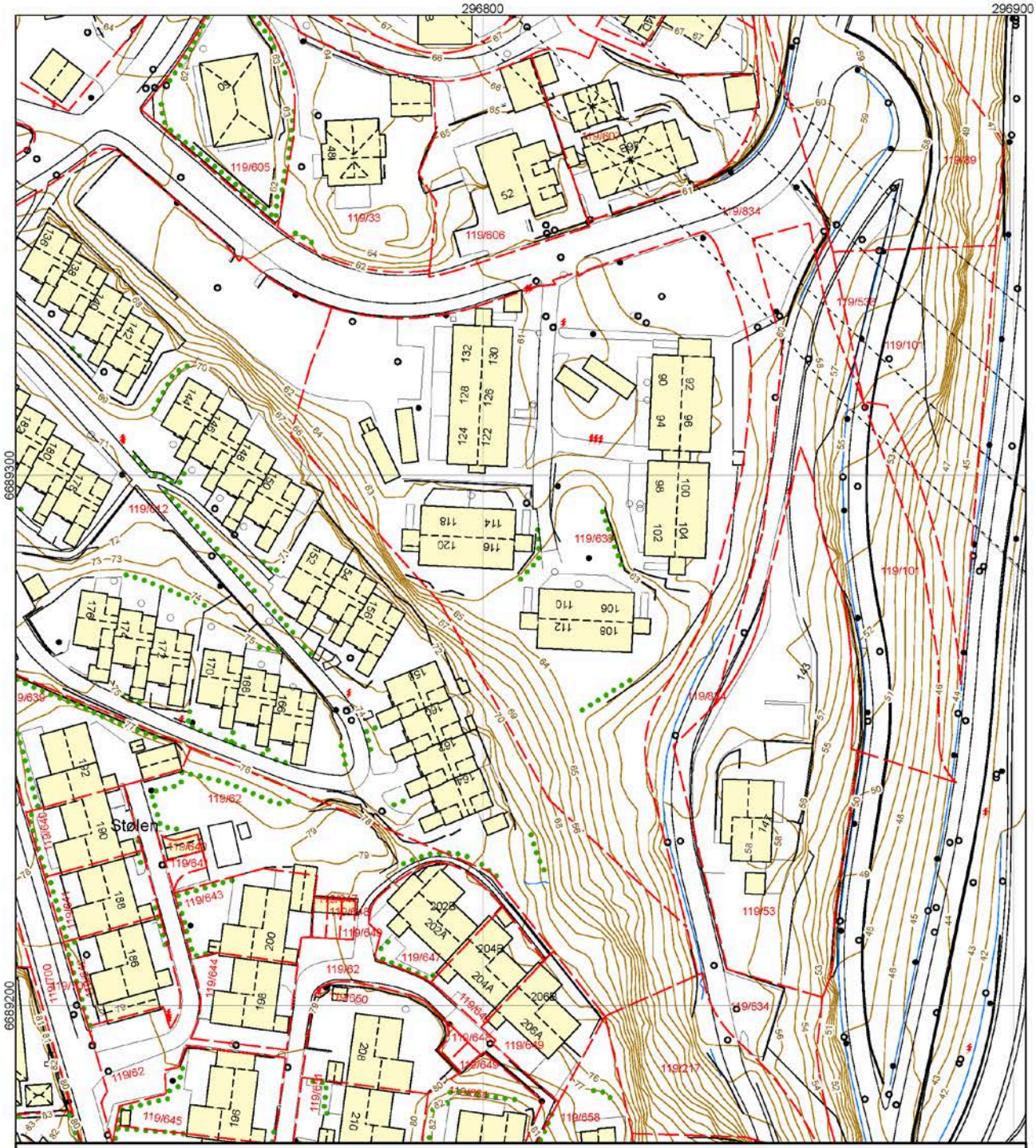
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 20.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 119/630/0/0
Adresse: Råtun 122 m.fl.

N



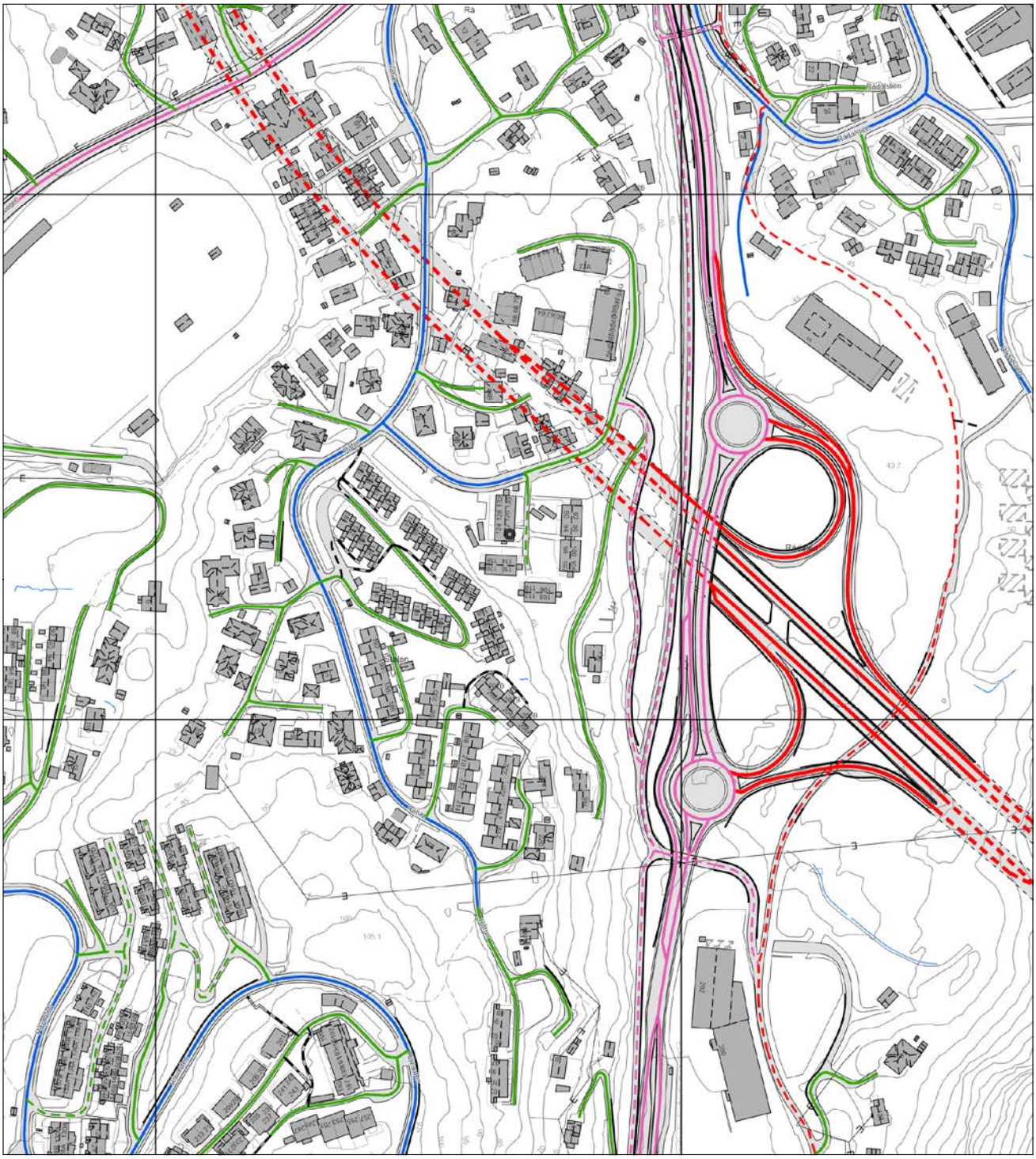
Bygning		Mur, frittstående		Stitrapp		Hydrant	R Arkeologisk minne
Byggemeldt tiltak		Kraftledning		Høydekurve		Kum	K Kulturminne
Kulturminne		Hekk		Innmålt tre		Sluk	
Eiendomsgrense		Sti		Flaggstang		Gatesluk	
Eiendomsgrense - usikker		Traktorveg		Mast		Fastmerker	

BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 119/630/0/17
Dato: 19.02.2026 Adresse: Råtun 122, 5239 RÅDAL

N



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

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
02.JUN00*00016296
Kontor/saksbeh.
Byggesaksavdelingen

rettelser	dato	sign.	kontr.	indeks

A D D B C

prosjekt
RÅTUN FELT 2 Gnr. 119 Bnr. 33

entreprise ved
RÅTUN A/S

målestokk	dato	tegnet av	kontr.av	prosjekt nr. 0007
1:200	23.05.00	AFN		filnavn

tegning	tegningsnr.	indeks
PLAN BYGG A	3001	

BERNT HELÈN ARKITEKTER A/S
NEDRE HAMBURGERSMAU 7B 5018 BERGEN
TLF 55 55 48 20 FAKS 55 55 48 29
E-POST bernt@helen-arkitekter.no

VEDLEGG D-2

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Mott. Dat.mr.
02.JUN 00*00016296
Kontor/saksbeh.
Byggesaksavdelingen

BYGG A
FASADE NORD
SPORTSBOD I FRONT

BYGG A
FASADE NORD OG SØR
FASADE MOT NORD HAR
SPORTSBOD

BYGG A
TYPISK SNITT GJENNOM BYGG

6.10
10.20

endringer	dato	sign.	kontr.	indeks

A B C D D

prosjekt
RÅTUN FELT 2 Gnr. 119 Bnr. 33

entreprise ved
RÅTUN A/S

målestokk	dato	tegnet av	kontr.av	prosjekt nr. 0007
1:200	23.05.00	AFN		filnavn

tegning	tegningsnr.	indeks
BYGG A FASADE NORD/SØR	3210	

BERNT HELÈN ARKITEKTER A/S
NEDRE HAMBURGERSMAU 7B 5018 BERGEN
TLF 55 55 48 20 FAKS 55 55 48 29
E-POST bernt@helen-arkitekter.no

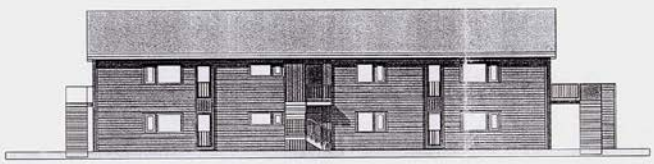
VEDLEGG D-7

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
A/K.nr. Dok.nr.
02.JUN 00*00016296
Konsorneskeben.
Byggesaksavdelingen

+69.3 MØNEHØYDE

+66.9 GESIMSHØYDE

+61.5 OK DEKKE



BYGG A

25,20

endringer	dato	sign.	kontr.	indeks

A B C D D

prosjekt
RÅTUN FELT 2 Gnr. 119 Bnr. 33

entreprise ved
RÅTUN A/S

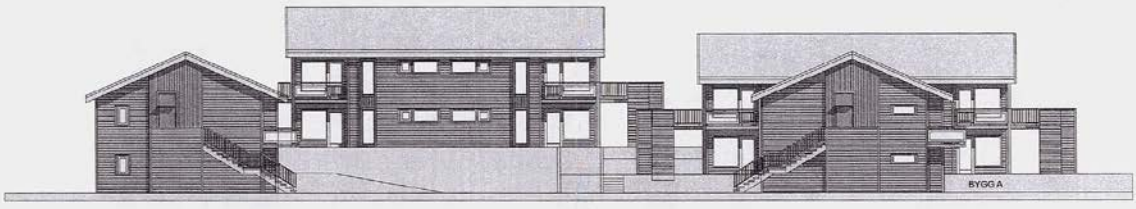
målestokk	dato	tegnet av	kontr.av	prosjekt nr. 0007
1:200	23.05.00	AFN		filnavn

tegning	tegningsnr.	indeks
BYGG A FASADE ØST	3230	

BERNT HELÈN ARKITEKTER A/S
NEDRE HAMBURGERSMAU 7B 5018 BERGEN
TLF 55 55 48 20 FAKS 55 55 48 29
E-POST bernt@helen-arkitekter.no

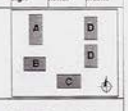
VEDLEGG D-6

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
A/Kl.nr. ——— Dok.nr. ———
02.JUN 00*00016296
Konterrekkeh. ———
Byggesaksavdelingen



BYGG D BYGG C BYGG B BYGG A

rettelsnr	dato	sign.	kontr.	indeks



prosjekt
RÅTUN FELT 2 Gnr. 119 Bnr. 33

entreprise ved
RÅTUN A/S

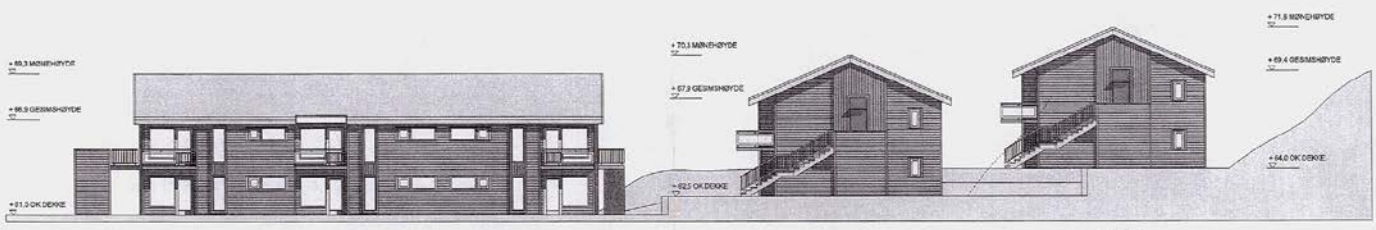
målestokk	dato	tegnet av	kontr.av	prosjekt nr.
1:200	23.05.00	AFN		0007

filnavn

tegning	tegningsnr.	indeks
FELT 2 FASADE MOT NORD	3350	

BERNT HELÈN ARKITEKTER A/S
NEDRE HAMBURGERSMAU 7B 5018 BERGEN
TLF 55 55 48 20 FAKS 55 55 48 29
E-POST bernt@helen-arkitekter.no

VEDLEGG D-4



BYGG A BYGG B BYGG C

26,20

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Arkiv nr. Dok.nr.
02.JUN00*00016296
Konsulentsakbeh.
Byggesaksavdelingen

rettelser	dato	sign.	kontr.	indeks

A B C D D

prosjekt
RÅTUN FELT 2 Gnr. 119 Bnr. 33

entreprise ved
RÅTUN A/S

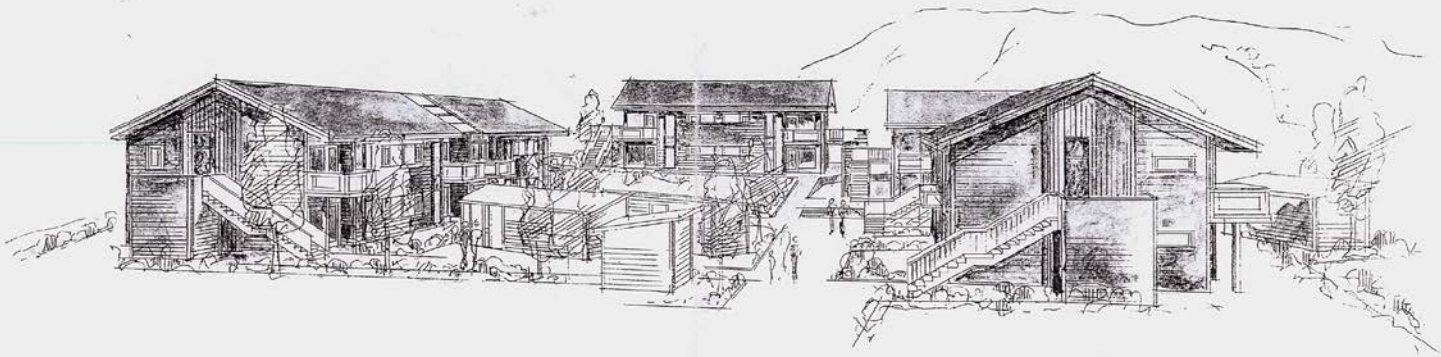
målestokk	dato	tegnet av	kontr.av	prosjekt nr. 0007
1:200	23.05.00	AFN		fiinavn

tegning	tegningsnr.	indeks
BYGG A FASADE VEST	3220	

BERNT HELÈN ARKITEKTER A/S
NEDRE HAMBURGERSMAU 7B 5018 BERGEN
TLF 55 55 48 20 FAKS 55 55 48 29
E-POST bernt@helen-arkitekter.no

VEDLEGG D-5

BERGEN KOMMUNE Byrådsleia
Arkiv: Dato:
02 JUN 00 * 00016296
Kontor/saksbeh.
Byggesaksavdelingen



TEGN. NR. 3370
RÅTUN, FELT 2 23.05.00

BERNT HELÉN ARKITEKTER AS MNAL NPA
NEDRE HAMBURGERSMUGET 7B 5018 BERGEN
TLF 55 31 50 68 FAX 55 31 51 06

VEDLEGG D-3

TINGLYST
25 NOV. 2002
Dagboknr. 37430
BERGEN BYFOGDEMBETE

Returneres etter tinglysing til

Råtun AS
Fantoftveien 44
5072 Bergen

Begjæring[1] om

[x] oppdeling i eierseksjoner
[ ] reseksjonering

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1201	Bergen	119	630		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
190531[redacted]	Leif Raa	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	1	G	13	B	1	G	25				37				49			
2	B	1		14	B	1		26				38				50			
3	B	1	G	15	B	1	G	27				39				51			
4	B	1		16	B	1		28				40				52			
5	B	1	G	17	B	1	G	29				41				53			
6	B	1		18	B	1		30				42				54			
7	B	1	G	19	B	1	G	31				43				55			
8	B	1		20	B	1		32				44				56			
9	B	1	G	21	B	1	G	33				45				57			
10	B	1		22	B	1		34				46				58			
11	B	1	G	23				35				47				59			
12	B	1		24				36				48				60			

Sum tellere: 22 = nevner: 22

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 37430 Tinglyst: 25.11.2002 Emb. 106
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
23.10.2002	

Nr 703034E Sem & Stenersen Proform AS, Oslo 5-1998

Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
23.10.2002 23.10.2002	Råtun AS etter flm. Hallgeir Riisøen Ole Rakner	

Nr 703034E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Festenr	Snr	kommune

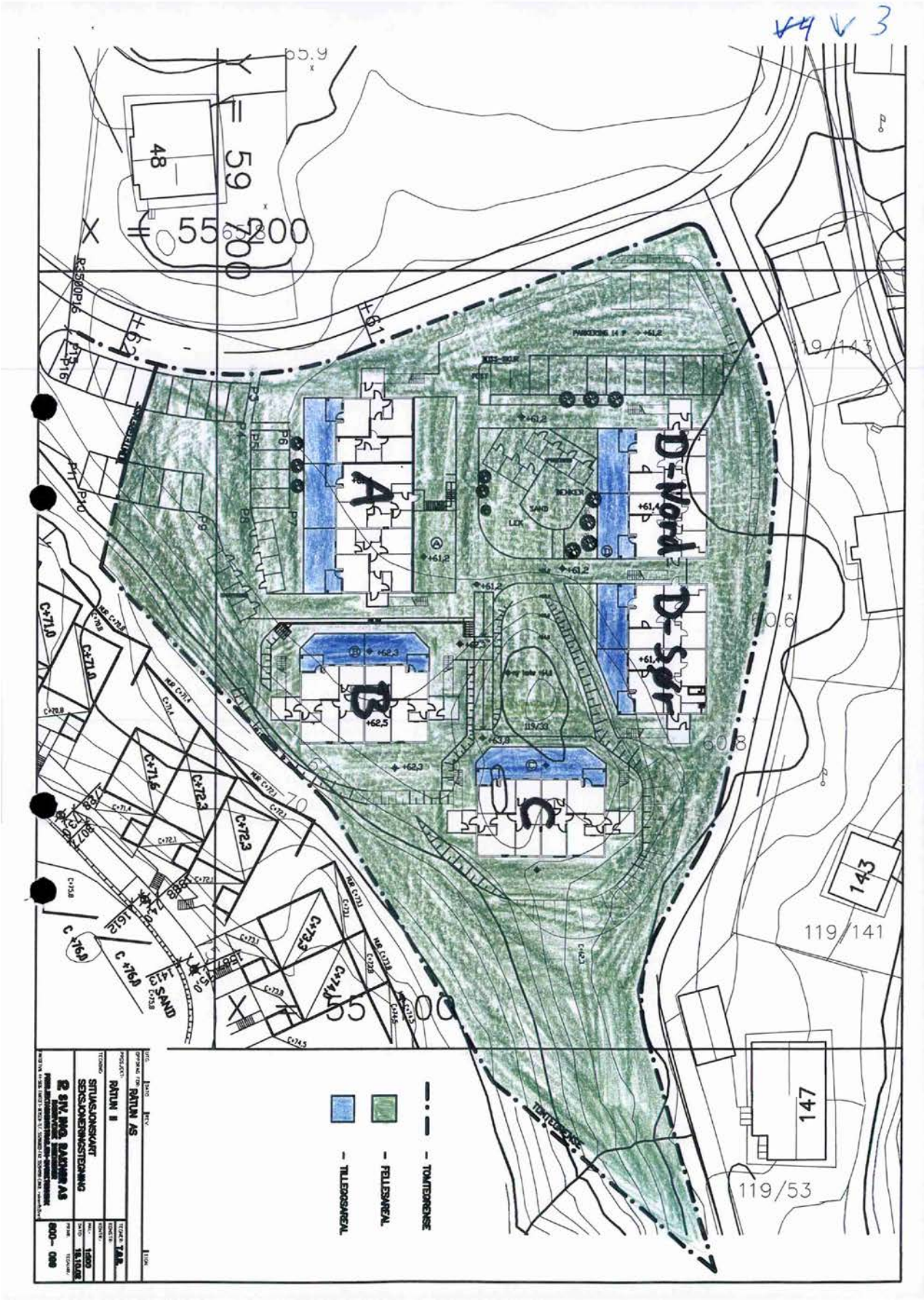
Dato	Stempel og underskrift

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Hjemmelshavers(enes) underskrift(er)
23.10.2002	


V4 V 3
55 200
59 800
55 000
A
B
C
D-hus
D-SØR
119/143
119/141
119/53
143
147
TOMTEGRENSE
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL
RÅTUN AS
SITUASJONSKART
SEKSJONERINGSTEGNING
2 STK. MVG. BARNHUS AS
1:500
18.10.02
600– 000

V3 V4

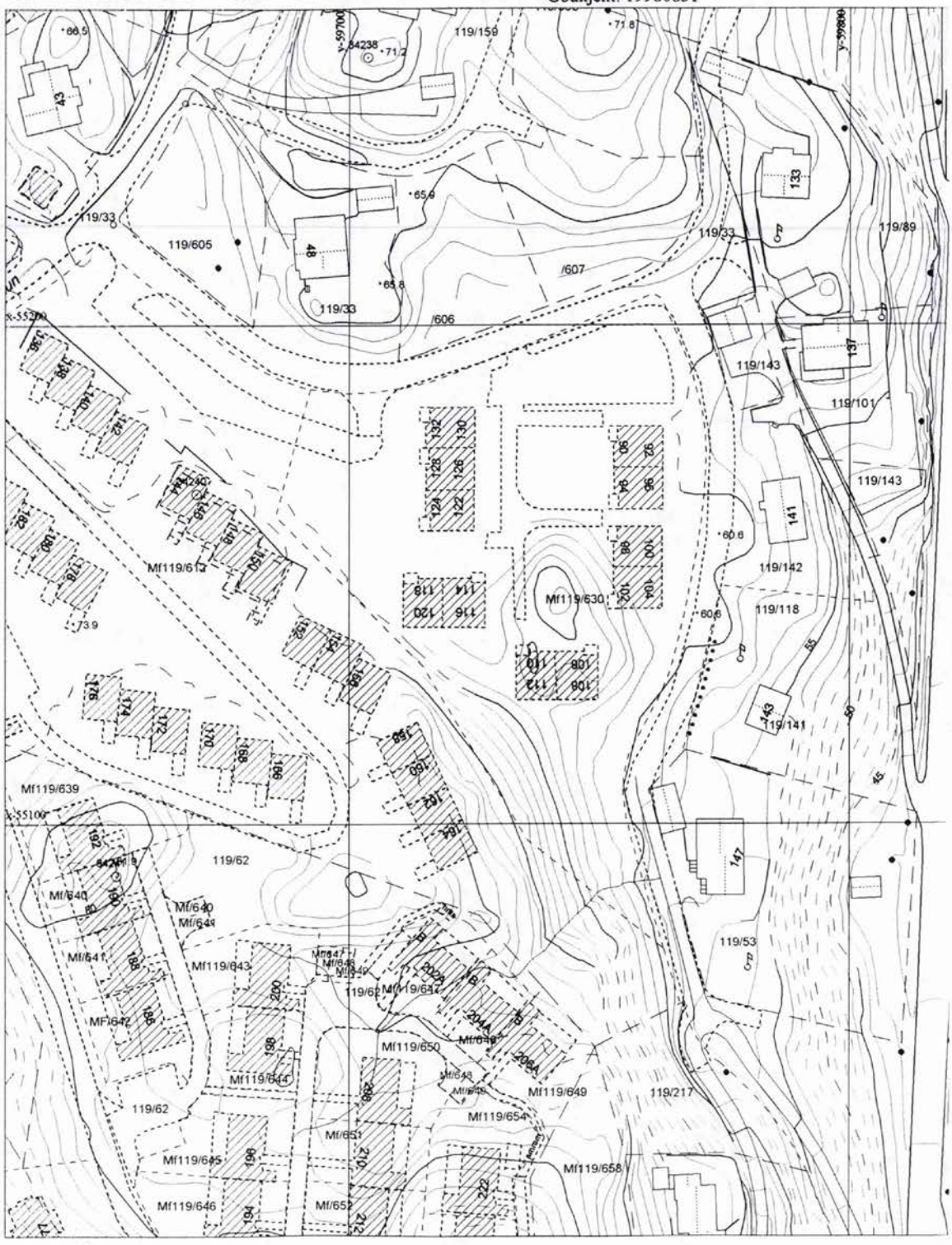
BERGEN KOMMUNE

SITUASJONSKART
Oppmålingsavdelingen
Miljø og byutvikling
Målestokk: 1:1000
Dato: 28.10.2002

Adresse: RÅTUN 90
Gnr/Bnr/Fnr: 119/630/0
GABareal: 6042 m2
Kartareal: 6041 m2

Reg.plan.nr.: 15320000
Godkjent: 19980831

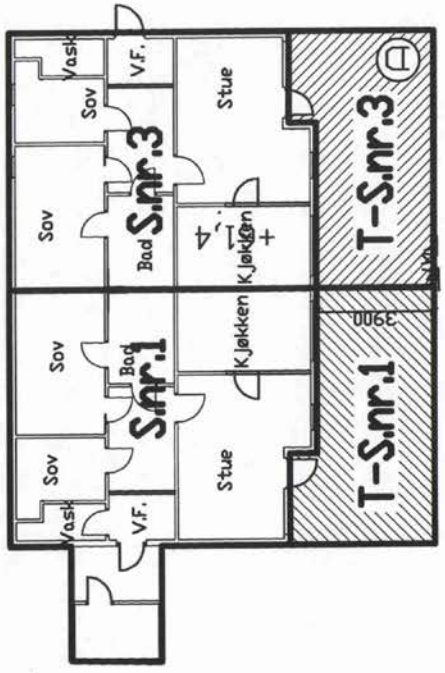
N



VS

Snr.1 – hoveddel 94,3 m2
Snr.1 – tilleggsdel 35,4 m2

Snr.3 – hoveddel 83,0 m2
Snr.3 – tilleggsdel 35,4 m2

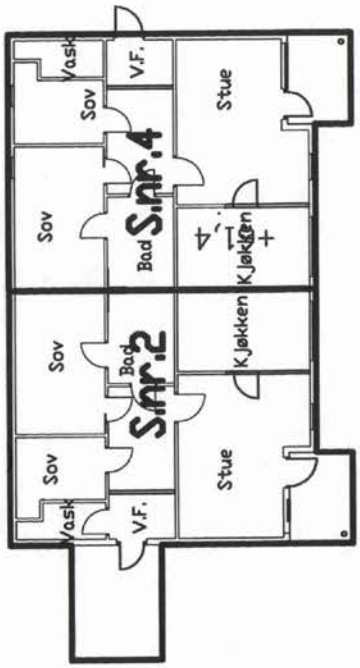


UTG.	DATO	REV.	SIGN.
OPPDRAG FOR:	Røtun AS		
PROSJEKT:	Røtun II	TEGNER: T.G.R.	
		KONSTR:	
TEGNING:	SKISJONERINGSTEGNING 1 ETG. REKKE D–NORD	KONTR:	
		MÅL: 1:200	
		DATO: 22.10.02	
	R SIV. ING. RAKNER AS RÅDGIVENDE INGENIØRER PROSJEKTADMINISTRASJON–BYGGETEKNIKK FANTOFTVN. 44–50B FANTOFT–BERGEN–TLF. 55286820–FAX 55284799–EMAIL raknerbe@online.no	PRJNR.	TEGN.NR.: 800 – 600

V6

Snr.2 – hoveddel 100,7 m2
Snr.2 – tilleggsdel 0 m2

Snr.4 – hoveddel 89,3 m2
Snr.4 – tilleggsdel 0 m2

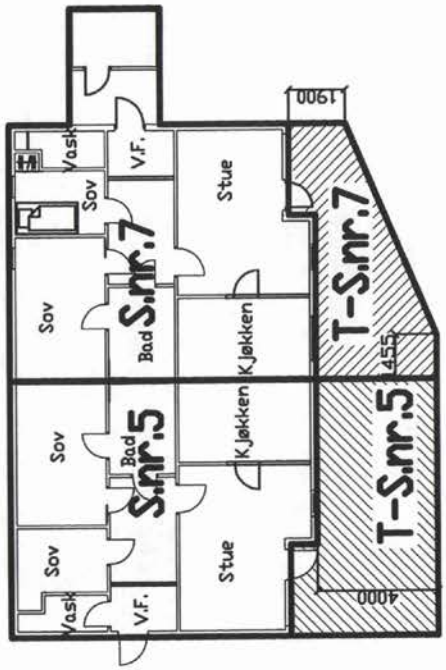


UTG.	DATO	REV.	SIGN.
OPPDRAG FOR: Rätun AS			
PROSJEKT: Rätun II		TEGNER: T.G.R.	
		KONSTR:	
TEGNING: SKISJONERINGSTEGNING 2 ETG. REKKE D–NORD		KONTR:	
		MÅL: 1:200	
		DATO: 22.10.02	
R SIV. ING. RAKNER AS RÅDGIVENDE INGENIØRER PROSJEKTADMINISTRASJON–BYGGETEKNIKK FANTOFTVN. 44–5036 FANTOFT–BERGEN–TLF. 55286020–FAX 55289499–E-MAIL rakner@online.no		PRJNR:	TEGNNR: 800 – 602

V7

Snr.5 – hoveddel 83,0 m2
Snr.5 – tilleggsdel 36,2 m2

Snr.7 – hoveddel 94,3 m2
Snr.7 – tilleggsdel 25,9 m2

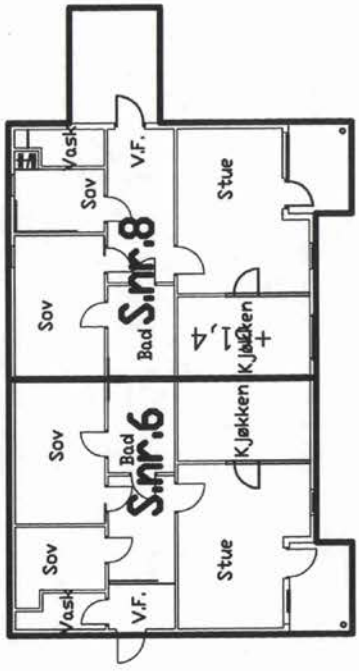


UTG.	DATO	REV.	SIGN.
OPPDRAG. FDR: Råtun AS			
PROSJEKT: Råtun II		TEGNER: T.G.R.	
		KONSTR:	
TEGNING: SKSJONERINGSTEGNING 1 ETG. REKKE D–SYD		KONTR.:	
		MÅL: 1:200	
		DATO: 22.10.02	
R SIV. ING. RAKNER AS RÅDGIVENDE INGENIØRER PROSJEKTADMINISTRASJON–BYGGETEKNIKK FANTOFT VEI 44–5036 FANTOFT–BERGEN–TLF. 55286400–FAX 55284099–E.MAIL rakner@c2net		PR.NR.:	TEGN.NR.: 800 – 601

V8

Snr.6 – hoveddel 89,3 m2
Snr.6 – tilleggsdel 0 m2

Snr.8 – hoveddel 100,7 m2
Snr.8 – tilleggsdel 0 m2

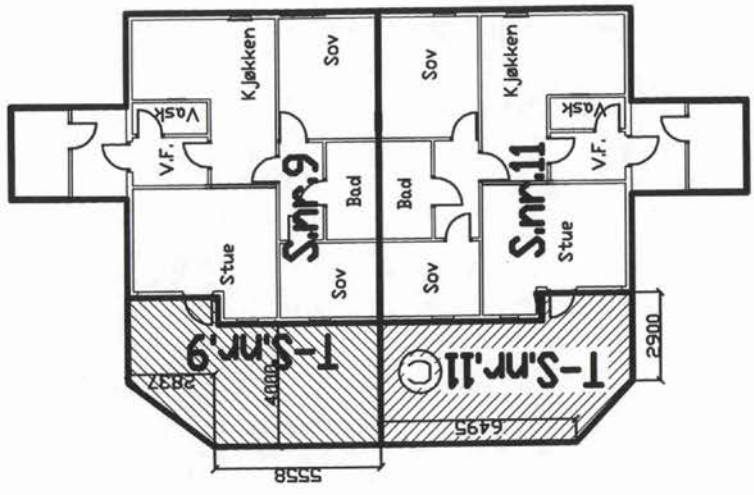


UTG.	DATO	REV.	SIGN.
DPP/DRAG. FOR: Røtun AS			
PROSJEKT: Røtun II		TEGNER: T.G.R.	
		KONSTR:	
TEGNING: SKISJONERINGSTEGNING 2 ETG. REKKE D–SYD		KONTR.:	
		MÅL: 1:200	
		DATO: 22.10.02	
R SIV. ING. RAKNER AS RÅDGIVENDE INGENIØRER PROSJEKTADMINISTRASJON–BYGGETEKNIKK FANTOFTVN. 44-5026 FANTOFT-BERGEN-TLF. 55286600-FAX 55284098-EMAIL raksver@c2net		PR.NR.	TEGN.NR.: 800 – 603

V9

Snr.9 – hoveddel 94,3 m2
Snr.9 – tilleggsdel 33,3 m2

Snr.11 – hoveddel 94,3 m2
Snr.11 – tilleggsdel 34,4 m2



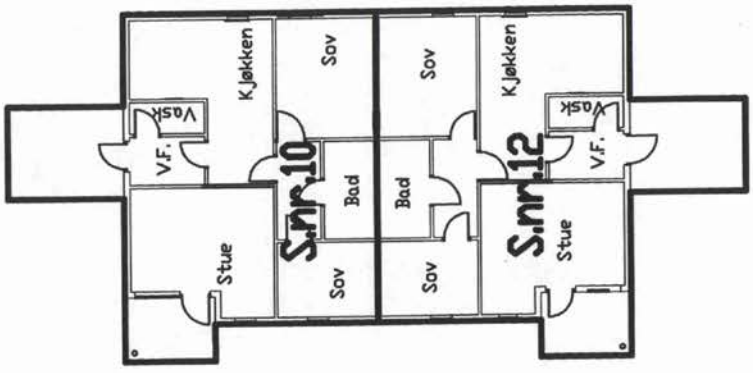
UTG.	DATO	REV.	SIGN.
OPPDRAG FOR: Røtun AS			
PROSJEKT: Røtun II		TEGNER: T.G.R.	
		KONSTR:	
TEGNING: SKSJONERINGSTEGNING 1 ETG. REKKE C		KONTR.:	
		MÅL: 1:200	
		DATO: 22.10.02	
		PR.NR.:	TEGN.NR.: 800 – 604

R SIV. ING. RAKNER AS
RÅDGIVENDE INGENIØRER
PROSJEKTADMINISTRASJON–BYGGETEKNIKK
FANTOFT VN. 44–3036 FANTOFT–BERGEN–TLF. 55286600–FAX 55284099–E.MAIL rakner@online.no

V10

Snr.10 – hoveddel 100,7 m2
Snr.10 – tilleggsdel 0 m2

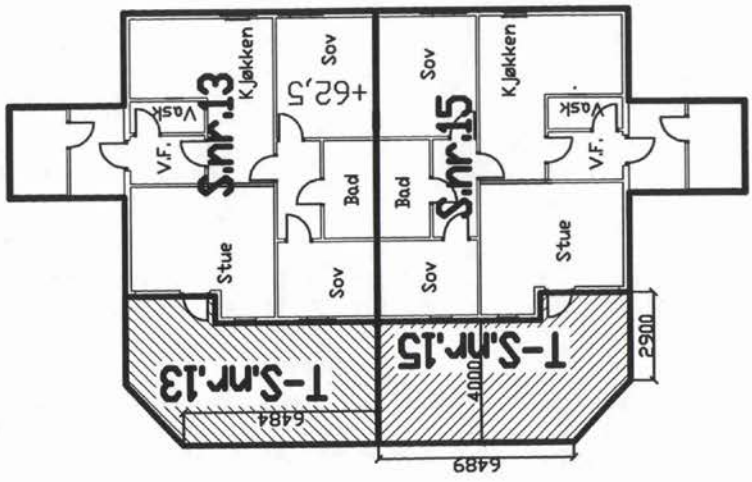
Snr.12 – hoveddel 100,7 m2
Snr.12 – tilleggsdel 0 m2



UTG.	DATO	REV.	SIGN.
OPPDRAG FOR: Røtun AS			
PROSJEKT: Røtun II		TEGNER: T.G.R.	
		KONSTR:	
TEGNING: SKSJONERINGSTEGNING 2 ETG. REKKE C		KONTR:	
		MÅL: 1:200	
		DATO: 22.10.02	
R SIV. ING. RAKNER AS RÅDGIVENDE INGENIØRER PROSJEKTADMINISTRASJON–BYGGETEKNIKK FANTOFTVN. 44-3006 FANTOFT-BERGEN-TLF: 55286800-FAX 55284799-E-MAIL rakner@online.no		PR.NR.: 800	TEGN.NR.: – 605

Snr.13 – hoveddel 94,3 m2
Snr.13 – tilleggsdel 34,4 m2

Snr.15 – hoveddel 94,3 m2
Snr.15 – tilleggsdel 34,4 m2



UTG.	DATO	REV.	SIGN.
OPPDRAG FOR: Røtun AS			
PROSJEKT: Røtun II		TEGNER: T.G.R.	
		KONSTR:	
TEGNING: SKSJONERINGSTEGNING 1 ETG. REKKE B		KONTR./	
		MÅL: 1:200	
		DATO: 22.10.02	
		PRNR.	TEGNNR./ 800 – 606

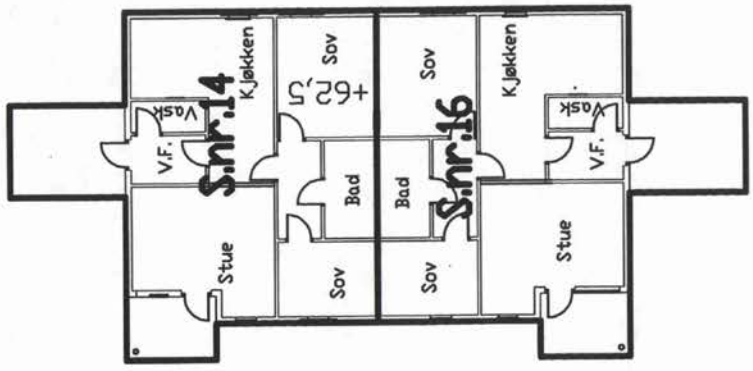
R SIV. ING. RAKNER AS
RÅDGIVENDE INGENIØRER
PROSJEKTADMINISTRASJON-BYGGETEKNIKK
FANTOFT TVN. 44-50b FANTOFT-BERGEN-TLF. 5528680-FAX 5528499-EMAIL raker@c2net

VII

V12

Snr.14 – hoveddel 100,7 m2
Snr.14 – tilleggsdel 0 m2

Snr.16 – hoveddel 100,7 m2
Snr.16 – tilleggsdel 0 m2



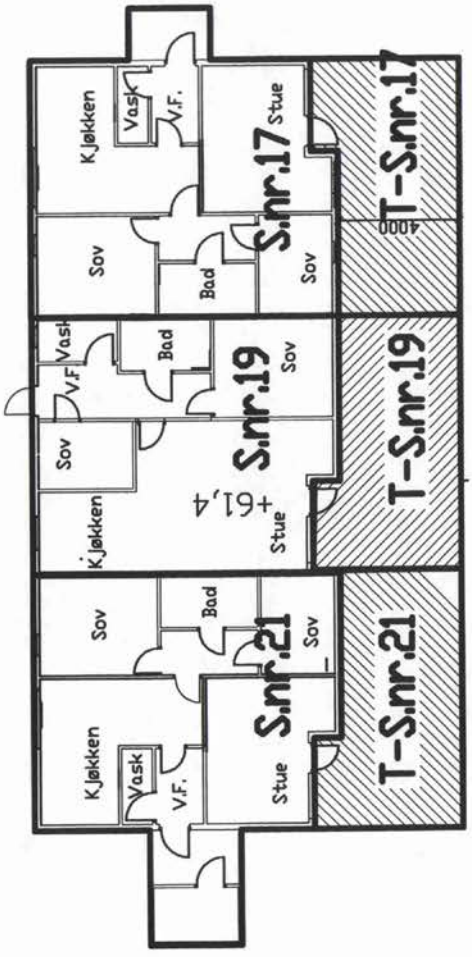
UTG.	DATO	REV.	SIGN.
OPPDRAG FOR: Røtun AS			
PROSJEKT: Røtun II		TEGNER: T.G.R.	
		KONSTR:	
TEGNING: SKSJONERINGSTEGNING 2 ETG. REKKE B		KONTR.:	
		MÅL: 1:200	
		DATO: 22.10.02	
SIV. ING. RAKNER AS RÅDGIVENDE INGENIØRER PROSJEKTADMINISTRASJON-BYGGETEKNIKK FANTOFT VN. 44-50b. FANTOFT-BERGEN-TLF. 55286800-FAX 55284098-E.MAIL: rakner@c2net		PRJNR.: 800	TEGN.NR.: – 607

V13

Snr.17 – hoveddel 87,6 m2
Snr.17 – tilleggsdel 36,3 m2

Snr.19 – hoveddel 83,0 m2
Snr.19 – tilleggsdel 35,6 m2

Snr.21 – hoveddel 94,3 m2
Snr.21 – tilleggsdel 36,7 m2



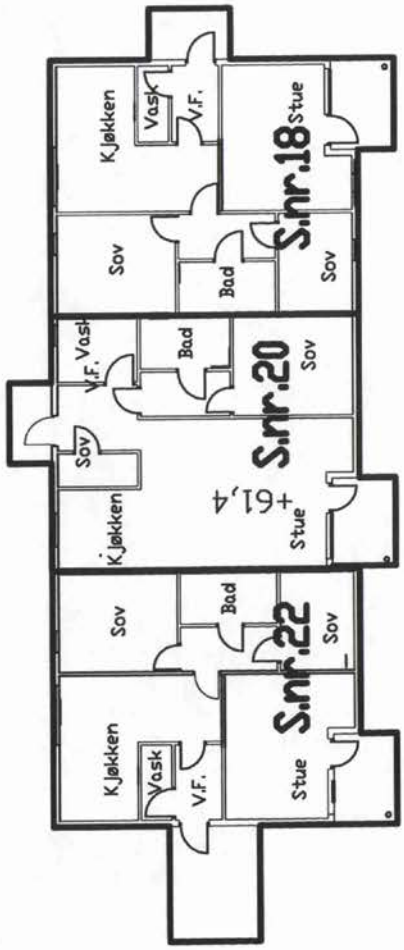
UTG.	DATO	REV.	SIGN.
OPPDRAG FOR: Røtun AS			
PROSJEKT: Røtun II		TEGNER: T.G.R.	
		KONSTR:	
TEGNING: SKSJONERINGSTEGNING 1 ETG. REKKE A		KONTR:	
		MÅL: 1:200	
		DATO: 22.10.02	
R SIV. ING. RAKNER AS RÅDGIVENDE INGENIØRER PROSJEKTADMINISTRASJON-BYGGETEKNIKK FANTOFTVEI 44-3036 FANTOFT-BERGEN-TLF. 55286800-FAX 55284099-E.MAIL raksver@c2ive.no		PR.NR.: TEGN.NR.: 800 – 608	

V14

Snr.18 – hoveddel 93,9 m2
Snr.18 – tilleggsdel 0 m2

Snr.20 – hoveddel 92,8 m2
Snr.20 – tilleggsdel 0 m2

Snr.22 – hoveddel 100,7 m2
Snr.22 – tilleggsdel 0 m2



UTG.	DATO	REV.	SIGN.
OPPDRAG FOR: Rådtun AS			
PROSJEKT: Rådtun II		TEGNER: T.G.R.	
		KONSTR:	
TEGNING: SKSJONERINGSTEGNING 2 ETG. REKKE A		KONTR.:	
		MÅL: 1:200	
		DATO: 22.10.02	
R SIV. ING. RAKNER AS RÅDGIVENDE INGENIØRER PROSJEKTADMINISTRASJON-BYGGETEKNIKK FANTOFT VEI 44-5036 FANTOFT-BERGEN-TLF. 55286000-FAX 55284098-E-MAIL rakner@c2net		PR.NR.:	TEGN.NR.: 800 – 609

BERGEN KOMMUNE
MILJØ OG BYUTVIKLING

Bernt Helen Arkitekter A/S
Nedre Hamburgersmau 7 B
5018 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref	Emnekode	Dato
		200016296/24 KETH	BYG - 5210	03.04.2003

FERDIGATTEST
Jfr. Plan- og bygningsloven § 99 nr.1.

Gnr 119	Bnr 33	Rekke A
Tiltakets adresse	Råtun 122, 124, 126, 128, 130 og 132	
Tiltakets art	Nybygg Blokk/bygård/terrassehus	
Tiltakshaver	Råtun AS c/o siv.ing. Ole Rakner	

Ferdigattesten gis etter anmodning fra kontrollerende foretak, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

I den fremlagte dokumentasjonen bekreftes det av kontrollansvarlig foretak at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer 200016296 .

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen

Hans Brugård
seksjonsleder

Kenneth Thorsen
saksbehandler

Kopi: Tiltakshaver og Bergen brannvesen

BYGGESAKSAVDELINGEN
Bergen Rådhus • Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10 • Telefaks 55 56 63 33

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 119/630/0/0
Utlistet 20. februar 2026

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- *Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid*
- *Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'*
- *Reguleringsplaner under arbeid*

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

20 - Kommuneplanens arealdel
21 - Kommunedelplan
22 - Mindre endring av kommune(del)plan
30 - Eldre reguleringsplan
31 - Mindre reguleringsendring
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
34 - Områderegulering
35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
1 - Planlegging igangsatt
2 - Planforslag
3 - Endelig vedtatt arealplan
4 - Opphevet
5 - Utgått/erstattet
6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
8 - Overstyrt
9 - Avvist
10 - Uaktuell/trukket

Pålitelighetен av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Eiendomsregisteret hos kartverket.

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260170996	Grunneiendom	0	Ja	5 942,8 m²	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlistingen.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
15320004	31	YTREBYGDA. GNR 119 BNR 33 OG 118, RÅ, MINDRE VESENTLIG ENDRING FELT B20, AVKJØRSEL	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.10.2000	200013248	98,2 %
62000000	35	YTREBYGDA/FANA. GNR 119 MFL., ENDRING AV REGULERINGSPLAN E 39/RV 580 RÅDAL - SØRÅS	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.09.2012	201912940	1,3 %
62500000	35	YTREBYGDA. GNR 119 BNR 23 MFL., RÅVARDEN/RÅTUN	3 - Endelig vedtatt arealplan	28.05.2015	201126730	0,5 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15320004	780 - Felles grøntareal	45,7 %
15320004	110 - Boliger	25,7 %
15320004	322 - Gangvei	13,2 %
15320004	730 - Felles parkeringsplass	11,6 %
62000000	1110 - Boligbebyggelse	1,3 %
15320004	310 - Kjørevei	1,0 %
15320004	750 - Felles lekeareal	0,8 %
62500000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	0,2 %
62500000	2012 - Gate med fortau	0,2 %
15320004	790 - Annet fellesareal	0,2 %
62500000	2010 - Veg	0,2 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
62000000	91 - Anlegg- og riggomr.	1,3 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
62000000	35	YTREBYGDA/FANA. GNR 119 MFL., ENDRING AV REGULERINGSPLAN E 39/RV 580 RÅDAL - SØRÅS	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.09.2012	201912940	7,3 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
62000000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	6,9 %
62000000	2011 - Kjøreveg	0,4 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
62000000	190 - Andre sikringssoner	7,3 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
15320016	31	YTREBYGDA. GNR 119 BNR 659, RÅ	200023239	21.05.2003
15320007	31	YTREBYGDA. GNR 119 BNR 33, RÅ, MINDRE VESENTLIG ENDRING	200028123	20.03.2001

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_7	Fana skytterlag - gul sone	81,0 %
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	0,6 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
15320014	31	YTREBYGDA. GNR 119 BNR 58 OG 61, RÅ	3	200201004
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
15320063	31	YTREBYGDA. GNR 119 BNR 62, RÅTUN, DELER AV FELT B21, PLAN FOR UTBYGGING	3	200111793
15320000	30	YTREBYGDA/FANA. GNR 119 BNR 10 MFL., RÅVARDEN	3	199704780
18160000	30	YTREBYGDA/FANA. GNR 119, E 39/R 580 RÅDAL - SØRÅS	4	-
66390000	35	FANA. GNR 119 BNR 585, FANAVEGEN BRANNSTASJON	3	201714570

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
119/655	20770430-2	Tilbygg	Rekkehus	Meldingssak registrer tiltak	07.02.2012	201201618
119/187	9441433-2	Påbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Rammetillatelse	31.07.2025	202513707
119/607	300686297-1	Tilbygg	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	23.06.2025	202510039
119/159	300138193	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	09.12.2021	-
119/609	300514253	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	28.01.2016	201518024

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av 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.

Skrevet ut 20. februar 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene
De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

Kommunedelplan
Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

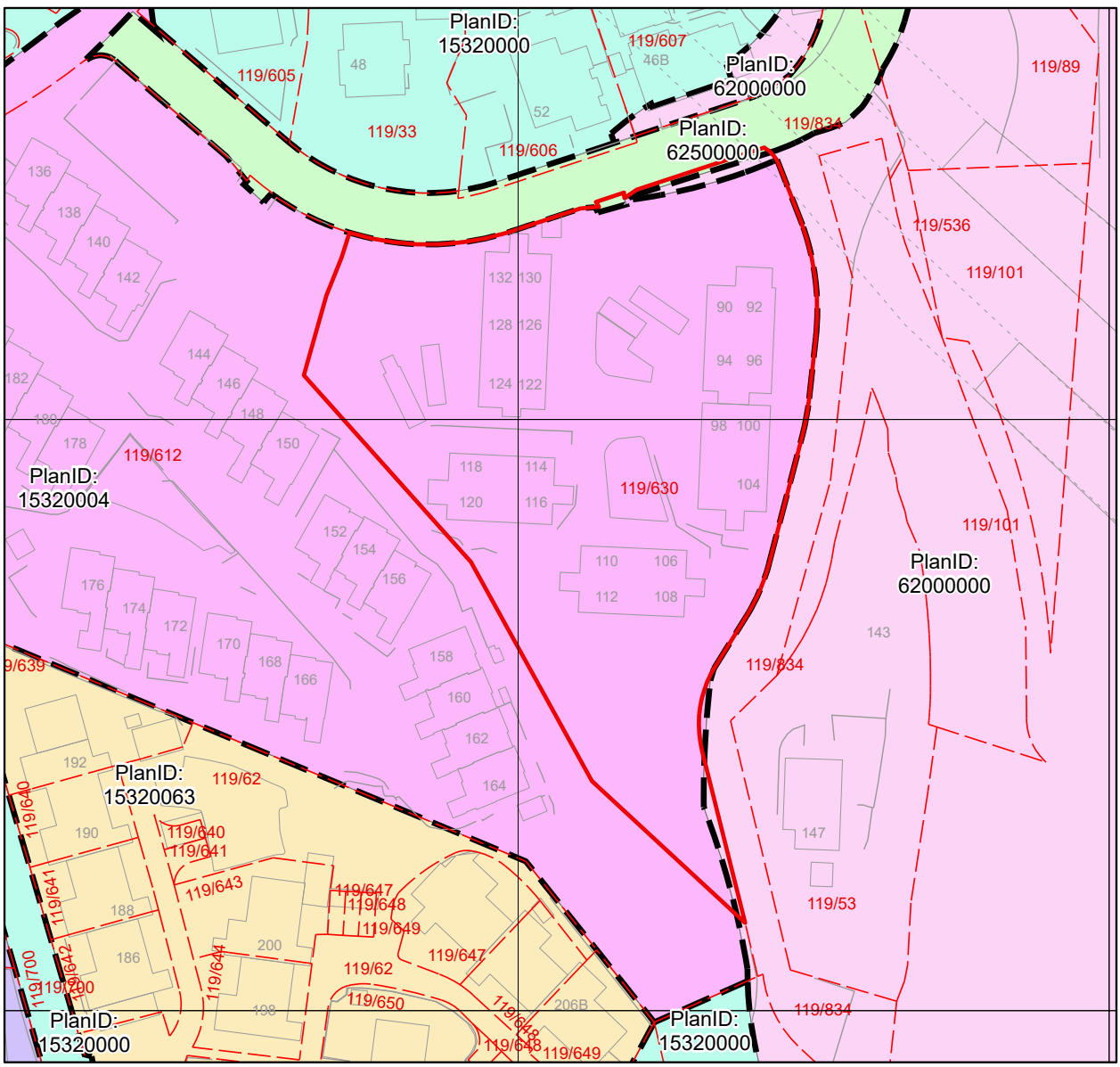
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 119/630
Dato: 20.02.2026 Adresse: Råtun 122 m.fl.

N

Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister https://www.arealplaner.no/bergen4601

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 15320004, 62500000, 62000000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

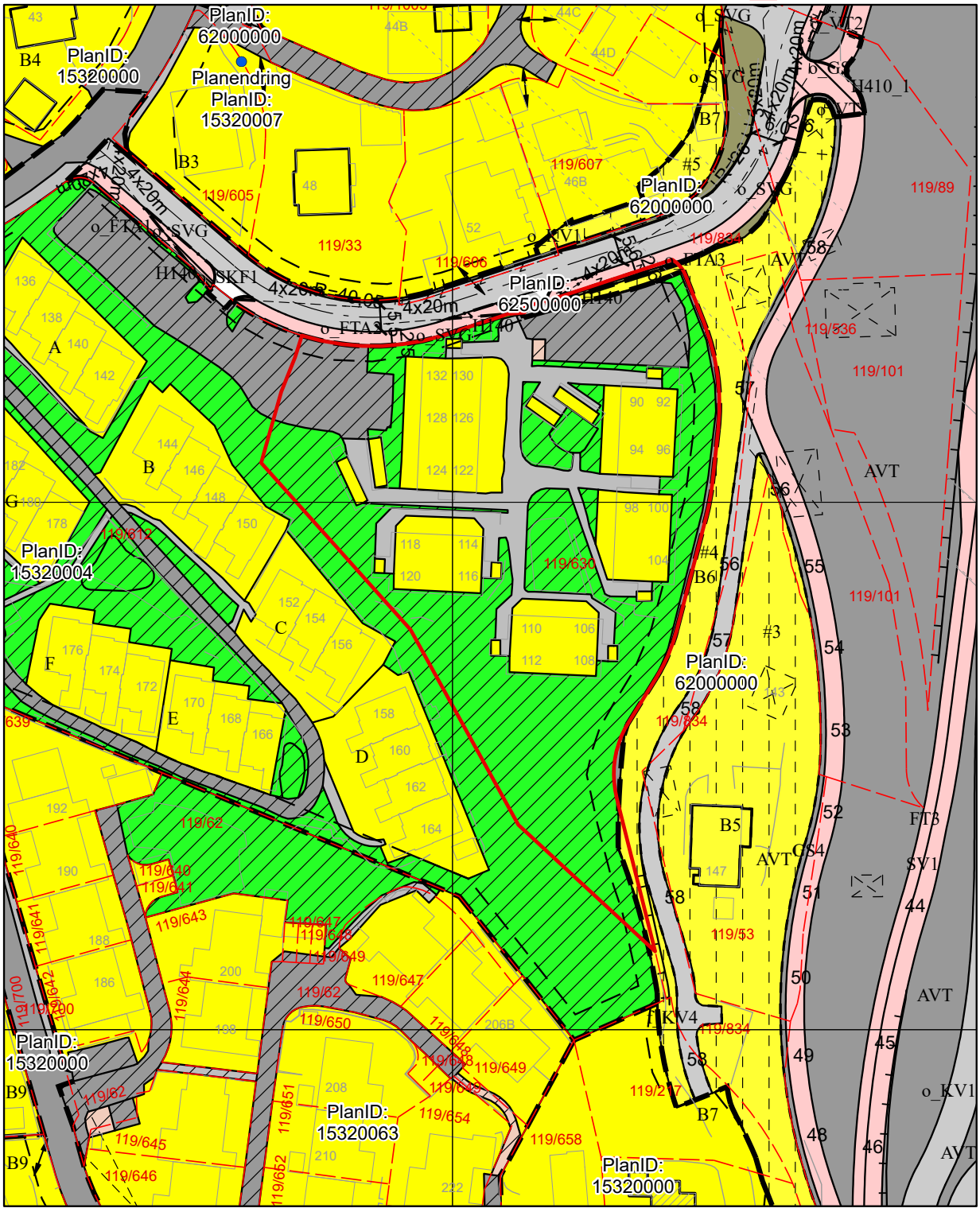
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 119/630
Dato: 20.02.2026 Adresse: Råtun 122 m.fl.

N

PlanID(er): 15320004, 62500000, 62000000

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601 Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1227 - Regulert støyskjerm

1228 - Regulert støttemur

1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

91 - Anlegg- og riggomr.

Hensynssoner PBL §12-6

Infrastruktursone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Kjørevei

Gang- / sykkelveg

Gangveg

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Felles grøntareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

1110 - Boligbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2015 - Gang- sykkelveg

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

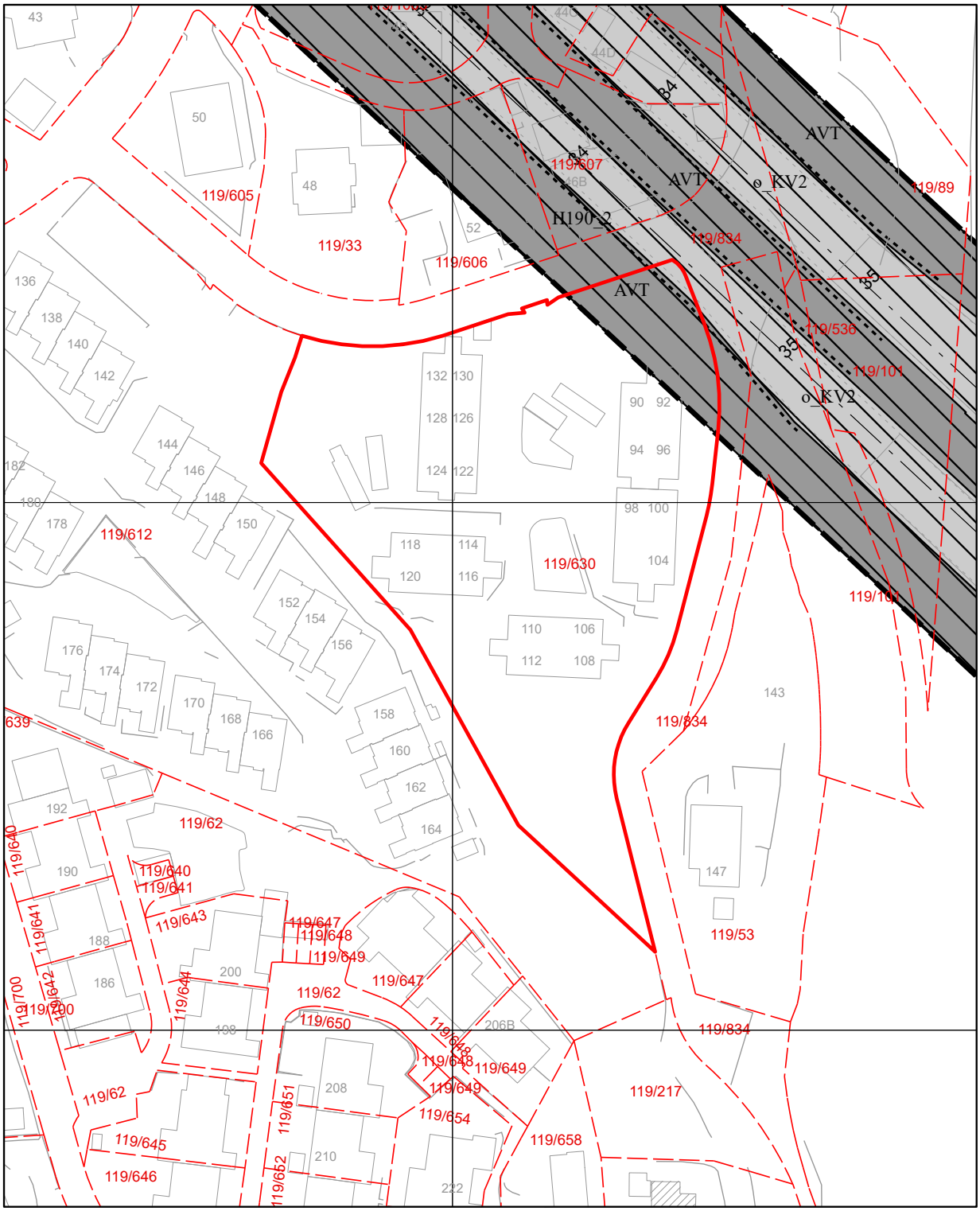
Reguleringsplan under grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 119/630
Dato: 20.02.2026 Adresse: Råtun 122 m.fl.

PlanID(er): 62000000

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601 Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Juridisklinje

RPJURLINJE

1221 - Regulert senterlinje

1254 - Tunnel

Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL I§12-6

Hensynssonetype

SikringSone

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

2011 - Kjøreveg

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 20.02.2026

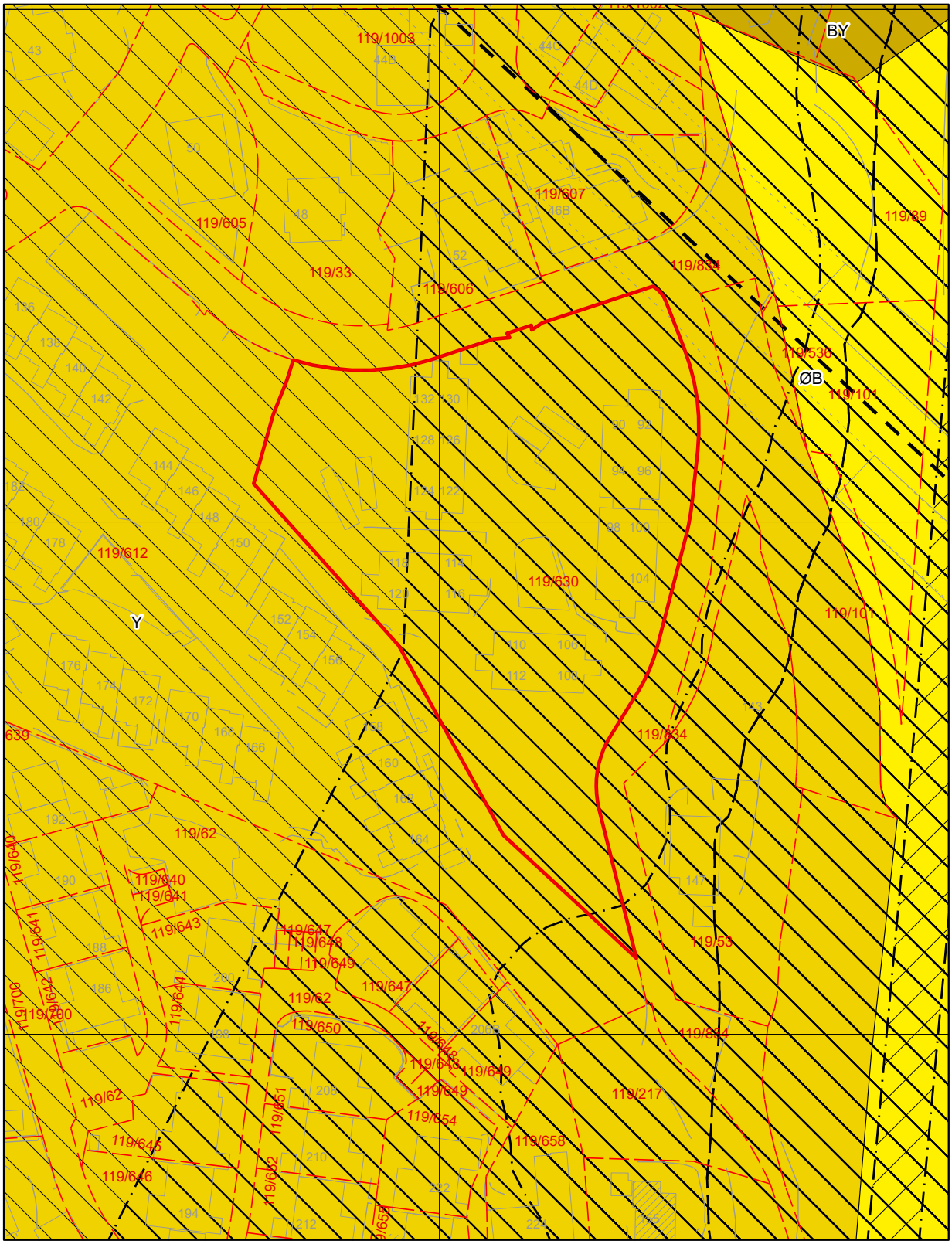
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 119/630
Adresse: Råtun 122 m.fl.

BERGEN KOMMUNE

N

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

Samferdselslinjer

Hovedvei - tunnel

Angitthensyn kulturmiljø

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 1506260029
Ordrenummer: 9005393

Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.
Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11
Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00119-0630-0000-017
Eiendommens adresse	Råtun 122
Eier	Halvor Njåstad Møgster , Råtun 122 , 5239 RÅDAL N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	1744178KR	0.0026	4 534,00	1 133,50
Abonnementsgebyr vann	470m2	7.71	603,95	148,91
Stipulert mengde vann	611m3	11.44	1 164,97	287,25
Abonnementsgebyr avløp	470m2	10.62	831,90	205,12
Stipulert mengde avløp	611m3	15.64	1 592,67	392,71
140L- antall tømminger mer enn 1/mn	9 tømminger	44.84		403,54
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	300.00	300,00	75,00
Renovasjon grunnpris	1 Pr.enhet	3890.68	3 890,68	972,67
Total eksl. mva			12 918,17	3 618,70

** Ikke merverdiavgift på eiensdomskatt*

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Betalingshistorikk, Renter og Gebyrer.

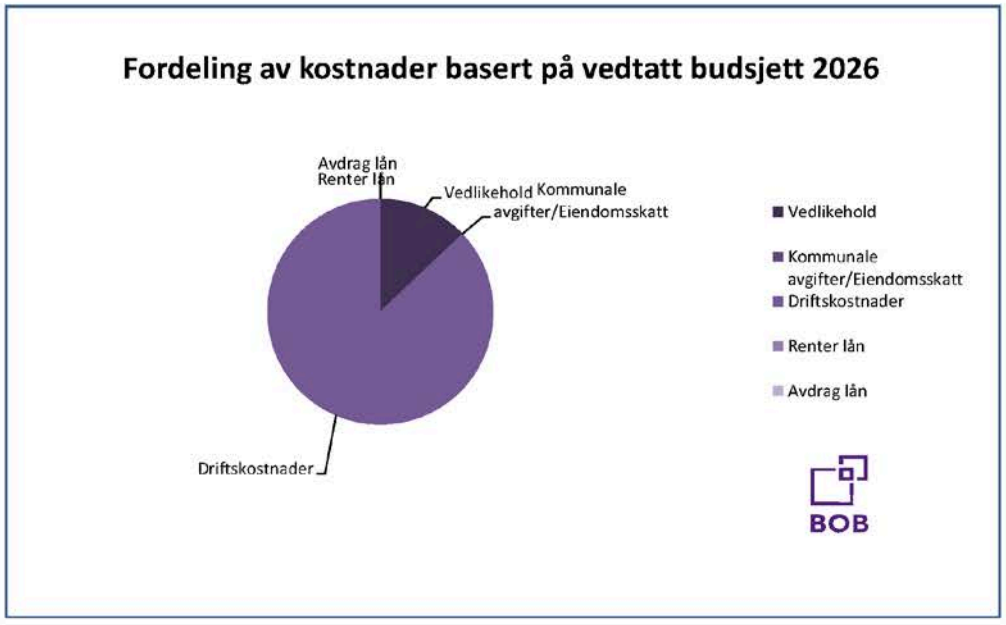
Lurer du på noe? Kontakt Bergen kommune, Økonomitjenester,
telefon 53 03 08 00, tastevalg 2 (betalingsservice), betaling@bergen.kommune.no

19.02.2026 13:44:51

Boligselskapets navn	**334**	**NEDRE RÅTUN EIERSEKSJONSSAMEIE(0334)**
Budsjett år	**2026**	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	60 000	9 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	0	0 %
Driftskostnader	405 332	60 %
Renter lån	0	0 %
Avdrag lån	0	0 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	212 820	31 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	678 152	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntektekter.
Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).
Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.
Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
desember 2025

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I

Nedre Råtun Eierseksjonssameie

Sted: Skeie Skole

Dato: 26.03.2025

Møtet ble åpnet av:	Ove Bolstad
Til stede fra styret:	Ove Bolstad
	Veronica Indrøy
	Annethe Håland
	Sondre Endresen
	Merete Henriksen
Til stede fra BOB:	Kristine P. Fjeld

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Årsmøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: godkjente

b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede: 11

+ Antall fullmakter: 1

= Antall stemmeberettigede: 12

c) Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder: Ove Bakstad

Vedtak:

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: Veronica Indrøy

Vedtak:

e) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst èn 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): Rannveig W. Abada

Vedtak:

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: godkjent

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2024 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: godkjent

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 6000 kr per styremedlem

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 <u>før</u> dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Ove Bolstad	24-25
Styremedlem	Veronica Indrøy	24-25
Styremedlem	Annethe Håland	24-26
Styremedlem	Sondre Endresen	24-25
Styremedlem	Merete Henriksen	24-26

Forslag til kandidater:

Sammensetningen i styret <u>etter</u> dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Ove Bolstad	24-25
Styremedlem	Sondre Endresen	24-25
-"-	Veronica Indrøy	24-25
~~Annethe Håland~~	Annethe Håland	24-26
-"-	Merete Henriksen	24-26

6. Andre saker

(Saker som styret ønsker å behandle, eller saker som er kommet inn fra sameiere. Saken <u>må</u> være nevnt i innkallingen. Husk å gjengi ordlyd i forslaget. Det må også komme frem i protokollen hvilket flertall saken krever, og antall stemmer for og i mot forslaget)

Sak: Vedlikeholdsfond.

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar at det fra og med 01.05.25 skal avsettes 500 kr per seksjon per måned til vedlikeholdsfondet, som innkreves gjennom en ny post i felleskostnadene.

Vedtak: godkjent.

Underskrifter:

Møteleder

Referent

Veronica Indrø

Protokollunderskriver

Protokollunderskriver

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I

NEDRE RÅTUN EIERSEKSJONSSAMEIE

Sted: RÅ SKOLE

Dato: 14. mars 2024

Møtet ble åpnet av: Veronica

Til stede fra styret: Sunniva
Ove
Veronica
Sondre

Til stede fra BOB: Kristine P. Fjeld

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Årsmøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede: 14

+ Antall fullmakter: 2

= Antall stemmeberettigede:

c) Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder: Veronica Inderøy

Vedtak: Godkjent

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: Sunniva Stubseid

Vedtak: Godkjent

e) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst èn 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): Halvar

Vedtak: Godkjent

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: Godkjent

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 20 23.. ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: Godkjent

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 20 23..

Vedtak: Godkjent

4. Styrehonorar

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

Forslag: Kr ~~[illegible]~~ 24000

Vedtak: Kr Godkjent

Hvis sameiet har tilleggshonorar (for eksempel kjøregodtgjørelse, telefongodtgjørelse etc) må dette vedtas særskilt.

Vedtak særskilt honorar: _____

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 <u>før</u> dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Sunniva Stubseid	24.06.22 - dd
Styremedlem	Veronica Indroy	— " —
Styremedlem	Ove Bolstad	— " —
Styremedlem	Sondre Endresen	16.03.23 - dd

Forslag til kandidater: Merethe - 2 år
~~Svar~~ Annette

Sammensetningen i styret <u>etter</u> dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styremedlem	Sondre Endresson	14.3.24 - 14.3.25
Styremedlem	Annette Høland	14.3.24 - 14.3.26
Styremedlem	Merethe Henriksen	14.3.24 - 14.3.26
Styreleder	Ove bolstad	14.3.24 - 14.3.25
Styremedlem	Veronica Inderoy	14.3.24 - 14.3.25

6. Andre saker

(Saker som styret ønsker å behandle, eller saker som er kommet inn fra sameiere. Saken må være nevnt i innkallingen. Husk å gjengi ordlyd i forslaget. Det må også komme frem i protokollen hvilket flertall saken krever, og antall stemmer for og i mot forslaget)

Underskrifter:

Møteleder

Veronica Lutvej

Referent

Sunniva Stubsund

Protokollunderskriver

Halvor N. Magster

Protokollunderskriver

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025 I

Nedre Råtun eiserseksjonsSAMEIE

Dato: 26. mars **kl:** 18.00

Sted: Skeie skole

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Rådal, 12. mars 2025 Sted

Klipp av – leveres ved inngangen

Årsmøte, i x Sameie, dd.mm.åå

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
seksjonseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som seksjonseier.

☐ Jeg er seksjonseier, men har ikke mulighet til å møte på sameiermøte. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift seksjonseier/fullmaktsgiver: _____

DAGSORDEN

1. Konstituering

   a) Godkjenning av innkalling
   b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)
   c) Valg av møteleder
   d) Valg av referent/protokollfører
   e) Valg av protokollunderskriver
   f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
   g) Godkjenning av dagsorden

2. Rapport fra styret

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025

4. Styrehonorar

   Forslag: 6000 kr per styremedlem

5. Valg av styre

   Styrets forslag:

   Ove Bolstad Styreleder
   Merete
   Annethe
   Sondre
   Veronica

6. Andre/Innkomne saker

Vedlikeholdsfondet

STYRET I Nedre Råtun SAMEIE

Rapport fra styret 2024 for Nedre Råtun eierseksjonssameie

Styret og styret arbeid

1. **Nåværende styret**

Styrelder: Ove Bolstad
Styremedlem: Annethe Haaland
Styremedlem: Veronica Indrøy
Styremedlem: Merete Henriksen
Styremedlem: Sondre Endresen

2. **Saker som har vært behandlet**

Ingen særskilte saker som har blitt meldt i løpet av perioden. Styret har dog mottatt henvendelser på epost som har krevd oppklaring eller besvarelse. Elles videre arbeid med påbegynte saker som har vært i prosess.

3. Oppgaver som har vært utført i perioden

- Skifttet to ytterdører
- Årstad Bygg. Utkiftning av kledningsbord
- Nytt postkassestativ
- Nytt vindu
- Fortsettelse av maling på boenhetene, boder, støy gjerde, bosshuset
- Gjennomførte 2 dugnader

4. Planlagte oppgaver for 2025

- Bytte ut boddører
- Dugnad
- Ferdigstille maling

5. Annet

Rådal, 18. februar 2025
Styret

Nedre Råtun Eierseksjonssameie
2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Nedre Råtun Eierseksjonssameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	532 009	510 804	501 600	516 260
Sum inntekter		**532 009**	**510 804**	**501 600**	**516 260**
Driftskostnader					
Styrehonorar	3, 4	25 000	15 000	24 000	25 000
Arbeidsgiveravgift	3	3 525	2 115	2 500	3 500
Avskrivninger	5	20 142	21 401	20 142	13 219
Felles strøm og varme		53 690	51 005	41 000	52 000
Andre driftskostnader	6	84 960	74 043	75 000	77 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	23 196	4 357	15 000	15 000
Vedlikehold	8	59 510	369 688	50 000	80 000
Forretningsførsel		44 233	42 195	42 300	46 700
Revisjonshonorar		8 750	8 125	8 700	9 250
Forsikring		116 994	107 097	123 200	145 000
Sum driftskostnader		**440 001**	**695 024**	**401 842**	**467 169**
Driftsresultat		**92 008**	**-184 220**	**99 758**	**49 091**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		4 731	4 729	0	0
Andre renteinntekter		57	336	0	0
Andre finansinntekter		11 705	10 893	0	0
Sum finansinntekter		**16 493**	**15 958**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		4 897	5 062	5 400	3 800
Sum finanskostnader		**4 897**	**5 062**	**5 400**	**3 800**
Resultat av finansposter		**11 596**	**10 895**	**-5 400**	**-3 800**
Resultat		**103 604**	**-173 324**	**94 358**	**45 291**
Til/fra annen EK		103 604	-173 324	0	0
Sum disponeringer		103 604	-173 324	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Nedre Råtun Eierseksjonssameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	5	13 219	33 361
Sum varige driftsmidler		**13 219**	**33 361**
Sum anleggsmidler		**13 219**	**33 361**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		26 646	32 702
Andre fordringer		186	3 649
Sum fordringer		**26 832**	**36 351**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		196 290	34 899
Sum bankinnsk. og kontanter		**196 290**	**34 899**
Sum omløpsmidler		**223 122**	**71 251**
SUM EIENDELER		**236 340**	**104 611**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Nedre Råtun Eierseksjonssameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		114 847	11 243
Sum opptjent egenkapital		**114 847**	**11 243**
SUM EGENKAPITAL		**114 847**	**11 243**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 10	53 125	65 927
Sum langsiktig gjeld		**53 125**	**65 927**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		2 086	3 685
Leverandørgjeld		37 409	0
Skyldige off. myndigheter		2 820	2 115
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		20 000	15 000
Påløpne renter		22	40
Annen kortsiktig gjeld		6 032	6 601
Sum kortsiktig gjeld		**68 368**	**27 441**
SUM GJELD		**121 493**	**93 369**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**236 340**	**104 611**

Bergen,
Styret for Nedre Råtun Eierseksjonssameie

Ove Bolstad
Styrets leder

Veronica Indrøy
Styremedlem

Sondre Endresen
Styremedlem

Annethe Håland
Styremedlem

Merete Henriksen
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

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	488 664	448 800	488 664	503 324
3816	TV/Internett	12 936	12 936	12 936	12 936
3825	Leieinntekter El-bil	30 409	49 068	0	0
Sum felleskostnader		**532 009**	**510 804**	**501 600**	**516 260**

Note 3 - Lønnskostnader

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

Note 4 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	20 000	15 000	24 000	25 000
5331	Avsetning styrehonorar	5 000	0	0	0
Sum styrehonorar		**25 000**	**15 000**	**24 000**	**25 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 - Andre eiendeler

	Pumper	Lekeapparater 2019	Ladeanlegg EL-bil
Anskaffelseskost pr.01.01	87 806	18 878	88 125
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	87 806	18 878	88 125
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	2 517	17 625
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	87 806	18 878	74 906
Bokført verdi pr.31.12	0	0	13 219
Anskaffelsesår	2015	2019	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	1

Note 6 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510	Styredisposisjoner	4 059	1 703	3 000	3 000
6326	Snømåking og brøyting	28 039	15 063	35 000	35 000
6335	Containerleie/ -tømming	550	0	0	0
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	358	106	0	2 500
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	4 782	0	0	0
6390	Andre driftskostnader	0	0	2 000	2 000
6391	Diverse serviceavtaler	14 233	14 233	0	0
6400	Leie maskiner og utstyr	16 971	0	0	0
6630	Egenandel ved skade	0	30 000	20 000	20 000
6860	Kursutgifter	500	0	0	0
6906	Internett/bredbånd	13 596	12 936	13 000	13 000
7740	Øreavrunding	-2	3	0	0
7779	Andre gebyr	1 875	0	0	0
7782	Kostnader bomiljø	0	0	2 000	2 000
Sum driftskostnader		**84 960**	**74 043**	**75 000**	**77 500**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6503	Annet driftsmateriell	2 819	625	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	558	0	0	0
6510	Verktøy og redskap	19 819	3 732	15 000	15 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**23 196**	**4 357**	**15 000**	**15 000**

Note 8 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	34 023	148 947	50 000	10 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	0	7 435	0	0
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	16 410	0	0	0
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	2 559	2 159	0	0
6614	Vedlikehold maling	6 519	0	0	0
6616	Vedlikehold tak	0	174 912	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	0	36 235	0	70 000
Sum vedlikehold		**59 510**	**369 688**	**50 000**	**80 000**

Note 9 - Langsiktig gjeld

Dnb Bank ASA		
Renter 31.12.24: 7,60%, løpetid 10 år		
Opprinnelig 2018	130 000	
Nedbetalt tidligere	64 073	
Nedbetalt i år	12 802	
Lånesaldo 31.12		53 125
Beregnet innfrielsesdato: 26.07.2028		
Sum langsiktig gjeld		**53 125**
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt		
Gjeld til kredittinstitusjoner		0

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Dnb Bank ASA 12137410352	22	2 415	53 130

Nedre Råtun Eierseksjonssameie org.nr. 985591776

Dokumentet er elektronisk signert

Note 10 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	2024	2023
Langsiktig gjeld	53 125	65 927
Lånet er uten noen form for sikkerhet, men hver sameier er proratarisk ansvarlig for sameiets gjeld i henhold til lov om eierseksjoner.		

Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**43 809**	**207 844**
Periodens resultat	103 604	-173 324
Årets avskrivninger	20 142	21 401
Avdrag lån	-12 802	-12 111
Endring i disponible midler	**110 944**	**-164 035**
Disponible midler 31.12.	**154 753**	**43 809**

12-334 Årsregns...

Name	Date
Henriksen, Merete	2025-02-18

Identification

bankID Henriksen, Merete

Name	Date
Indrøy, Veronica	2025-02-25

Identification

bankID Indrøy, Veronica

Name	Date
Håland, Annethe	2025-02-18

Identification

bankID Håland, Annethe

Name	Date
Endresen, Sondre	2025-02-25

Identification

bankID Endresen, Sondre

Name	Date
Bolstad, Ove	2025-02-25

Identification

bankID Bolstad, Ove

SIGNICAT

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 Nedre Råtun Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nedre Råtun Eierseksjonssameie 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 rettvisende 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 rettvisende 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.

Penneo Dokumentnøkkel: 2ON8Y-7YEEO-BZZTN-CYBI1-Y3T3U-GWEM6

© 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, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

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 rettvisende 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)

Penneo Dokumentnøkkel: 2ON8Y-7YEEO-BZZTN-CYBI1-Y3T3U-GWEM6

PENNEO

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
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 85.166.xxx.xxx
2025-02-26 09:45:01 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 2ON8Y-7YEEO-BZZTN-CYBI1-Y3T3U-GWEM6

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.

Introduksjon av vedlikeholdsfond

Styret ønsker å foreslå å opprette et «vedlikeholdsfond» i sameiet. Formålet med fondet er å sikre at sameiet opparbeider nødvendig egenkapital til fremtidige vedlikeholdsprosjekter som er helt essensielle for eiendommens verdi, funksjon og sikkerhet.

Normalt vil sameiets vedlikehold bli finansiert enten ved oppsparte midler, lån eller ved å ta utgiftene når de kommer. Går sameiet for det siste alternativet, å ta utgiftene når de kommer, kan store deler av kostnaden hentes fra sameierne. Det siste alternativet er uheldig hvis sameiet må kreve inn et høyt beløp for å dekke hele kostnaden.

Ved å etablere et vedlikeholdsfond med regelmessige avsetninger fra felleskostnadene, kan sameiet i større grad unngå plutselige og store økninger i kostnadene for beboerne når omfattende vedlikehold blir nødvendig. Fondet vil være en dedikert og øremerket post i regnskapet, og midlene vil kun benyttes til større vedlikeholdsprosjekter som vedtas av årsmøtet når den tid kommer.

Styret foreslår at det avsettes et månedlig beløp på **500 kr per seksjon** til vedlikeholdsfondet, som blir en del av de ordinære felleskostnadene.

Forslag til vedtak

*Årsmøtet vedtar at det fra og med [dato, f.eks. 1. mai 2025] skal avsettes **500 kr per seksjon per måned** til vedlikeholdsfondet, som innkreves gjennom en ny post i felleskostnadene.*

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar å gi styret myndighet til å opprette et vedlikeholdsfond, og at det gjøres en årlig avsetning til fondet gjennom en økning i felleskostnadene på 500 kr per seksjon. Styret understreker viktigheten av langsiktig planlegging for å unngå uforutsette økonomiske belastninger for sameiet.

TRIVSELSREGLER
FOR
NEDRE RÅTUN EIERSEKSJONSSAMEIE

VEDTATT ÅRSMØTE 03.06.21

1. Formål og omfang

Trivselsreglene er til for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre, samt sameiets materielle verdier og utemiljø.

Sameiet/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de trivselsreglene som gjelder.

Trivselsreglementet er et supplement til gjeldende vedteker som sameiet disponerer.

2. Ro og orden

a) Beboere plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23.00-07.00.

b) Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23.00, varsles beboerne i nærliggende seksjoner. Et nabovarsel kan alltid gis via andre kanaler som f. eks sameiet sin Facebook-gruppe.

c) Ved arbeidsstøy varsles naboer og følger dette tidsrommet:
   - På hverdager klokken 07.00-20.00
   - På lørdager klokken 10.00-18.00

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

a) Det forventes at alle beboere klipper plenen ved behov. Grøntanlegg ved hver seksjon tilhører fellesarealet og det forventes at det vedlikeholdes av beboerne. Beboernes bruk av disse områdene må skje på en måte som ikke hindrer vedlikehold. Disse arealene skal ikke benyttes som lagringsplass.

b) Det forventes at alle beboere måker og strør fellesarealet ved behov. Slik sørger vi for at det er god framkomst for alle beboere. Sameiet har 3 strøkasser tilgjengelig på fellesområdene.

c) Dersom seksjonseier eller beboer opplever problemer med EL-bil ladestasjonene skal man selv kontakte Easee eller BKK. Ved andre tilknyttede tjenester som sameiet har, er det seksjonseier eller beboer selv som skal kontakte den aktuelle leverandøren.

4. Fellesarealer

a) Beboerne plikter til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

b) Fellesarealene er ment til bruk for fellesskapet i sameiet. Derav vil det alltid være en forventning om at disse områdene blir forlatt på samme måte som du vil møte den.

c) Sandkassen skal alltid tildekkes med tilhørende trekk.

d) Lekeplassen skal forlates ryddig etter bruk.

e) Lek på parkeringsplassen er ikke tillatt.

f) Søppelhuset skal kun brukes til det som hentes av BIR. Det er viktig at beboere henter søppelspannet etter tømming slik at det ikke skaper problemer for fremtidig tømming.

5. Kjøring og parkering

a) Alle har 1 parkeringsplass disponibelt til privat bruk, og har samme nummer som leilighetsnummeret på din boenhet. Disse plassene befinner seg lengst vekk fra gangveien dvs. de gule sirklene på bildet. Ingen beboere har 2 faste parkeringsplasser.

b) Gjesteparkeringen ligger nærmest veien og fortauet. Disse er markert med rød sirkel på bildet. Parkeringsplassen til venstre på bildet har merket "G" for gjest på disse plassene. Parkeringsplassen til høyre på bildet har blitt nummerert, men dette er ment til å forhindre fremmedparkering dvs. at dette er gjesteparkering. Det vil bli borttauing på eiers regning dersom vi ser at gjesteparkeringen blir brukt av andre enn beboere og gjester i sameiet. Beboerne i sameiet er ansvarlig for at sine gjester blir gitt tilstrekkelig informasjon om gjesteparkeringen.

c) Ladestasjonene som er markert med blå sirkel på bildet er kun ment til å bli brukt av beboere og gjester som skal lade El-bil. Dersom disse plassene blir okkupert av biler som ikke lader eller bensinbiler vil disse bli borttauet på eiers regning. Her må alle i sameiet som disponerer El-bil være rause og se til at de ikke står over ladetiden sin. Sameiet vil gi en tilleggsavgift dersom vi ser et mønster av El-biler som står over ladetiden sin. Per dags dato har ikke Bilkraft-appen varsel for at bilen er ferdig ladet, og dermed må alle følge med på tiden den enkeltes bil bruker.

d) Parkering på umerkede plasser, fellesarealer eller som er til hinder for fremkommelighet vil bli borttauet på eiers regning.

e) Innkjøring på tunet dvs. ved lekeplassen er forbudt. Dette skal kun benyttes dersom det foreligger nødvendig nyttekjøring for dette, f. eks flytting, helseårsaker, vareleveranse osv. Bommen skal alltid stenges ved inn- og utkjøring - da dette er et område hvor barn leker.

Parkeringsoversikt (kun ment som referanse)

4. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet. Det er en forutsetning at dyreholdet ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

5. Kommunikasjon

Alle meldinger, saker eller spørsmål som er et anliggende for styret skal meldes til styret sin e-post: nedreratun@gmail.com. Saker som blir meldt i andre kanaler, vil ikke opprettholde sitt krav for dokumentasjon og formalitet, og anses dermed som ugyldige.

Seksjonseier plikter til at BOB-profilen inneholder korrekt e-post og kontaktinformasjon til en hver tid.

6. Brudd på trivselsreglene

Brudd på trivselsreglene kan føre til sanksjoner.

VEDTEKTER

FOR

NEDRE RÅTUN EIERSEKSJONSSAMEIE

Endret på årsmøte 03.06.2020

Innholdsfortegnelse:

§ 1 Sameiets navn og omfang

§ 2 Formål

§ 3 Bruksrett

§ 4 Anvendelse

§ 5 Overdragelse, pantsettelse og oppdeling

§ 6 Fellesutgifter

§ 7 Vedlikehold m.m.

§ 8 Mislighold og fravikelse

§ 9 Sikkerhet

§ 10 Forsikringer

§ 11 Sameiermøtet

§ 12 Møterett, møteplikt, fullmakt og inhabilitet

§ 13 Møteledelse og avstemming

§ 14 Styret

§ 15 Oppløsning

§ 16 Forholdet til eierseksjonsloven

§ 1 Eierseksjonssameiets navn og omfang

Eierseksjonssameiets navn er Nedre Råtun Eierseksjonssameie (heretter kalt sameiet) og består av eiendommen gnr 119, bnr 630 i Bergen som i henhold til oppdelingsbegjæring er delt i 22 boligseksjoner i henhold til egen fordelingsliste.

Bruksenhetene består av en hoveddel og en tilleggsdel. Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelse på eiendommen. Tilleggsdel til hver seksjon omfatter uteareal (hage). Hoveddel er merket gult og tilleggsdeler med blått på vedlegg. Det er fastsatt en sameierbrøk for hver bruksenhet basert på den enkelte hoveddels areal slik det fremgår av vedlegg 2.

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

Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell del av hele eiendommen, samt enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

§ 2 Formål

Sameiets formål er å forvalte sameiets anlegg på Råtun i Bergen kommune til beste for deltakerne i henhold til gjeldende bestemmelser gitt i lov eller medhold av lov, vedtekter, og vedtak fattet på sameiermøtet m.m.

§ 3 Bruksrett

Den enkelte sameier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet, samt rett til å bruke fellesarealer på vanlig og/eller vedtektsfestet måte sammen med de øvrige sameierne og etter de regler sameiermøtet fastsetter.

§ 4 Anvendelse

Den enkelte sameier kan bare anvende sin bruksenhet til beboelse. Fellesareal i form av parkeringsplass (egen og gjesteparkering) kan anvendes til parkering av biler, sykler og kjøretøy av enhver art som ikke er til sjenanse for øvrige sameiere.

Bruken av bruksenhetene eller fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan fastsette vanlig ordensregler for sameiet.

§ 5 Overdragelse, pantsettelse og oppdeling

Den enkelte seksjon skal fritt kunne overdras og pantsettes. Ved salg eller pantsettelse av boligseksjonene gjelder ingen bestemmelse om forkjøps-, inn- eller utløsningsrett.

Skriftlig melding om overdragelse skal sendes til styret og forretningsføreren. Den som har ervervet en seksjon må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig. Overdragelse kan bare nektes godkjent hvis styret har saklige grunner til dette.

Overdrageren plikter å gjøre erververen kjent med vedtekter for sameiet og andre bestemmelser fastsatt av styret eller sameiermøtet (bruksavtale, sameieravtale, ordensregler m.m.)

Ytterligere oppdeling av seksjonene kan ikke finne sted uten at sameiermøtet samtykker med totredjedels flertall.

§ 6 Fellesutgifter

Den enkelte sameier i eierseksjonssameiet skal være ansvarlig for en andel av fellesutgiftene som tilsvarer sameierbrøken, med mindre særlig grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet, eller etter forbruk.

Som fellesutgifter regnes alle utgifter som ikke knytter seg til bruksenhetene. Herunder drifts- og vedlikeholdsutgifter, nødvendige utbedringsutgifter, renter og avdrag på eventuelle felles lån, samt forsikringspremier.

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet sik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mod den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Sameierne skal betale månedlige a-kontobeløp til sameiets konto til dekning av fellesutgifter. A-kontobeløpet og forfallsdato fastsettes slik at det samlede beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpet løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal benyttes ved fastsettelse av neste periodes a-kontobeløp.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter ansees som mislighold fra sameiernes side.

§ 7 Vedlikehold m.m.

Vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende. Endringer av nødvendige arrangement på bygningene

og forandringer av bygningenes fasade, skal på forhånd være godkjent av sameiermøtet.

Den enkelte sameier skal for egen regning vedlikeholde sin bruksenhet innvendig og utvendig tilleggsdel. Innvendige endringer av seksjonen er tillatt når endringene ikke er i strid med byggeforskrifter eller sjenanse for beboere i tilstøtende seksjoner.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tredjedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføre for vedkommende sameiers regning.

Fellesarealer og parkeringsanlegg vedlikeholdes av sameiet. Styret utarbeider et årlig vedlikeholdsprogram som fremlegges det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedørende eiendommen.

Oppsetting av gjerder, radio- eller TV-antenner og lignende skal skje i samarbeid med de øvrige sameierne og krever godkjenning av styret. Godkjenning kreves også for bygningsmessige forandringer eller installasjoner i seksjonene når byggetillatelse forlanges.

Styret skal gi sin godkjenning dersom eventuelle ulemper ved tiltaket er små, sett i forhold til de fordeler sameieren har ved at tiltaket gjennomføres.

Fellesanlegg skal behandles med tilbørlig aktsomhet. Uten opphold må sameieren selv erstatte eller utbedre all skade som skyldes ham eller henne selv, vedkommendes husstand eller andre som hun eller han er ansvarlig for.

Ved partiell eller total skade samt nødvendige utbedringer, er sameierne forpliktet til å delta i reparasjon eller gjenoppbygging.

§ 8 Mislighold og fravikelse

Hvis en sameier til tross or advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge sameieren å selge sin seksjon, jfr eierseksjonslovens § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett ti å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr eierseksjonslovens § 27.

Dersom seksjonen er utleid kan ovennevnte vedtak treffes også hvis leietakeren vesentlig misligholder sine plikter overfor de øvrige sameierne. Advarsel skal i så fall rettes både til sameieren og leietakeren.

§ 9 Sikkerhet

Sameierne har panterett i samtlige seksjoner for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet – herunder krav om dekning av felleskostnader. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver enhet tilsvarer folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 10 Forsikringer

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. De enkelte sameiere tegner selv den nødvendige innboforsikring.

§ 11 Sameiermøtet

Sameierne utøver den øverste myndighet gjennom sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret eller forretningsføreren finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet med et varsel å minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan innkalles med 3 til 20 dagers varsel.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning sendes en uke før ordinært sameiermøte til alle sameiere med kjent adresse.

Det ordinære sameiermøte skal behandle:

1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret
3. Styrets regnskap for foregående år
4. Valg av styreleder og andre styremedlemmer, varamedlemmer og revisor
5. Årlig vedlikeholdsbudsjett
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Sameierne kan ikke, uten tilslutning fra samtlige sameiere, treffe vedtak i andre saker enn dem som er nevnt i innkallingen, dog kan det ordinære sameiermøtet alltid behandle de saker som er nevnt i forrige ledd.

§ 12 Møterett, møteplikt, fullmakt og inhabilitet

Alle sameiere i eierseksjonssameiet har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameiernes ektefelle, samboer eller annet medlem av sameierens husstand rett til å være til sted og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av en seksjon har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det åpenbart er unødvendig, eller han har gyldig flertall.

En sameier kan møte ved fullmektig som har skriftlig og datert fullmakt. Med mindre annet fremgår av fullmakten, gjelder den bare førstkommende sameiermøte. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i drøftelser eller avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan en sameier delta i drøftelser eller avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, hvis sameieren ha en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§13 Møteledelse og avstemming

Hver seksjon har en stemme.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitte. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning

Vedtak i sameiermøtet treffes som hovedregel med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Hvis ikke eierseksjonsloven eller vedtektene krever større flertall, kreves totredjedels flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
b) Omgjøring av fellesareal til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
g) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av årlige utgifter,
h) Endringer av sameiets vedtekter,

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever enstemmighet blant sameierne.

§ 14 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3-5 medlemmer.

Styret velges av sameiermøtet – lederen ved eget valg. Styret kan selv velge nestleder og sekretær.

Funksjonstiden for samtlige styre- og varamedlemmer er to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sine underskrifter i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.
Sameiet tegnes av styrets leder og et medlem av styret i fellesskap.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret kan treffe vedtak når minst halvparten av alle styremedlemmene er tilsted. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styremedlemmer og forretningsfører må ikke behandle eller avgjøre spørsmål som de har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 15 Oppløsning

Sameierne kan ikke kreve eierseksjonssameiet oppløst med mindre alle er enige om det.

§ 16 Forholdet til eierseksjonsloven

Bestemmelsene i disse vedtektene går foran lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31 i den utstrekning loven kan fravikes. For øvrig gjelder eierseksjonsloven.

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: ARA0958
Matrikkel: 4601-
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 119/630/0/17

Hjemmelshavere:
Emilie Madeleine Bakervik,Halvor Møgster

Adresse:
Råtun 122, 5239
RÅDAL

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 4 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign.	BGO ELEKTRO AS	Elektriker	2017-04-28
NELFO Sluttkontroll R1	BGO ELEKTRO AS	Elektriker	2017-04-28
Bygningstegninger---- Råtun .pdf	AMBITA AS	Ikke spesifisert	2021-08-11
Bygningstegninger---- Råtun .pdf	AMBITA AS	Ikke spesifisert	2021-08-11

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.

Boligmappa

Post og besøk:
Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:
Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no

Nabolagsprofil

Råtun 122 - Nabolaget Skeie - vurdert av 109 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Rådal i Grimseidvegen Linje 65	6 min 0.5 km
Lagunen terminal Linje 1	16 min 1.3 km
Bergen Flesland	11 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 13.2 km

Skoler

Skeie skole (1-7 kl.) 363 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Zinken Hopp skole (6-7 kl.)	23 min
Skjold skole (1-7 kl.) 304 elever, 20 klasser	6 min 2.2 km
Rådalslien skole (8-10 kl.) 366 elever, 27 klasser	9 min 0.7 km
Rå skole (8-10 kl.) 420 elever, 29 klasser	12 min 1 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	17 min 1.4 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	6 min 3 km

«Rolig og trygt nabolag.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

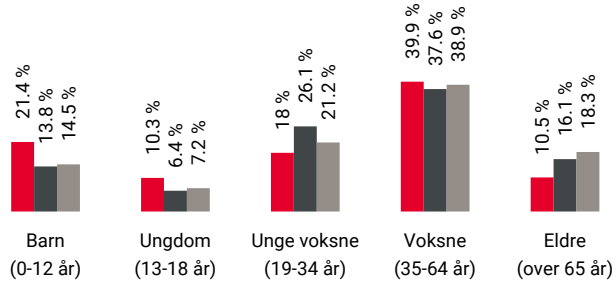
Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skeie	2 272	844
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Råtun barnehage (0-5 år) 98 barn	5 min 0.4 km
Espira Rå barnehage (0-6 år) 255 barn	16 min 1.3 km
Solsikken barnehage Skeie (1-5 år) 51 barn	17 min 1.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Lagunen	14 min
Meny Lagunen	15 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

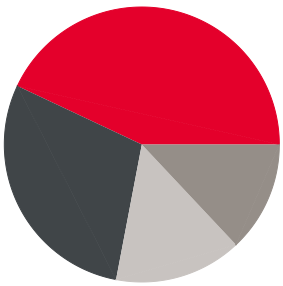
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Sport

Fana stadion Aktivitetshall, fotball, friidrett	7 min 0.6 km
Rådalslihallen Aktivitetshall	10 min 0.8 km
Yogaloftet Fana	7 min
SATS Lagunen	15 min

Boligmasse



- 43% enebolig
- 29% rekkehus
- 13% blokk
- 15% annet

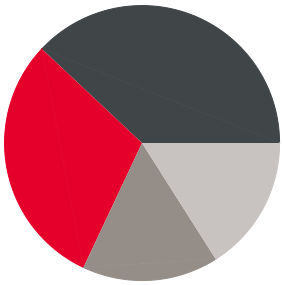
«Hyggelige naboer, god infrastruktur, nærhet til skoler, barnehager, butikker, og turmuligheter. Gode fritidsmuligheter»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

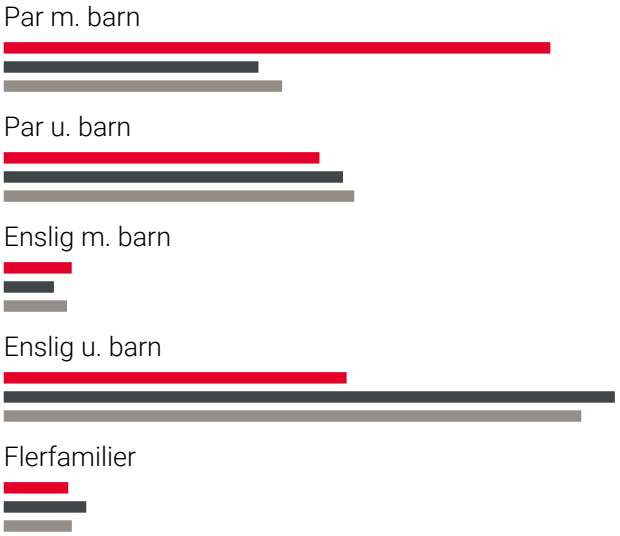
Lagunen Storsenter	15 min
Vitusapotek Laguneparken	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 30% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 16% 16-18 år

Familiesammensetning

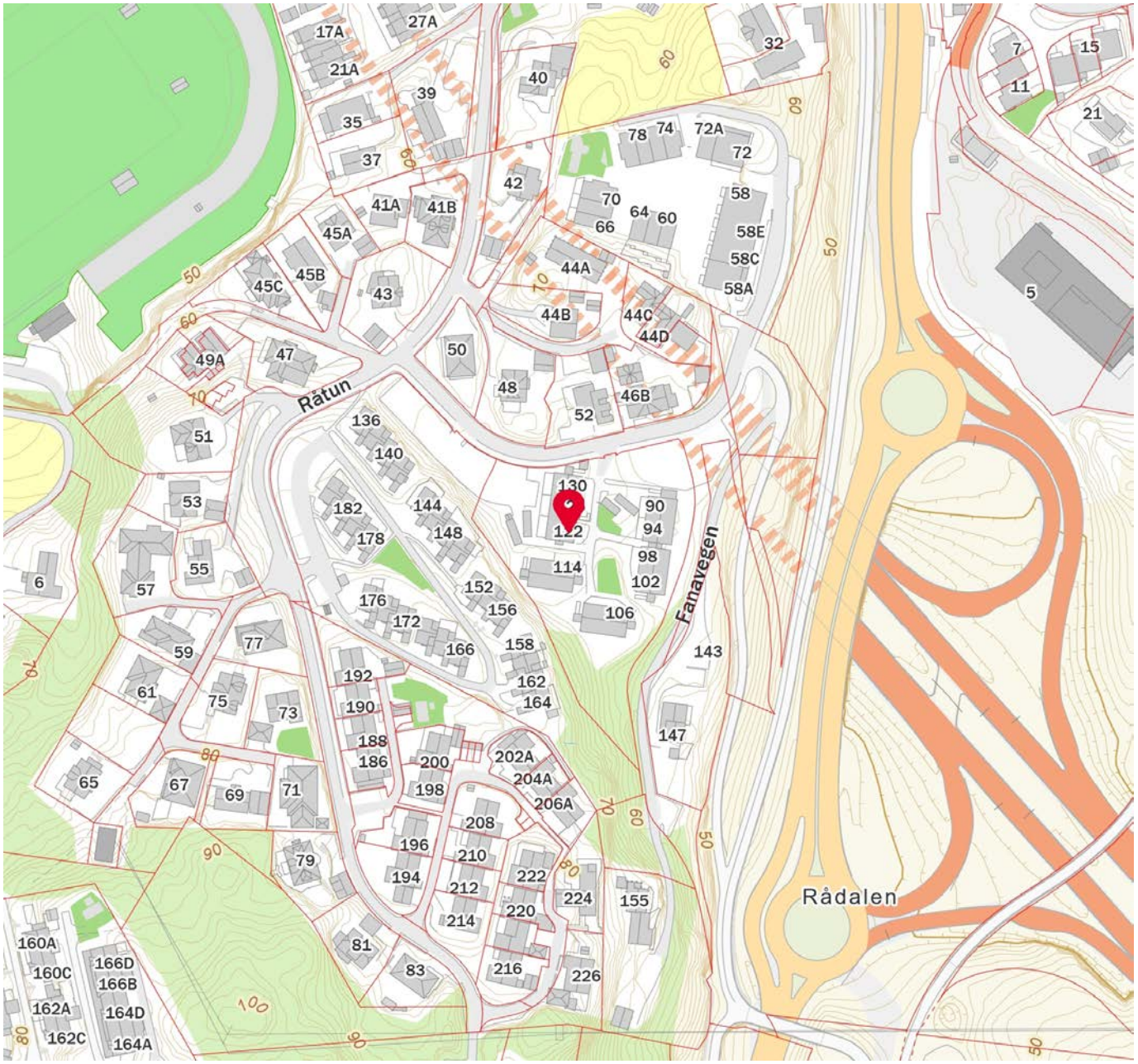


- Skeie
- Bergen
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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



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

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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner 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. AVTREKKSVIFTER 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.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig

Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger

Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg

Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.
Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.
For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.
For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.
aktiv.
+
SOS BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Råtun 122
5239 RÅDAL

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Tøsdal

Telefon: 930 21 497
E-post: Fredrik.Tosdal@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:	Navn:
Fødselsnr. (11 siffer):	Fødselsnr. (11 siffer):
Adresse:	Adresse:
Postnr.: Sted:	Postnr.: Sted:
Tlf.: E-post:	Tlf.: E-post:
Dato.: Sign:	Dato.: Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.

Tar deg videre