RÅTUN 5B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

01 Tilstandsrapporten
02 Egenerklæring
03 Meglers verdivurdering
04 Meglerinfo
05 fordeling av felleskostnader
06 Vedtekter
07 Protokoll fra GF-årsmøte
08 Vegstatus
09 Basiskart
10 Plankart info
11 Tegninger
12 Ferdigattest
13 Plan fasadesnitt
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

01 TILSTANDS-RAPPORTEN

Tilstandsrapport

Råtun 5B
5239 Rådalen

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
2	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sondre Sandvåg
Dato: 06/08/2025

Særvollsveien 36b
Bjørnafjord 5209
90717258
sondre21@live.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:119, Bnr: 975
Hjemmelshaver:	Per Steinar Osmundnes
Seksjonsnummer:	18
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2015
Tomt:	4785 m²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Per Steinar Osmundnes
Befaringsdato:	09.07.25
Fuktmåler benyttet:	MMS3
Vann:	Privat vannledning til offentlig nett
Avløp:	Privat avløp til offentlig nett
Adkomst:	Privat vei til offentlig vei

OM TOMTEN:
Sameiet er et barnevennlig tun, der bebyggelse er bygget
rundt felles gressplen. Et trygt og godt sted for barn å ferdes, skjermet fra trafikk.

Tomten er pent opparbeidet med asfalterte veier, diverse beplantninger, plenarealer og terrasse på terreng.

OM BYGGEMETODEN:
Boligen er oppført med bindingsverk av tre kledd med liggende trekledning. Vinduer, balkong- og terrassedører har trekarm og 3-lags glass fra byggeåret; entrédøren har rundt glassfelt. Yttertaket er flatt med gesims og tekket med asfaltpapp, utstyrt med metallrenner, nedløp og stålpipestuss. Grunnmuren er plasstøpt betong, fundamentert på ukjent men tilnærmet plan byggegrunn; 1. etasje har støpt plate på mark. Takvann føres via nedløp til drensledning; dreneringen er opprinnelig fra byggetiden. Tomten rundt huset er relativt flat, uten markert terrengtrykk mot ytterveggene.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen i Råtun 5 B fremstår som fagmessig oppført og gjennomgående godt vedlikeholdt. Innvendig er vegger og tak nylig malt, overflater er rene, og både kjøkken, bad og teknisk rom virker gjennomtenkt utført. De fleste bygnings- og installasjonsdeler viser kun normal bruksslitasje for alderen.
Gulv var tildekket under befaring slik at dette bør kontrolleres nærmere.

Utendørs ser man likevel behov for ordinært vedlikehold: liggende kledning og vannbord bærer preg av grønske og avflassing, og ét par vinduslister har løsnet. Fasaden bør derfor vaskes, skrapes og males, samtidig som løse eller råteskadede bord erstattes. Begge treterrassene er under behandling, men når arbeidet fullføres bør rekkverkene heves fra dagens ca. 95 cm til dagens anbefalte høyde (100cm), og det bør etableres tiltak som hindrer at snø og is samler seg foran inngangsdøren.

De tekniske anleggene fungerer, men mangler tilstrekkelig dokumentasjon. Rør-i-rør-systemet har ikke samsvarserklæring eller trykktest, og den innebygde sisternen er uten inspeksjonsluke. Varmtvannsberederen fra 2014 har hatt mindre drypp; utskifting bør planlegges på kort sikt. Det balanserte ventilasjonsanlegget virker som de skal, men har ingen registrert service- eller innreguleringshistorikk, og bør få en faglig gjennomgang.
Det er i ettertid opplyst at FDV dokumentasjon er tilgjengelig på minnebrikke på kjøkkenet i boligen. (dette er ikke gjennomgått av takstmann).

Samlet vurdert fremstår boligen solid og attraktiv, og med relativt enkle, planlagte vedlikeholds-tiltak kan restlevetiden forlenges og dagens forskriftsnivå oppfylles uten store kostnader.

ANNET:
Tekniske installasjoner
Vannledninger
Boligen har rør-i-rør-system med fordelerskap på teknisk rom. Stoppekran er lokalisert og funksjonstestet, og eventuell lekkasje ledes til gulvsluk. Anlegget mangler samsvarserklæring og trykktestrapport, og den innebygde sisternen på badet er uten inspeksjonsluke/dreneringsspalte.

Avløpsrør
Innvendige avløp er utført i plast fra byggeåret. Ingen lekkasjer er registrert, men det foreligger heller ingen FDV-dokumentasjon for avløpssystemet.

Varmekilder / oppvarming
• Vedovn i stue (stålpeis til stålpipestuss).
• Elektriske varmekabler (VK) i begge baderomsgulv.
Varmepumpen er funksjonell, men service-historikk mangler; vedovn og pipe bør få feierkontroll iht. kommunal plan.

Elektrisk anlegg
Sikringsskap med automatsikringer.

Brannteknisk
Det er optiske røykvarslere montert i tak.

Rom
Bad: Hvite fliser på vegg, mørke fliser på gulv (fall 30 mm). Vegghengt WC, dusjhjørne, servant m/2 skuffer, opplegg vaskemaskin. Membran synlig i sluk; hulltaking i vegg viste tørre verdier.

Kjøkken (Sigdal, 2015) Høyglans hvite fronter, laminatbenk. Frittst. Siemens-kjøl, platetopp + ovn, integrert Whirlpool oppvaskemaskin.

teknisk rom Vinylbelegg med oppbrett, gulvsluk. VVB 200 L (2014); WaterGuard, ventilasjons-aggregat og stoppekran i samme rom. T

Radon
Boligen er oppført etter TEK10-perioden og skal i utgangspunktet ha radonsperre under gulvplaten. Det er ikke gjennomført langtids-måling i oppholdsrom. For å bekrefte nivå < 200 Bq/m³, anbefales en 60-døgns vintermåling kommende sesong. Denne enheten ligger i 2 etg,

---

DOKUMENTKONTROLL:
Propcloud.no
Kommunekart.no
Opplysinger fra Megler
Sameie vedtekt

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger. sparklet og malt gips med unntak av bad, her er det fliser.
Tak: Sparklet og malt gips.
Gulv: Parkett, fliser på gulv bad og belegg i teknisk rom.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

FELLESKOSTNADER:

§ 3. FELLESKOSTNADER, HEFTELSESFORM OG PANTERETT
Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er tilknyttet til den enkelte bruksenhetene. Dette kan være vedlikeholdskostnader, felles tv og internettløsning, forsikringer, administrasjonskostnader, brøyting og salting, medlemskap i overordnet velforening i området, skatter og offentlige avgifter med mer.
Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Styret fastsetter et a`-konto beløp som forfaller forskuddsvis hver måned.
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.
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 folketrygdens grunnbeløp x 2 på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.
§ 4. VEDLIKEHOLD, VEDLIKEHOLDSFOND
Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameiernes vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til felles bunnledning. Innvendige elektriske ledninger går til og med bruksenhetens sikringspunkt.
Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor sameiernes bruksenhet, eller utstyr som ligger under sameiernes vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av sameieren.
Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesarealer og fellesinstallasjoner er sameiets ansvar. Omfanget av det ytre vedlikeholdet skal fastsettes gjennom planer for løpende og periodisk vedlikehold. Årsmøtet kan vedta avsetning av midler til et fond for fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal innbetale til fondet, innkreves i den kvartalsvis betalingen til dekning av felleskostnadene.

Kopiert fra Sameiet vedtekt Råtun

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2 etg.	91			23		
1 etg.		5				
SUM BYGNING	91	5				
SUM BRA	96					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang ca. 4,6kvm, Teknisk rom ca. 3,2, Bad ca. 7,3 kvm, Soverom ca. 7,9kvm, Soverom ca. 9,7 kvm, Soverom ca. 11,6kvm og Stue/Kjøkken ca. 40,5 kvm

BRA-e:

Sportsbod ca. 5 kvm.

MERKNADER OM AREAL:

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Det er ikke fremlagt FDV dokumentasjon. Det er opplyst av selger at alt av FDV dokumentasjon skal ligge på en minnebrikke på kjøkkenet. (dette er ikke gjennomgått av takstmann)

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Befaringen ble gjennomført under opplett, overskyet vær og ca. 18 °C. Leiligheten stod tom – ingen møbler eller boaktivitet ble observert, noe som tyder på at enheten ikke har vært i bruk den siste tiden (presis varighet ukjent). Det pågikk malerarbeid og gulv, kjøkken var dekket inn. Vurderingene er basert på visuell og ikke-destruktiv inspeksjon av tilgjengelige, flater under de nevnte forhold.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Takstmann og Malere

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Sondre Sandvåg

- 15 års – erfaring innen bygg og takst.
- Utdannet: Tømrer, Byggmester og Fagtekniker.
- Godkjent medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF).

06/08/2025



Sondre Sandvåg

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Vegger er kledd med hvite keramiske fliser; himling malt slett hvit. Innredet med vegghengt WC, servant-møbel med to skuffer, speil med integrert belysning, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Banketest på vilkårlig utvalgte fliser gav ingen hul lyd (bom). Fuger og silikonforseglinger fremstår tette. Ingen synlige riss, eller fuktmerker. Vegghengt WC er uten drenerings-åpning, men dette påvirker ikke vegg-/himlings-overflaten.

Overflater fremstår som fagmessig utført; kun normal alders- og bruksslitasje. Tilstandsgrad TG 1 (mindre avvik / løpende vedlikehold).

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Mørke keramiske gulvfliser med aluminiumlist i mot eike terskel i døråpning.

Høydeforskjell topp sluk / topp flis ved dør ca. 30 mm; fall fremstår som tilfredsstillende. Ingen bom eller riss på kontrollerte fliser. Overflaten viser lett alders- og bruksslitasje.
Takstmannens vurdering Gulvet er teknisk i orden med normal slitasje for alder og bruk. Tilstandsgrad TG 1 (mindre avvik).

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Plastsluk med klemring. Smurt/påstryknings-membran er visuelt synlig i slukområdet.

Det ble tatt inspeksjonshull i vegg mot dusjnisje; fuktmåling i konstruksjonen ga normale, tørre verdier. Ingen lekkasje eller misfarging observert rundt sluk. Utførelsen fremstår fagmessig av membran. Dokumentasjon på membranarbeidet er ikke frem-lagt, men hulltaking og visuell kontroll gir god indikasjon på tetthet.
Takstmannens vurdering Tettesjiktet vurderes som intakt og funksjonelt. Basert på tørre fuktmålinger og korrekt klemt membran anses risikoen for lekkasje som lav.

Det er i ettertid opplyst fra selger at alt av FDV dokumentasjon skal ligge på en minnebrikke på kjøkkenet. (ikke gjennomgått av takstmann)

Tilstandsgrad TG 1 (mindre avvik – normalt vedlikehold).

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2015

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Sigdal?innredning (2015) med hvite, glatte fronter og laminat benkeplate. frittstående Siemens kjøleskap. Integrert Whirlpool oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn fra Gram. Kjøkkenhette fra Simens med avkast antatt til yttervegg.

Skrog, fronter og hengsler er i normal stand; kun små riper og bruksmerker på benkeplaten. Ingen fuktmerker i skapbunn under vask. Hvitevarene ble ikke funksjonstestet.

Innredningen fremstår hel og funksjonell med alders-tilpasset bruksslitasje. Ingen tekniske avvik registrert. Tilstandsgrad TG 1 (mindre avvik / normalt vedlikehold).

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Teknisk rom inneholder varmtvannsbereder, vannfordelingsskap, sikringsskap, balansert ventilasjonsanlegg, Waterguard, hovedstoppekran og internett-/fibermodul. Gulvet har vinylbelegg med oppbrett langs veggene og sluk i gulv. Rommet er etablert som teknisk installasjonssone, ikke godkjent våtrom.

Sluket er plassert for å sikre mot lekkasje fra tekniske installasjoner.. Rommet fremstår ryddig og fagmessig oppført.

Rommet er utført iht. forventet teknisk utførelse for formålet. Tilfredsstiller krav til lekkasjesikring for bereder og vanninstallasjoner. Ingen tegn til skade eller svikt. TG 1 – Ingen avvik.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vinduer og balkong-/terrassedører med trekarm og 3-lags isolerglass fra byggeåret. Entrédør med rundt glassfelt i samme periode.

• Ingen punkterte eller dugg-fylte glass ble registrert under befaring.
• Utvendig vinduslist på hoved-soverom er løs og må festes.
• Vannbord har grønske og begynnende misfarging flere steder; maling fremstår matt og trenger oppfriskning.
• Generelt behov for vask, skraping og overflatebehandling av fasader og vindusomramming.

Merknader: Glass og beslag er intakte, men løs list og grønske indikerer fuktbelastning og manglende vedlikehold. (i ettertid er det opplyst av selger at løse utvendige vinduslister er festet).
Tilstandsgrad TG 1 – normalt vedlikehold må påregnes over tid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

To treterrasser: én ved stuefasaden og én ved inngangspartiet. Begge har dekke av terrassebord og rekkverk i malt tre, målt til ca. 95 cm høyde. (kravet er minimum 100cm og utgjør et sikkerhetskrav, derav TG2)

Under befaringen pågikk sliping og ny overflatebehandling av terrassebord og rekkverk; arbeidet skal fullføres før salg.

Merknader: Terrassen ved inngangspartiet ligger tett inntil entrédøren; ved snø / is kan det danne seg ansamlinger foran dørterskel.
• Rekkverkshøyden på ca. 95 cm er lavere enn dagens anbefalte 100 cm (TEK17 § 12-15), men var vanlig dimensjon ved byggeåret.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2015

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Rør-i-rør-system med vannfordelingsskap på teknisk rom. Stoppekran er lokalisert og funksjonstestet. Lekkasjesikring fra fordelerskapet ledes til gulvsluk. Vegghengt WC med innebygget sisterne.

Det er opplyst av kunde at det skal foreligge FDV dokumentasjon på kjøkken.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: • Lekkasjestopper fungerer, men sisternen er innbygget uten inspeksjonsluke eller dreneringsspalte.
• Det er opplyst av selger at FDV dokumentasjon skal være på en minnebrikke på kjøkkenet. (denne er ikke kontrollert av takstmann).

Synlige komponenter er i orden og fremstår fagmessig, med opplysninger (fra selger) om at FDV dokumentasjon og er tilgjengelig fra rørlegger på kjøkken, vurderes tilstandsgraden til, Tilstandsgrad TG 1.
Anbefaler kontroll og gjennomgang av rør-dokumentasjon.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2014

Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder. Se under.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

---

varmtvannsbereder (200L) plassert på teknisk rom, oppstilt i lekkasjesikring som leder vann til gulvsluk.

Merknader: Det ble registrert lett avdrypp fra berederen ved ankomst. Årsaken viste seg å være en løs kobling på blandeventilen; denne ble strammet under befaringen, og dryppet stoppet. Hendelsen indikerer at berederen er nær slutten av forventet levetid (produksjonsår 2014).

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2015

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjonsanlegg (Flexit) fra byggeår. Tilluft i oppholdsrom og soverom, avtrekk i kjøkken og våtrom. Aggregat plassert i teknisk rom.

Funksjonstest viste normal luftstrøm og ordinært støynivå. Filtre fremstod rene, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på siste service eller luftmengde-innregulering.

Anlegget er i drift og gir tilfredsstillende ventilasjon, men manglende servicehistorikk medfører mindre usikkerhet om optimal effekt. Tilstandsgrad TG 1 – normalt vedlikeholdsbehov. Anbefaler filterbytte minst hver 6.–12. måned og faglig service/innregulering hvert 3.–5. år.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2015

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i Bod/teknisk rom og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert lektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:
Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen. Dette er registrert røykvarsler i boligen.
Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Det er ikke registrert brannslukkingsapparat i boligen.

Merknad/vurdering av avvik:
Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget.
Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.
Det er ikke observert Brannslukingsapparat i boligen.
Det er opplyst av selger at FDV dokumentasjon ligger på kjøkken i en minnepenn. Denne er ikke gjennomgått av takstmann.

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen virker stabil, men lav rekkverkshøyde gir et sikkerhets avvik.

Forhøyning av rekkverket til min. 100 cm for å tilfredsstille gjeldende sikkerhetskrav for å få TG 1.
Tilstandsgrad TG 2 – avvik som bør utbedres.

6.2 Varmtvannsbereder

Berederen fungerer etter straktiltaket, men høy alder og nylig lekkasje varsler økt havaririsiko. Til tross for god lekkasjesikring vurderes restlevetiden som kort. Tilstandsgrad TG 2 (avvik som bør utbedres). Anbefalt tiltak: planlegg utskifting til ny bereder snarest, og kontroller sikkerhetsventil årlig frem til utskiftningen.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

02 EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Syd (WM)

Oppdragsnr.
166250201

Selger 1 navn
Per Steinar Osmundnes

Gateadresse
Råtun 5B

Poststed	Postnr
Rådal	5239

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166250201

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Maling av fasade - dugnad/egeninnsats

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166250201

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er laget tilstandsrapport ifbm salget

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166250201

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 166250201

E-Signing validated

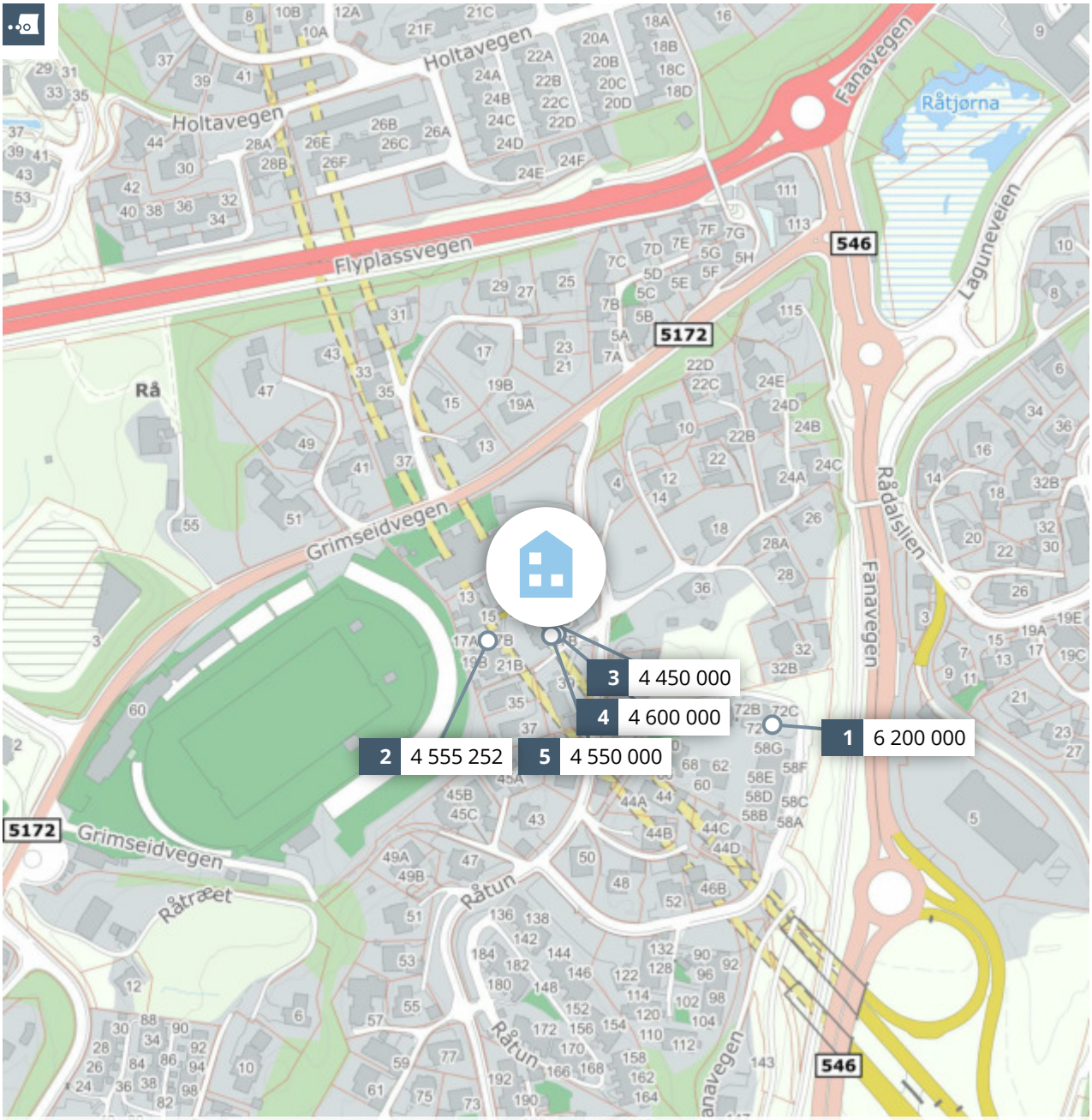
secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Steinar Osmundnes	174be32e494f908803532 2b2b9d9a7387a6b9a1b	06.08.2025 07:20:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 166250201

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

03 MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

RÅTUN 5 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Syd den 01.08.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Stian Grøtte.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Råtun 5 B, 5239 RÅDAL

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2015

GNR 119 BNR 975 FNR 0 SNR 18 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS SKEIE

Verdivurdert til

4 970 000

7 475	4 977 475	54 725
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	91 m²	5 m²	- m²	23 m²	- m²	- m²
Byggeår						2015

Fellesutgifter	2 348
Formue	25 525
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Råtun 72				24.03.2024	6 490 000	**6 200 000**	0	6 200 000	**49 206**
	126 m²	2018	2. etg	3 sov						
2	Råtun 17 B				23.02.2024	4 490 000	**4 550 000**	5 252	4 555 252	**48 981**
	93 m²	2015	2. etg	3 sov						
3	Råtun 25 A				19.02.2024	4 490 000	**4 450 000**	0	4 450 000	**52 353**
	85 m²	2015	1. etg	2 sov						
4	Råtun 27 A				12.01.2024	4 690 000	**4 600 000**	0	4 600 000	**49 462**
	93 m²	2015	1. etg	3 sov						
5	Råtun 27 B				20.09.2024	4 590 000	**4 550 000**	0	4 550 000	**52 907**
	86 m²	2015	2. etg	3 sov						

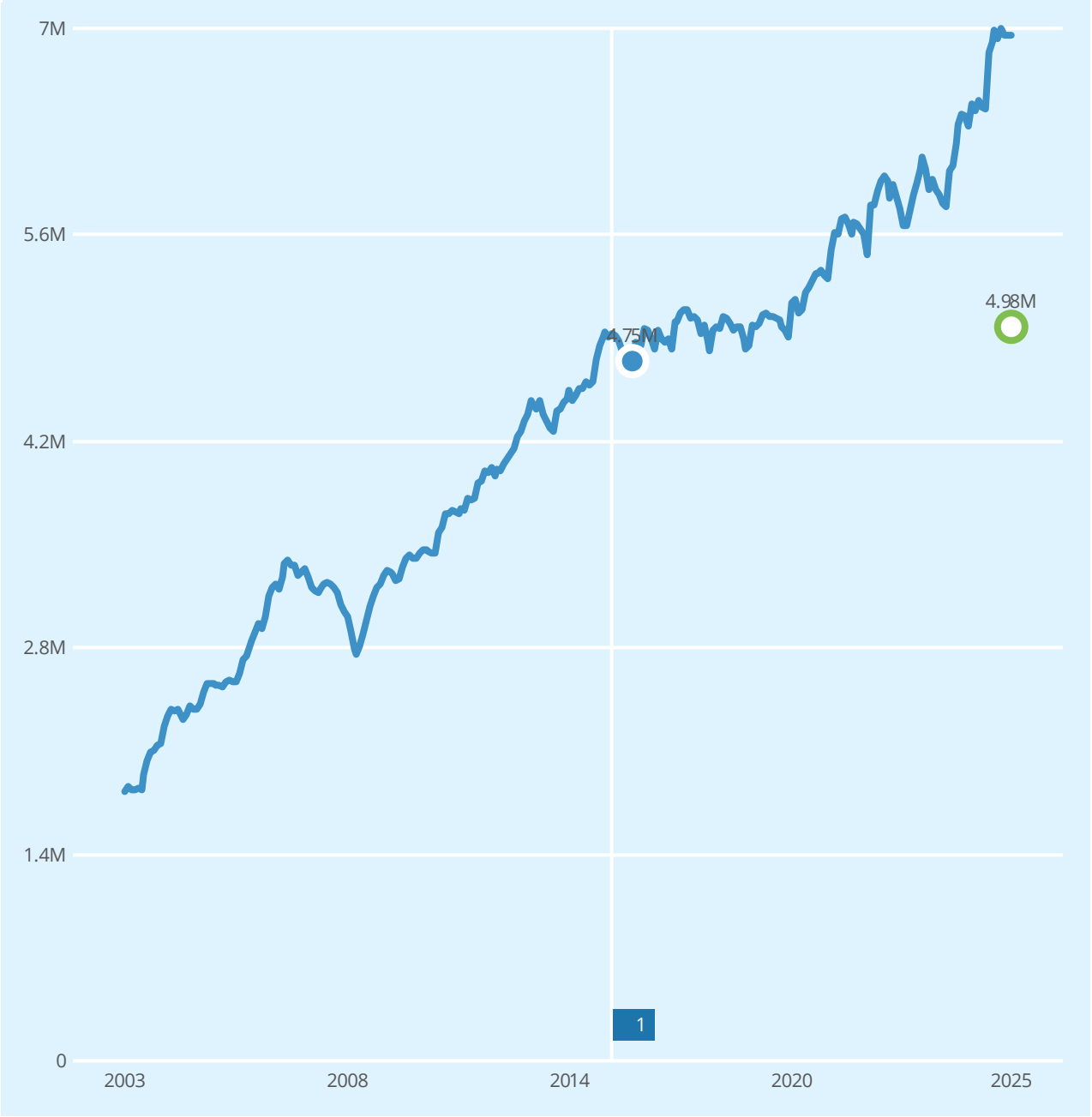
Meget pen og flott 4-roms selveier leilighet.
Her medfølger også carport.
Det er 2 flotte altaner, sportsbod.
Definitivt en leilighet i attraktivt område som er verdt et besøk.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.11.2015		07.12.2015	4 490 000	4 750 000	0	4 750 000	2

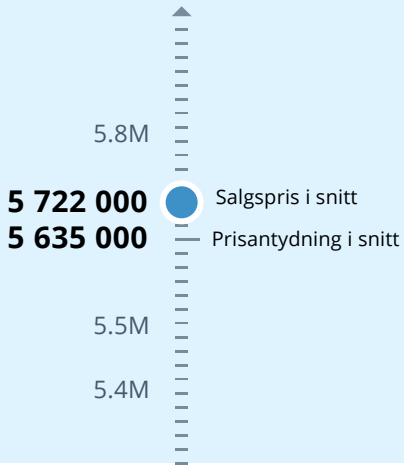
2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Den er ikke så heftig...

Leiligheter til salgs i SKEIE grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i SKEIE grunnkrets siste 9 mnd

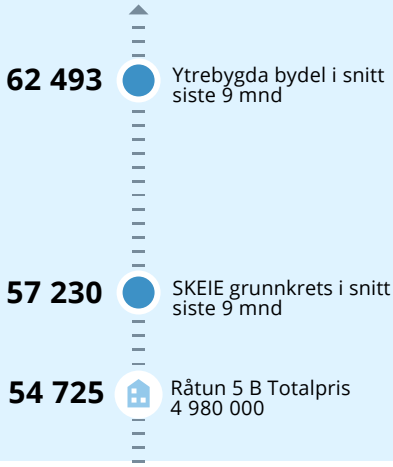
10
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
13
dager

for 3.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



04 MEGLERINFO

Osmundnes, Per Steinar
RÅTUN 5 B, 5239 RÅDAL

Vår ref.: 0432-1-18, Christian Jarland
Dato: 24.07.2025

Deres henvendelse av 24.07.2025 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 18 i Sameiet Råtun er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Sameiet Råtun
Tilknyttet boligselskap:	Nei
Org.nr.:	917626324
Seksjons-/andelsnr.:	18
Seksjons-/andelseier:	Osmundnes, Per Steinar
Adresse:	RÅTUN 5 B, 5239 RÅDAL

Forsikring

If Skadeforsikring NUF SP0003233662

Fellesutgifter:

Altibox	646,00	Månedlig
Felleskostnader	1 702,00	Månedlig

Sum felleskostnader: 2 348,00

Restanse felleskostnader

Selgers utestående til boligselskapet pr. dags dato: 0,00

Vi tar forbehold om eventuelle påløpte omkostninger til Klare Inkasso AS.

Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjøret for eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Forespørsler angående restanse sendes til: eierskifte@bob.no

Det gjøres oppmerksom på at kjøper får tilsendt egne faktura for betaling av felleskostnader. Faktura og betalingsinformasjon tilhørende selger skal ikke benyttes av kjøper ved betaling.

Det vil være den som eier boligen ved forfall (forskuddsvis den 1. i hver måned) som svarer for felleskostnadene til boligselskapet og et eventuelt mellomværende mellom kjøper og selger gjøres opp dem imellom.

Spesifikasjon av lån

Sameiet Råtun har ikke lån.

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder:	Christine Thompson
Styrets e-post:	sameietratun@gmail.com

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2024	7 475
Andel formue pr 31.12.2024	25 525

Bygning/eiendom

Byggeår	2016
Gårds-/bruksnr:	119/975

Særskilte opplysninger

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

Sameiet har ikke lån.

Ved erverv av seksjon og utleie av bruksenhet skal dette meldes til styret for registrering.

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og fødselsnr. for ny(e) eier(e). Dette for at vi skal kunne innberette eiers seksjon/andel i boligselskapet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får faktura for betaling av felleskostnader. I tillegg til dette ber vi også om å få oversendt overtagelsesdato og kjøpesum.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB.

For de boligselskapene som krever styregodkjenning av ny eier(e) finner man skjema for styregodkjenning på BOB.no. Utfylt skjema for styregodkjenning sendes til styret for signering og deretter til eierskifte@bob.no

For regler angående forkjøpsrett og oppdatert prisliste vennligst se BOB sine nettsider. Alle henvendelser om forkjøpsrett sendes til: forkjopsrett@bob.no

Med hilsen
BOB BBL

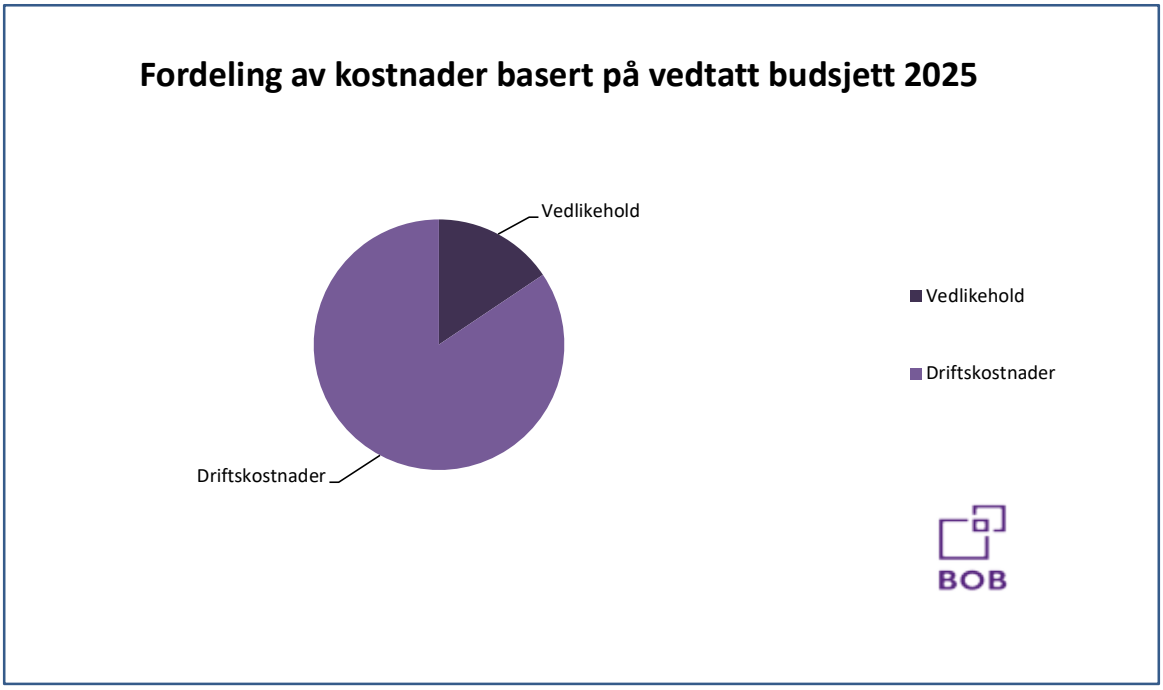
Christian Jarland
E-post: Meglerpakke@bob.no

05 FORDELING AV FELLESKOSTNADER

Boligselskapets navn	**432**	**SAMEIET RÅTUN (0432)**
Budsjett år	**2025**	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	80 000	15 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	0	0 %
Driftskostnader	433 125	81 %
Renter lån	0	0 %
Avdrag lån	0	0 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	22 375	4 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	535 500	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 2024

06 VEDTEKTER

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET RÅTUN

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 03.04.2019, 21.05.2021, 16.12.2024 og 27.05.2025.

§ 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Råtun. Sameiet består av 5 bygg med i alt 19 seksjoner på Gnr. 119, Bnr. 975 i Bergen kommune.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser med drift og administrasjon av boligsameiets eiendom i Bergen kommune.

§ 2-1. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Sameiet består av alle eiere til de 19 bruksenhetene i sameiet.

Sameierne har enerett til å bruke sin bruksenhet (eierseksjon) og rett til å benytte fellesarealene til de formål de er beregnet til. Bruksenhetene kan kun benyttes til boligformål.

Eier av seksjonsnumrene 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 og 19 har hver en midlertidig eksklusiv rett til å bruke del av fellesarealet utenfor egen seksjon, og som er markert på skisse som følger vedtektene. Eneretten gjelder i 30 år fra 1.1.2018 jf. eierseksjonsloven §§ 25(5) og 67(9).

Seksjonseierne står fritt til å etablere adkomst fra eksklusivt uteareal til felles gangadkomst.

Eier av seksjonsnumrene 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 og 19 gis rett til å oppføre bod på egnet plass på sin tildelte del av fellesarealet utenfor egen seksjon.

Eier av seksjonsnumrene 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 og 19 skal besørge og bekoste forsvarlig vedlikehold av det areal som de har midlertidig enerett til å bruke, slik at sameiet ikke påføres kostnader av noen art for disse arealene.

Hver enkelt seksjon kan velge å måle opp sitt private areal gjennom en reseksjonering.

Sameiernes bruk av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den avtalte eller forutsatte bruken av anleggene.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en sameier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, herunder endringer av farger. Innvendige endringer som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas uten styrets godkjennelse. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Sameieren plikter å utøve sin råderett i overensstemmelse med lov om eierseksjoner, vedtekter og de ordensregler som til enhver tid er vedtatt i sameiet.

§ 2-2. PARKERING

Parkeringsplasser i Carport på sameiets fellesareal fordeles etter ansiennitetsprinsippet.
Eier av carport gis rett til å etablere eget ladepunkt i carporten, og trekke strøm fra nærmeste tilknytningspunkt på fellesanlegget. Eier bærer selv kostnad for installasjon av ladepunkt, og er selv ansvarlig for vedlikehold av dette. Utgifter til strøm betales av eier som tillegg til felleskostnadene, i form av en kvartalsvis regning basert på faktisk forbruk. Ladestasjonene som blir installert eies av den enkelte seksjonseier, og ved et ev. salg står eier fritt til å selge stasjon videre eller ta den med

seg. Alle kostnader som løper i forbindelse med salg/flytting av ladestasjon skal dekkes av eier i sinhelhet.

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

§ 3. FELLESKOSTNADER, HEFTELSESFORM OG PANTERETT

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er tilknyttet til de enkelte bruksenhetene. Dette kan være vedlikeholdskostnader, felles tv og internettløsning, forsikringer, administrasjonskostnader, brøyting og salting, medlemskap i overordnet velforening i området, skatter og offentlige avgifter med mer. Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Unntak til dette er forsikringskostnader som skal belastes hver seksjonseier basert på reell forsikringspremie for objektet seksjonseieren besitter. Styret fastsetter et a`- konto beløp som forfaller forskuddsvis hver måned. For felles ansvar og forpliktelser gitt i § 4 hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk. 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 folketrygdens grunnbeløp x 2 på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.
Styret gis fullmakt til å oppdatere fakturering og eventuelle administrative tilpasninger i henhold til dette.

§ 4. VEDLIKEHOLD, VEDLIKEHOLDSFOND

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameiernes vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til felles bunnledning. Innvendige elektriske ledninger går til og med bruksenhetens sikringspunkt. Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor sameiernes bruksenhet, eller utstyr som ligger under sameiernes vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av sameieren.
Ytre vedlikehold av felles eiendom (herunder gjelder ikke eierseksjonene) med bygninger, fellesarealer og fellesinstallasjoner er sameiets ansvar. Omfanget av det ytre vedlikeholdet skal fastsettes gjennom planer for løpende og periodisk vedlikehold. Årsmøtet kan vedta avsetning av midler til et fond for fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal innbetale til fondet, innkreves i den kvartalsvis betalingen til dekning av felleskostnadene. Felleskostnader skal ikke brukes til vedlikehold av leiligheter eller tomannsboliger.

Fordeling av vedlikeholdsplikt (vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader jf. § 32 (7)) mellom tomannsboliger og leilighetsseksjoner:
Sameiet består av seksjonerte enheter i form av tomannsboliger og leiligheter. For å tydeliggjøre ansvarsfordelingen for vedlikehold, gjelder følgende bestemmelser:

1. Tomannsboliger (5 enheter som hver for seg utgjør en vedlikeholdsenhet): Hver seksjonseier i tomannsboligene har ansvar for alt vedlikehold, utbedring av tilfeldige skader og utbedring av konstruksjonsfeil knyttet til egen bygningsdel. Dette inkluderer både innvendige og utvendige bygningsdeler, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering, vinduer, dører, terrasser, trapper, samt tekniske installasjoner (herunder rør og elektrisk anlegg) som kun betjener den enkelte seksjon. Seksjonseier er ansvarlig for at vedlikehold utføres på en måte som ikke påfører skade eller ulempe for den andre seksjonen i bygget.

2. Det foreligger ikke felles vedlikeholdsansvar mellom seksjonseiere i tomannsboliger. Hver seksjon regnes i denne sammenheng som en selvstendig vedlikeholds enhet.

3. Leilighetsbygg (14 enheter som sammen utgjør en vedlikeholdsenhet): Vedlikehold,

utbedring av tilfeldige skader og utbedring av konstruksjonsfeil felles bygningsdeler i leilighetsbygg, som tak, yttervegger, trapperom, felles rørføringer og tekniske installasjoner, er et felles ansvar for seksjonseierne i leilighetsbyggene.

4. Fellesarealer og infrastruktur: Vedlikehold og drift av fellesarealer utenfor bygningene (herunder veier, grøntarealer, belysning, parkeringsplasser og avfallsløsninger) dekkes av alle seksjonseiere i sameiet i samsvar med sameiebrøken, med mindre annet er særskilt avtalt.

5. Alle seksjonseiere plikter å holde sin del av eiendommen i forsvarlig stand slik at det ikke oppstår skade, slitasje eller verdiforringelse som rammer andre seksjoner eller sameiet som helhet.

6. Styret har myndighet til å fastsette når nødvendig vedlikehold skal utføres, herunder å vurdere når tilstanden til bygningsdeler krever tiltak for å oppfylle seksjonseiers vedlikeholdsplikt i henhold til denne bestemmelsen. All utbedring og vedlikehold knyttet til konstruksjon må godkjennes av styret for å sikre at kvaliteten på arbeid ivaretar fellesforsikring. Ved konstruksjonsfeil skal styret involveres dersom det er grunnlag for krav mot utbygger. Dersom krav mot utbygger ikke fører frem, er det den aktuelle vedlikeholdsenheten som må ta kostnad ved utbedring.

7. Det skal opprettes et særskilt vedlikeholdsfond for leilighetsbyggene, der midlene som er avsatt i henhold til punkt 3 settes inn. Fondet skal stå på egen konto i sameiets navn, merket «Vedlikeholdsfond leilighetsbygg». Midlene skal forvaltes i tråd med årsmøtets vedtak og kun benyttes til tiltak knyttet til vedlikehold og utbedringer av leilighetsbyggenes felles bygningsmasse. Styret har ansvar for disponering av midlene, men større tiltak skal behandles og godkjennes av de berørte seksjonseierne i leilighetsbyggene i fellesskap

8. Felleskostnader i sameiet skal utelukkende benyttes til drift og vedlikehold av arealer og installasjoner som er felles for både tomannsboliger og leiligheter, som veier, belysning, grøntarealer og avfallshåndtering. Vedlikeholdskostnader knyttet til leilighetsbygg skal ikke belastes felleskostnadene, men dekkes særskilt av seksjonseierne i leilighetsbyggene gjennom et vedlikeholdsfond som forvaltes av disse 14 seksjonseierne i fellesskap.

Det tillates å glasse inn sørvestvendte altaner i sameiet under følgende forutsetninger:
- Seksjonseiere i 2. etasje kan glasse inn altanen innenfor eksisterende dragere, og innglassingen skal ikke overskride eller avvike fra dagens konstruksjon.
- Seksjonseiere i 1. etasje kan glasse inn under eksisterende overbygd areal, og innglassingen skal tilpasses den eksisterende utformingen av altanen.
- Seksjonseiere i tomannsboliger kan glasse inn:
    - Altanen i 2. etasje innenfor eksisterende dragere, i tråd med estetiske og tekniske krav.
    - Overbygd areal under altanen i 2. etasje, forutsatt at dette tilpasses eksisterende bygningsstruktur.

Innglassingen skal være uisolert og utføres uten sprosser eller profiler for å opprettholde en enhetlig estetikk i bygget. Seksjonseiere som ønsker å glasse inn, er selv ansvarlige for å:
- Innhente samtykke fra årsmøtet eller generalforsamling med minst 2/3 flertall av møtte før arbeidet kan påbegynnes.
- Innhente nødvendig tillatelse fra kommunen i henhold til plan- og bygningsloven.
- Dekke alle kostnader knyttet til prosjektering, utførelse og vedlikehold av innglassingen.
- Sørge for at innglassingen utføres av et ansvarlig foretak og i samsvar med gjeldende tekniske krav.
- Brannkrav skal overholdes.

Vedlikeholdsansvaret for innglassingen, inkludert følgeskader på egen enhet, fellesarealer eller andre seksjoner, skal til enhver tid påhvile den seksjonseieren som har utført innglassingen. Dette ansvaret skal overføres til fremtidige eiere av seksjonen. Det påligger nåværende seksjonseiere å sørge for at denne forpliktelsen formidles videre ved eierskifte. Skader på installasjon (her innglassing) eller følgeskader grunnet installasjon vil ikke dekkes av felles byggforsikring uavhengig av om det kan dekkes eller ikke, dette må dekkes av seksjonen som har montert dette.

Det gis tillatelse til å glasse inn altan på Råtun 17B, forutsatt at seksjonseiere selv innhenter nødvendig tillatelse fra kommunen i henhold til plan- og bygningsloven. Seksjonseiere er fullt ut ansvarlige for alle kostnader knyttet til prosjektering, utførelse og vedlikehold av innglassingen, samt for eventuelle følgeskader på egen enhet, fellesarealer eller andre seksjoner som følge av innglassingen. Innglassingen skal utføres av et ansvarlig foretak og være i samsvar med gjeldende tekniske krav. Vedlikeholdsansvaret for innglassingen og alle eventuelle følgeskader skal til enhver tid påhvile seksjonseierne som har utført innglassingen, og dette ansvaret overføres til fremtidige eiere av seksjonen. Det påligger nåværende seksjonseiere å sørge for at denne forpliktelsen formidles videre ved eierskifte. Innglassingen skal være uisolert og utføres uten sprosser eller profiler for å opprettholde enhetlig estetikk i bygget.

§ 5. SALG OG ERVERV AV SEKSJON, REGISTRERING AV SAMEIERE, UTLEIE

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ved erverv av seksjon og utleie av bruksenhet skal dette meldes til styret for registrering. Hviseieren av seksjonen ikke bor i bruksenheten, må han melde sin egen eller kontaktpersons boligadresse til styret.

§ 6. STYRET

Sameiets styre består av minimum 3 representanter fra eierseksjonene. Styrelederen velges særskilt. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem. Det kan velges 2 vararepresentantertil styret. Ved partall antall medlemmer i styret har styreleder dobbeltstemme.

§ 7. STYREMØTER, STYRETS OPPGAVER

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte det er nødvendig. Ett styremedlem ellerforretningsføreren kan kreve at styret innkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen tilstede, skal styret velge en møteleder.

Styret fatter vedtak kun når et samlet styre er tilstede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvpartenav de avgitte stemmene. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Styret skal sørge for forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommen. Styret er ansvarlig for å holdeeiendommen fullverdiforsikret til enhver tid. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

To styremedlemmer i fellesskap representerer og forplikter sameierne med sine underskrifter i sakersom gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Styret kan gi prokura.

§ 8. ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, ellernår minst 1/3 av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Alle sameierne har rett til å delta i årsmøtet med forslagsrett, tale- og stemmerett. Likeledes har sameiernes ektefelle, samboer eller et annet av sameierens husstand rett til å være tilstede og uttale seg. Møte- og talerett har styremedlemmer, forretningsfører og leietaker av en boligseksjon. Revisor har rett til å være tilstede i årsmøte og til å uttale seg.

En sameier kan møte med fullmakt. Fullmakten skal være skriftlig og datert.

§ 9. INNKALLING, SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTET

Innkalling til det ordinære årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært årsmøte kan likevel innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre dager. Siste frist for innlevering av saker skal fremgå av innkallingen.

Sammen med innkallingen, som skal inneholde tid og sted for møtet, sendes saksliste for møtet. Årsmøtet skal ledes av styrelederen dersom ikke årsmøtet velger en annen møteleder.

Ordinært årsmøte skal minst behandle følgende saker:

- Regnskap for foregående år
- Forslag til budsjett
- Valg av styreleder, styremedlemmer og vara medlemmer, samt evt. godtgjørelse til disse
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som fattes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 10. ÅRSMØTETS VEDTAK

I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer ansees som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken med loddtrekning.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

§ 11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

§ 12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

§ 13. Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av § 3.

§ 14. REGNSKAP OG REVISJON
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelsene gitt i, eller i medhold av, gjeldende regnskapslov.

Regnskap for foregående kalenderår skal fremlegges på ordinært årsmøte.

§ 15. FORRETNINGSFØRSEL
Årsmøtet vedtar med vanlig flertall at sameiet skal ha en forretningsfører.

Styret har ansvaret for å ansette forretningsfører og eventuelt andre ansatte. Styret gir instrukser, fastsetter lønn, fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt besørger eventuell oppsigelse.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

§ 16. PÅLEGG OM SALG, FRAVIKELSE
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangsauksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

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

§ 17. HABILITET
Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder forretningsføreren.

Ingen sameier eller fullmektig eller forretningsfører kan i årsmøtet delta i noen avstemming om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

§ 18. SPESIELLE BESTEMMELSER
Eier av seksjoner beliggende i 2. etasje, med utsikt mot Fana Stadion, har rett til å beskjære hekk som ligger i sameiets yttergrense mot Fana Stadion. Hekken kan beskjæres til en høyde hvor utsikten ikke forhindres.

§ 19. LOV OM EIERSEKSJONER

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

07 PROTOKOLL FRA GF-ÅRSMØTE

REFERAT ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025 I

SAMEIET RÅTUN

Dato: 27.05.25 **kl:** 19:00

Sted: Plenen

Minutter:

a) **Godkjenning av innkalling**

Godkjent av alle frammøtte

b) **Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)**

13

c) **Valg av møteleder**

Christine Thompson

d) **Valg av referent/protokollfører**

Sigurd Ekkje

e) **Valg av protokollunderskriver**

Oda Leiknes og Heidi Øyarhamn

f) **Godkjenning av dagsorden**

Godkjent av alle frammøtte

g) **Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024**

Godkjent av alle frammøtte

h) **Styrehonorar 2025**

35 000 NOK for 2025 vedtatt av alle frammøtte

i) Valg av styre

Styreleder Christine Thompson
Styremedlem Oda Stenersen Leiknes
Styremedlem Heidi Øyarhamn
Varamedlem Lene Thomren Steensen

j) Andre/Innkomne saker

1. **Fordeling av vedlikeholdsansvar, vedtak om fordeling av oppsparte midler og opprettelse av vedlikeholdsfond for leiligheter (se vedlegg SAK1)**

Vedtatt av 19/19 seksjoner via samtykkeskjema

Følgende klarering er bedt om protokollført: Påbegynte vedlikeholdssaker før 27.05.2025 skal håndteres i henhold til vedtektene før denne dato.

2. **Vedtektsendring: Felleskostnader for hhv tomannsboliger og leiligheter skal være justert mht reell forsikringspremie for seksjonen man disponerer (se vedlegg SAK2)**

Vedtatt av 19/19 seksjoner via samtykkeskjema

3. **Årsmøtevedtak: 15 000 kr til snømåking**

Vedtatt av alle oppmøtte

2/6-25
Oda S. Leiknes
Oda Stenersen Leiknes (dato/sign)

2.6.25
Heidi Øyarhamn (dato/sign)

31/5-25
Sigurd Ekkje (dato/sign)

Christine Thompson
Christine Thompson (dato/sign)

Vedlegg:

SAK 1:

Forslag til vedtektsendring (og opprettelse av vedlikeholdsfond for leilighetsbeboere) og årsmøtevedtak om fordeling av oppsparte midler (Krever 100% oppslutning)

Vedtektsendring om vedlikeholdsansvar:

Formålet med å fremme et forlag om å innføre en vedtaksendring knyttet til § 4 er å etablere en tydelig, rettferdig og praktisk fordeling av vedlikeholdsansvar mellom de ulike bebyggelsestypene i sameiet – tomannsboliger og leilighetsbygg. Vedtektsendringen tar høyde for de faktiske forskjellene i byggenes struktur, bruk og vedlikeholdsbehov, og bidrar til å unngå uklarheter, tvister og urettmessig belastning av fellesmidler.

Tomannsboligene er i praksis separate bygninger delt mellom to seksjonseiere, hvor bygningsmassens funksjon og bruk i all hovedsak er privat. Det er derfor hensiktsmessig og rimelig at hver seksjonseier i tomannsboligene selv har fullt ansvar for vedlikehold og utbedring av eventuelle skader og feil på bygningsdeler og tekniske installasjoner som kun betjener egen seksjon. Dette prinsippet samsvarer også med eierseksjonslovens utgangspunkt om seksjonseiers ansvar for egen bruksenhet og tilhørende bygningsdeler.

Leilighetsbyggene har derimot felles bygningskonstruksjoner, installasjoner og fellesarealer internt, som tak, yttervegger og trapperom. Disse delene brukes og påvirkes av flere seksjonseiere, og det er derfor naturlig at vedlikehold og skader på disse deles mellom seksjonseierne i de aktuelle byggene.

Videre vil felles infrastruktur og utendørs arealer fortsatt være et felles ansvar, da disse benyttes av alle sameiere. En slik tredelt fordeling – privat, bygningsfelles og fellesarealer – sikrer en logisk og rettferdig kostnadsstruktur.

Vedtektsendringen fremmer likebehandling ved at ansvaret følger faktisk bruk og eierskap, og forhindrer at eiere i én del av sameiet indirekte finansierer vedlikehold i en annen, uten tilsvarende nytte. Det gir også styret et bedre verktøy for å håndheve ansvar og sørge for god drift og forutsigbare økonomiske rammer for alle seksjonseiere.

§ 4. VEDLIKEHOLD, VEDLIKEHOLDSFOND

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameiernes vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til felles bunnledning. Innvendige elektriske ledninger går til og med bruksenhetens sikringspunkt. Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor sameiernes bruksenhet, eller utstyr som ligger under sameiernes vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av sameieren.
Ytre vedlikehold av felles eiendom (herunder gjelder ikke eierseksjonene) med bygninger, fellesarealer og fellesinstallasjoner er sameiets ansvar. Omfanget av det ytre vedlikeholdet skal fastsettes gjennom planer for løpende og periodisk vedlikehold. Årsmøtet kan vedta avsetning av midler til et fond for fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal innbetale til fondet, innkreves i den kvartalsvis betalingen til dekning av felleskostnadene. Felleskostnader skal ikke brukes til vedlikehold av leiligheter eller tomannsboliger.

Fordeling av vedlikeholdsplikt (vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader jf. § 32 (7)) mellom tomannsboliger og leilighetsseksjoner:
Sameiet består av seksjonerte enheter i form av tomannsboliger og leiligheter. For å tydeliggjøre ansvarsfordelingen for vedlikehold, gjelder følgende bestemmelser:

1. *Tomannsboliger (5 enheter som hver for seg utgjør en vedlikeholdsenhet): Hver seksjonseier i tomannsboligene har ansvar for alt vedlikehold, utbedring av tilfeldige skader og utbedring av konstruksjonsfeil knyttet til egen bygningsdel. Dette inkluderer både innvendige og utvendige bygningsdeler, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering, vinduer, dører, terrasser, trapper, samt tekniske installasjoner (herunder rør og elektrisk anlegg) som kun betjener den enkelte seksjon. Seksjonseier er ansvarlig for at vedlikehold utføres på en måte som ikke påfører skade eller ulempe for den andre seksjonen i bygget.*

2. *Det foreligger ikke felles vedlikeholdsansvar mellom seksjonseiere i tomannsboliger. Hver seksjon regnes i denne sammenheng som en selvstendig vedlikeholds enhet.*

3. *Leilighetsbygg (14 enheter som sammen utgjør en vedlikeholdsenhet): Vedlikehold, utbedring av tilfeldige skader og utbedring av konstruksjonsfeil felles bygningsdeler i leilighetsbygg, som tak, yttervegger, trapperom, felles rørføringer og tekniske installasjoner, er et felles ansvar for seksjonseierne i leilighetsbyggene.*

4. *Fellesarealer og infrastruktur: Vedlikehold og drift av fellesarealer utenfor bygningene (herunder veier, grøntarealer, belysning, parkeringsplasser og avfallsløsninger) dekkes av alle seksjonseiere i sameiet i samsvar med sameiebrøken, med mindre annet er særskilt avtalt.*

5. *Alle seksjonseiere plikter å holde sin del av eiendommen i forsvarlig stand slik at det ikke oppstår skade, slitasje eller verdiforringelse som rammer andre seksjoner eller sameiet som helhet.*

6. *Styret har myndighet til å fastsette når nødvendig vedlikehold skal utføres, herunder å vurdere når tilstanden til bygningsdeler krever tiltak for å oppfylle seksjonseiers vedlikeholdsplikt i henhold til denne bestemmelsen. All utbedring og vedlikehold knyttet til konstruksjon må godkjennes av styret for å sikre at kvaliteten på arbeid ivaretar fellesforsikring. Ved konstruksjonsfeil skal styret involveres dersom det er grunnlag for krav mot utbygger. Dersom krav mot utbygger ikke fører frem, er det den aktuelle vedlikeholdsenheten som må ta kostnad ved utbedring.*

7. *Det skal opprettes et særskilt vedlikeholdsfond for leilighetsbyggene, der midlene som er avsatt i henhold til punkt 3 settes inn. Fondet skal stå på egen konto i sameiets navn, merket «Vedlikeholdsfond leilighetsbygg». Midlene skal forvaltes i tråd med årsmøtets vedtak og kun benyttes til tiltak knyttet til vedlikehold og utbedringer av leilighetsbyggenes felles bygningsmasse. Styret har ansvar for disponering av midlene, men større tiltak skal behandles og godkjennes av de berørte seksjonseierne i leilighetsbyggene i fellesskap*

8. *Felleskostnader i sameiet skal utelukkende benyttes til drift og vedlikehold av arealer og installasjoner som er felles for både tomannsboliger og leiligheter, som veier, belysning, grøntarealer og avfallshåndtering. Vedlikeholdskostnader knyttet til leilighetsbygg skal ikke belastes felleskostnadene, men dekkes særskilt av seksjonseierne i leilighetsbyggene gjennom et vedlikeholdsfond som forvaltes av disse 14 seksjonseierne i fellesskap.*

SAK 2:

Forslag til vedtektsendring § 3

Felleskostnader for hhv tomannsboliger og leiligheter skal være justert mht reell forsikringspremie for seksjonen man eier

Bakgrunn
Styret har gjennomgått fordelingen av sameiets forsikringskostnader og vurdert om dagens ordning reflekterer de faktiske forhold i bygningsmassen.
Gjennomgangen viser at det eksisterer forskjeller i forsikringsbehov og risiko mellom boligtypene – leiligheter og tomannsboliger – som dagens felleskostnader ikke fullt ut tar hensyn til.

Hvorfor justere forsikringskostnadene?

Ulik størrelse og kompleksitet:
• Tomannsboligene har større areal enn leilighetene, flere tekniske installasjoner, flere vinduer, større fasadearealer og to bad per enhet, sammenlignet med ett bad i leilighetene.

Økt risiko:
• Større bygningsmasse og flere våtrom gir høyere risiko for vannskader og andre skader, noe som påvirker forsikringspremien.

Fremtidig skjevhet:
• Dersom dagens ordning videreføres, forventes skjevheten å kunne øke til rundt 200.000 kroner eller mer for leilighetene over de neste ti årene, spesielt med økende forsikringspremier.

Dette styrker behovet for en mer korrekt og bærekraftig fordeling av forsikringskostnadene allerede nå, slik at sameiets økonomi forvaltes i tråd med de faktiske forhold.

Forslag til vedtaksendring av §3 på årsmøtet

§ 3. FELLESKOSTNADER, HEFTELSESFORM OG PANTERETT Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er tilknyttet til de enkelte bruksenhetene. Dette kan være vedlikeholdskostnader, felles tv og internettløsning, forsikringer, administrasjonskostnader, brøyting og salting, medlemskap i overordnet velforening i området, skatter og offentlige avgifter med mer. Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Unntak til dette er forsikringskostnader som skal belastes hver seksjonseier basert på reell forsikringspremie for objektet seksjonseieren besitter. Styret fastsetter et a`-konto beløp som forfaller forskuddsvis hver måned. For felles ansvar og forpliktelser gitt i § 4 hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk. 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 folketrygdens grunnbeløp x 2 på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Styret gis fullmakt til å oppdatere fakturering og eventuelle administrative tilpasninger i henhold til dette.

Styrets kommentar
Styret ønsker med dette forslaget å skape en mer rettferdig og bærekraftig fordeling av sameiets kostnader.
Ved å fordele kostnadene i samsvar med faktiske forhold, legger vi grunnlaget for en tryggere økonomisk drift for alle seksjonseiere.
Vi håper på forståelse og støtte for en løsning som reflekterer både nåværende situasjon og fremtidige behov i sameiet.
Vi ser frem til en god og konstruktiv diskusjon på årsmøtet!

Estimerte felleskostnader om SAK 1 og SAK 2 blir vedtatt.
Tomannsboliger: 2003 NOK (Felles) + 0 NOK = 2003 NOK
Leiligheter: 1636 NOK (Felles) + 700 NOK (Vedlikeholdsfond) = 2336 NOK

Årsmøtevedtak – Fordeling av oppsparte midler ved vedtektsendring om vedlikeholdsansvar

Ved vedtak av ny § 4 i sameiets vedtekter, som regulerer fordeling av vedlikeholdsansvar mellom tomannsboliger og leiligheter, vedtar årsmøtet følgende fordeling av sameiets oppsparte midler per [01.06.25]:

1. Felles andel – 30 %:
   30 % av sameiets oppsparte midler skal forbli i sameiets drift og benyttes til felles vedlikehold og infrastruktur, herunder veier, grøntarealer, felles belysning, avfallsløsninger og parkeringsområder. Beløpet disponeres etter styrets beslutning innenfor disse formålene.

2. Andel til tomannsboliger – utbetaling:
   Den andelen av midlene som knytter seg til vedlikeholdsansvar for tomannsboliger (5/19 deler av 70 %), skal utbetales direkte til seksjonseierne i tomannsboligene. Fordelingen skjer i henhold til sameiebrøk eller annen fordelingsnøkkel fastsatt av styret i samråd med berørte seksjonseiere.

3. Andel til leilighetsbygg – vedlikeholdsfond:
   Midlene (14/19 deler av 70%) som gjelder leilighetsbyggenes fremtidige vedlikeholdsansvar, skal settes av i et separat fond øremerket vedlikehold og utbedringer av byggenes felles bygningsmasse, som tak, yttervegger, felles tekniske anlegg og trapperom.

4. Forvaltning og oversikt:
   Styret skal føre regnskap og dokumentasjon for hvordan midlene er fordelt, utbetalt og disponert. Det skal fremgå tydelig hvilke midler som forvaltes på vegne av fellesarealer, hvilke som er utbetalt til tomannsboliger, og hvilke som forvaltes i fond for leilighetsbygg.

08 VEGSTATUS

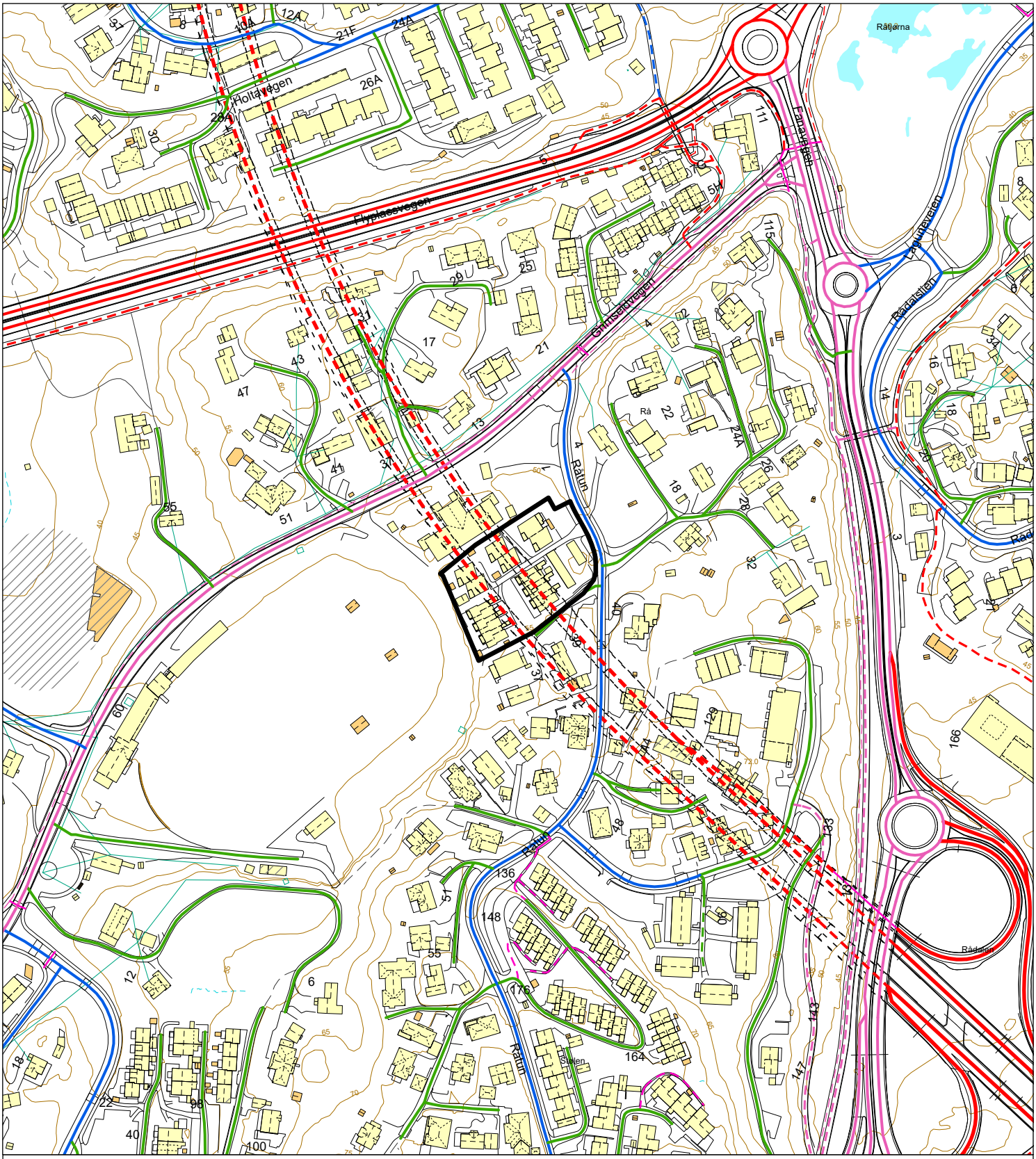
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 04.07.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 119/975/0/0
Adresse: Råtun 5A m.fl.

N



Tegnforklaring - Vegtyper

- 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

09 BASISKART

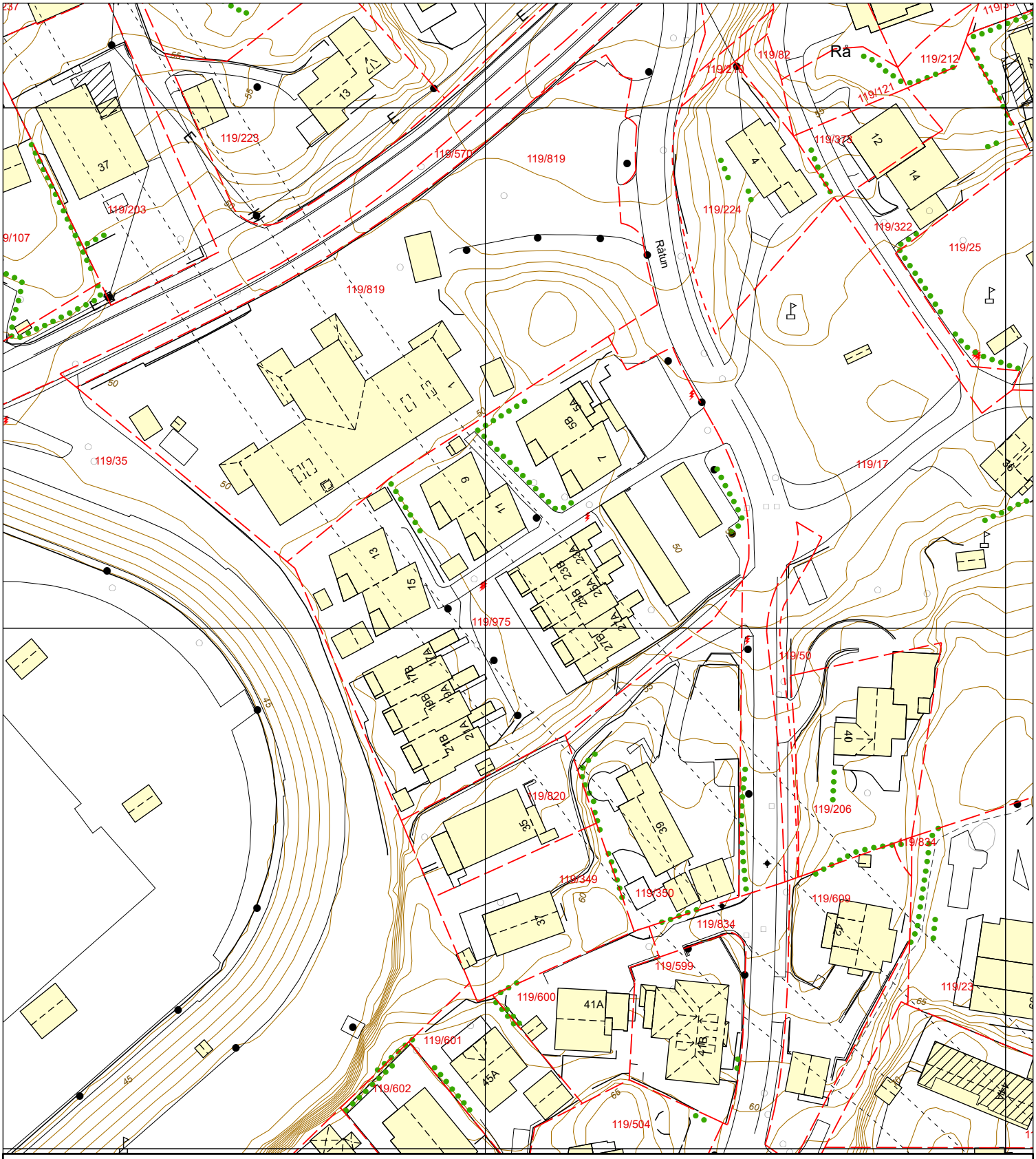
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 04.07.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 119/975/0/0
Adresse: Råtun 5A m.fl.

N



Bygning		Høydekote		Kraftledning		Innmålt tre		Kum	
Byggemeldt bygning		Eiendomsgrense		Hekk		Flaggstang		Sluk	
Fredet Bygg		Eiendomsgrense - usikker		Gangveg og sti		Mast		Toppunkt	
Byggemeldt anlegg		Gjerde		Traktorveg		Hydrant		Fastmerker	

10 PLANKART INFO

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 119/975/0/0
Utlistet 04. juli 2025

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, båndleggingerog 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

Påliteligheten 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 Kartverkets innsynsløsning Se eiendom.

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
497987277	Grunneiendom	0	Ja	4 784,7 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
15320022	31	YTREBYGDA. GNR 119 BNR 17 OG 224, RÅTUN	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.05.2013	201107211	99,6 %

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
15320000	30	YTREBYGDA/FANA. GNR 119 BNR 10 MFL., RÅVARDEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.08.1998	199704780	0,4 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15320022	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	98,5 %
15320022	2011 - Kjøreveg	1,0 %
15320000	110 - Boliger	0,4 %
15320022	1560 - Øvrige komm.tekn. anl.	< 0,1 % (2,4 m²)
15320000	710 - Felles avkjørsel	< 0,1 % (0,3 m²)
15320022	1161 - Barnehage	< 0,1 % (0,0 m²)
15320000	310 - Kjørevei	< 0,1 % (0,0 m²)
15320000	440 - Anlegg for idrett og sport	< 0,1 % (0,0 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
15320022	370 - Høyspenning	1,4 %

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	74,7 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
62000000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	48,3 %
62000000	2011 - Kjøreveg	26,3 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
62000000	190 - Andre sikringssoner	74,7 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
15320006	31	YTREBYGDA. GNR 119 BNR 4, RÅ, MINDRE VESENTLIG ENDRING, GRENSEJUSTERING	200022143	28.10.2000
15320017	31	YTREBYGDA. GNR 119 BNR 337, RÅ	200301343	15.05.2003

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	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	100,0 %
65270000	1 - Nåværende	1400 - Idrettsanlegg	Idrettsanlegg	I	< 0,1 % (0,0 m²)

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	1,5 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
15320004	31	YTREBYGDA. GNR 119 BNR 33 OG 118, RÅ, MINDRE VESENTLIG ENDRING FELT B20, AVKJØRSEL	3	200013248
62500000	35	YTREBYGDA. GNR 119 BNR 23 MFL., RÅVARDEN/RÅTUN	3	201126730
63780000	35	YTREBYGDA. GNR 119 BNR 3, 35, RÅ, DEL AV FANA STADION	3	202220716
65710000	35	YTREBYGDA/FANA. GNR 119 MFL., E39/RV 580 RÅDAL-SØRÅS	1	202220518
18160000	30	YTREBYGDA/FANA. GNR 119, E 39/R 580 RÅDAL - SØRÅS	4	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
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
119/203	9527354-2	Tilbygg	Barnehage	Igangsettingstillatelse	04.06.2025	202417855
119/222	139559606-2	Tilbygg	Enebolig	Rammetillatelse	09.01.2025	202510095

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 04. juli 2025

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.

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

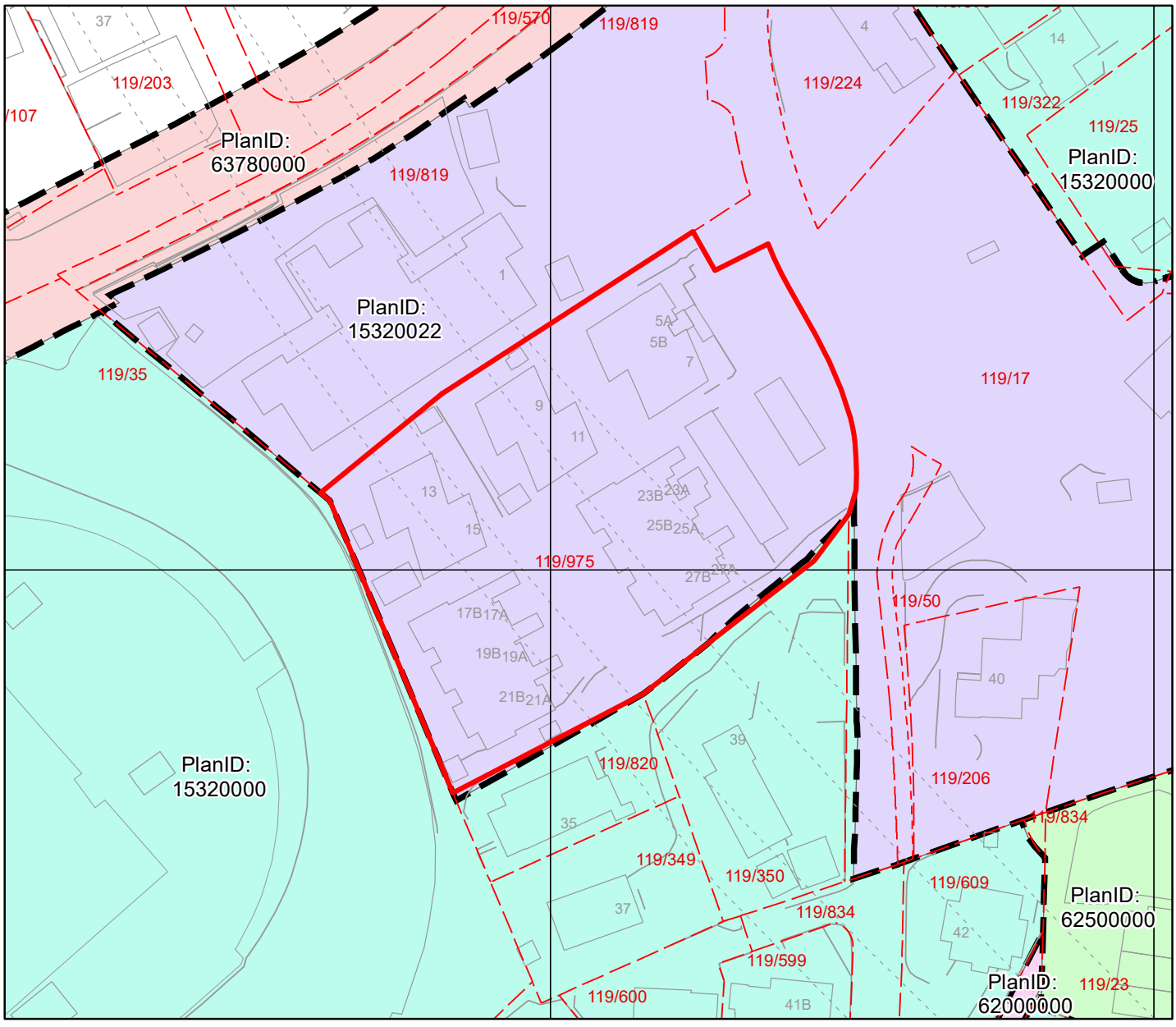
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 119/975/0/0
Dato: 04.07.2025 Adresse: Råtun 5A m.fl.

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:
15320000, 15320022

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

Eiendomsmarkering



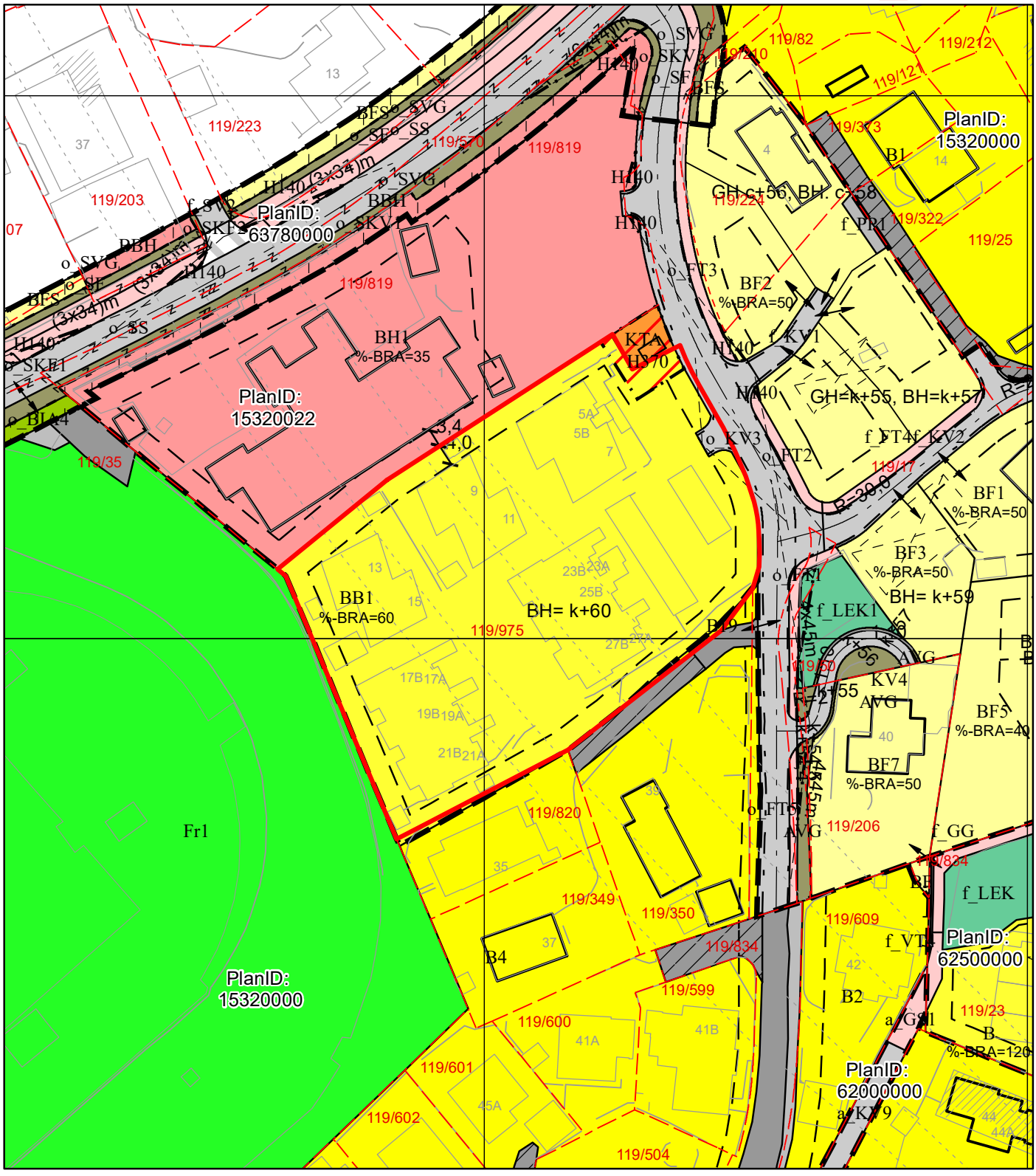
Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 119/975/0/0
Dato: 04.07.2025 Adresse: Råtun 5A m.fl.

N

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1203 - Regulert tomtegrense

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1223 - Regulert kant kjørebane

1228 - Regulert støttemur

1259 - Måle- og avstandslinje

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL §12-6

Faresone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Kjørevei

Gang- / sykkelveg

Anlegg for idrett og sport

Felles avkjørsel

Arealformål PBL §12-5

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

1110 - Boligbebyggelse

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1161 - Barnehage

1400 - Idrettsanlegg

1560 - Øvrige komm.tekn. anl.

1610 - Lekeplass

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2082 - Parkeringsplasser

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

BERGEN KOMMUNE

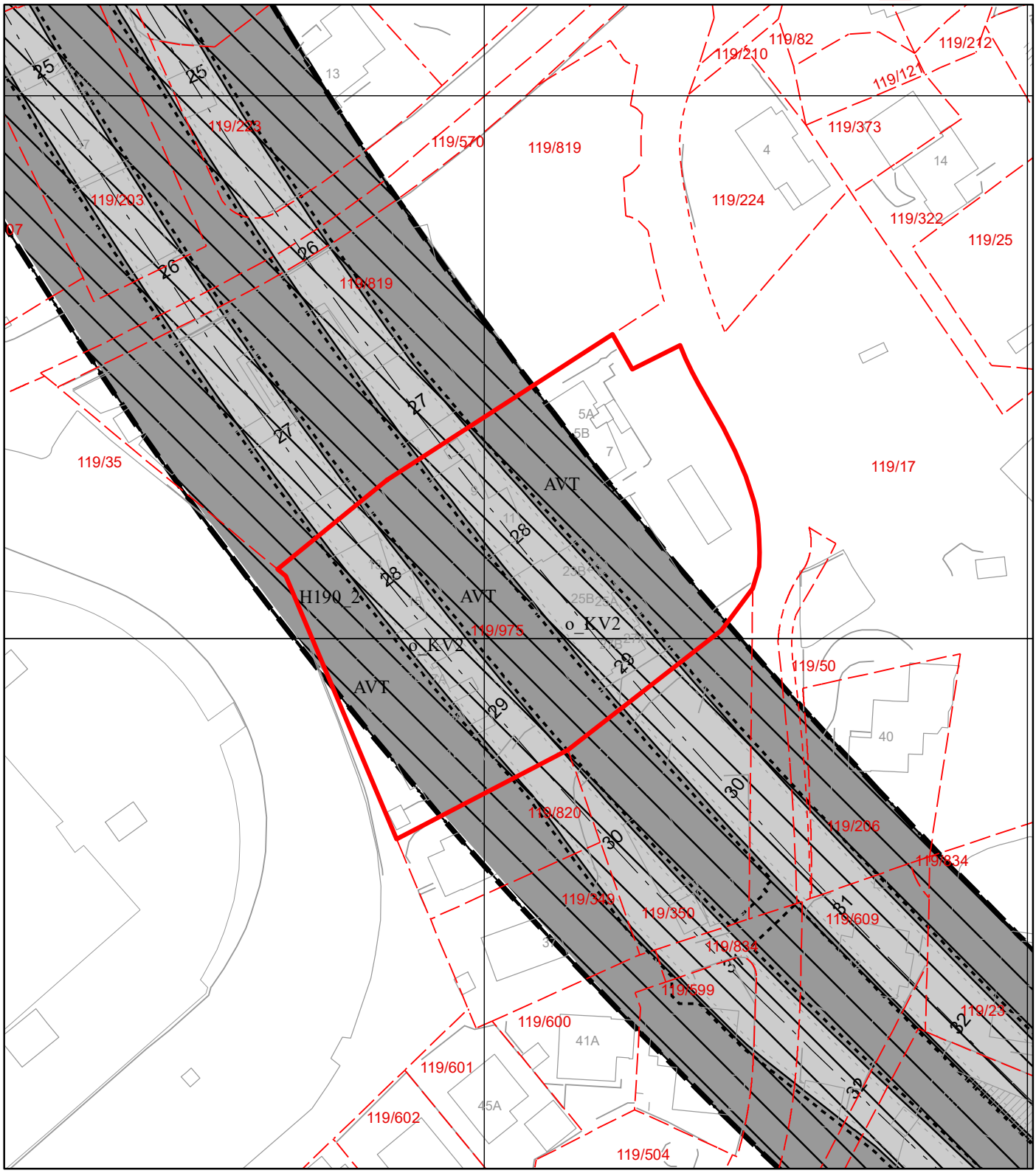
Reguleringsplan under grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 119/975/0/0
Dato: 04.07.2025 Adresse: Råtun 5A m.fl.

N

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

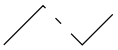
Eiendomsmarkering



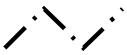
Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

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.

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

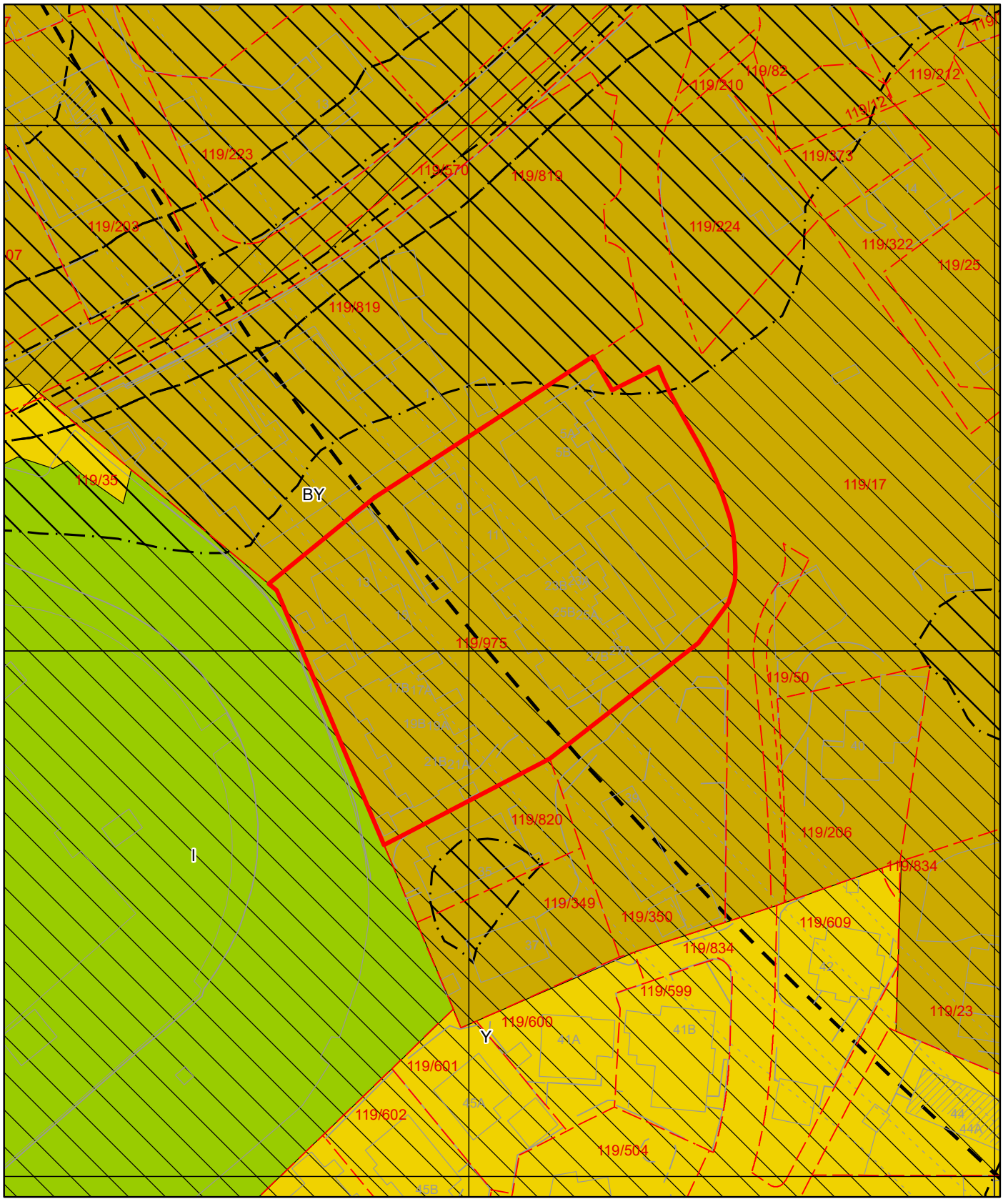
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 04.07.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 119/975/0/0
Adresse: Råtun 5A m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense

Samferdselslinjer


Hovedvei - tunnel


Angitthensyn kulturmiljø


Infrastruktursone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål

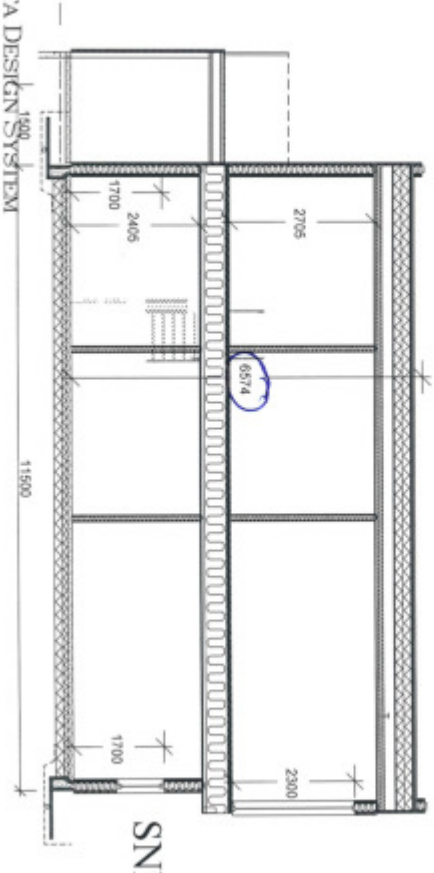

Byfortettingssone


Ytre fortettingssone

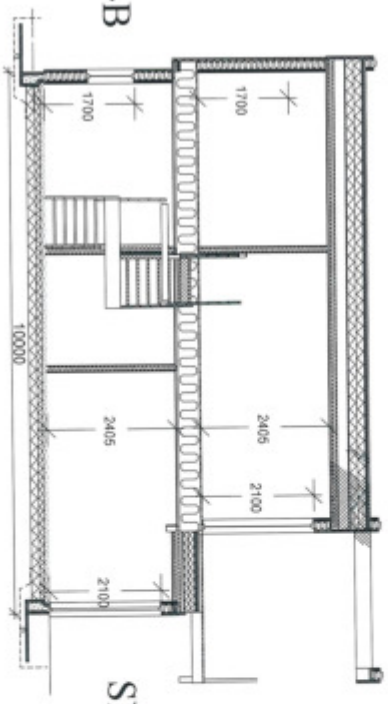

Idrettsanlegg

11 TEGNINGER

DATA DESIGN SYSTEM



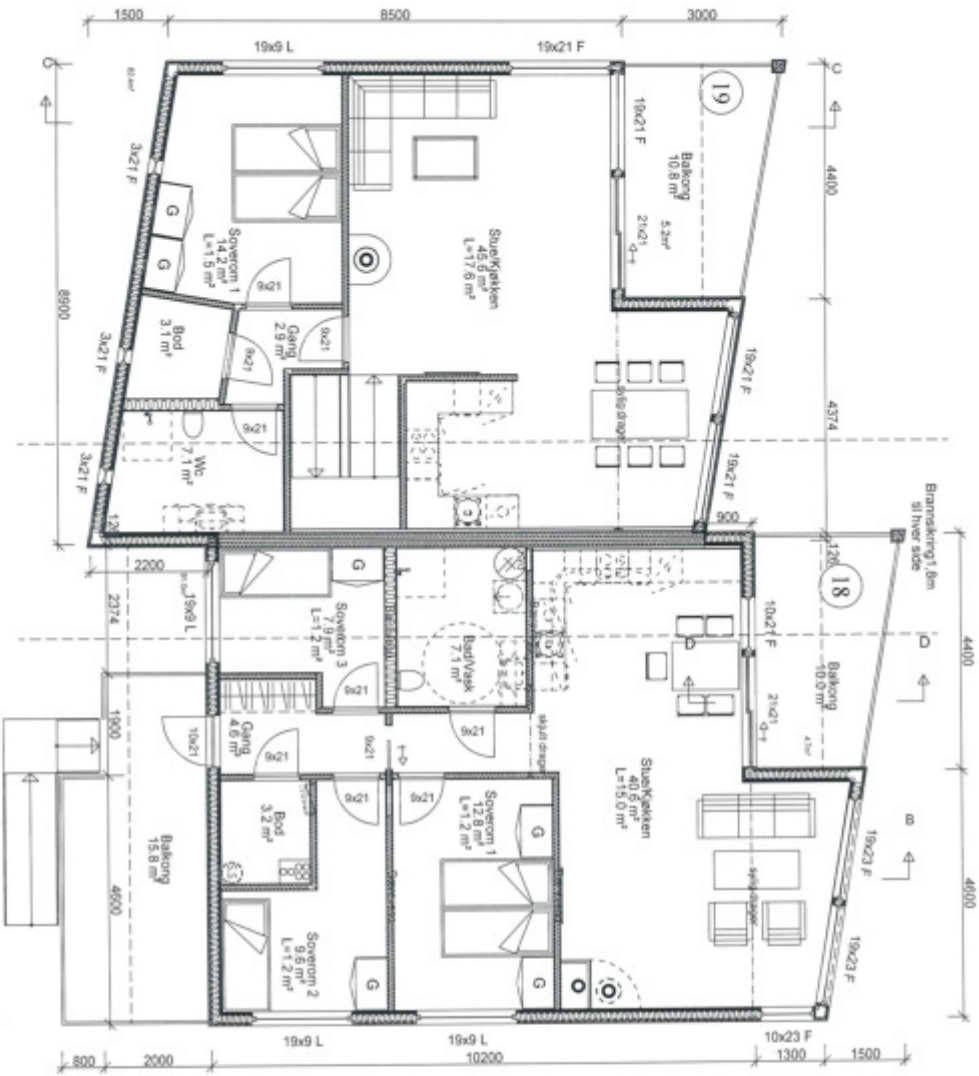
SNITT B-B



SNITT C-C

trapp

7
6
5
4
3
2
1



2 ETASJE

Høyder på snitt er uten belegg, parkett, fliser etc.

Rev.nr.	Rev.:	Tegn.:	Dato:	Kontr.:
1		Silje	11.02.2014	
2		Silje	14.02.2014	
3		Silje	17.02.2014	
4		Silje	18.03.2014	
5		Silje	11.07.2014	
6		Silje	04.08.2014	
7		Silje	06.08.2014	

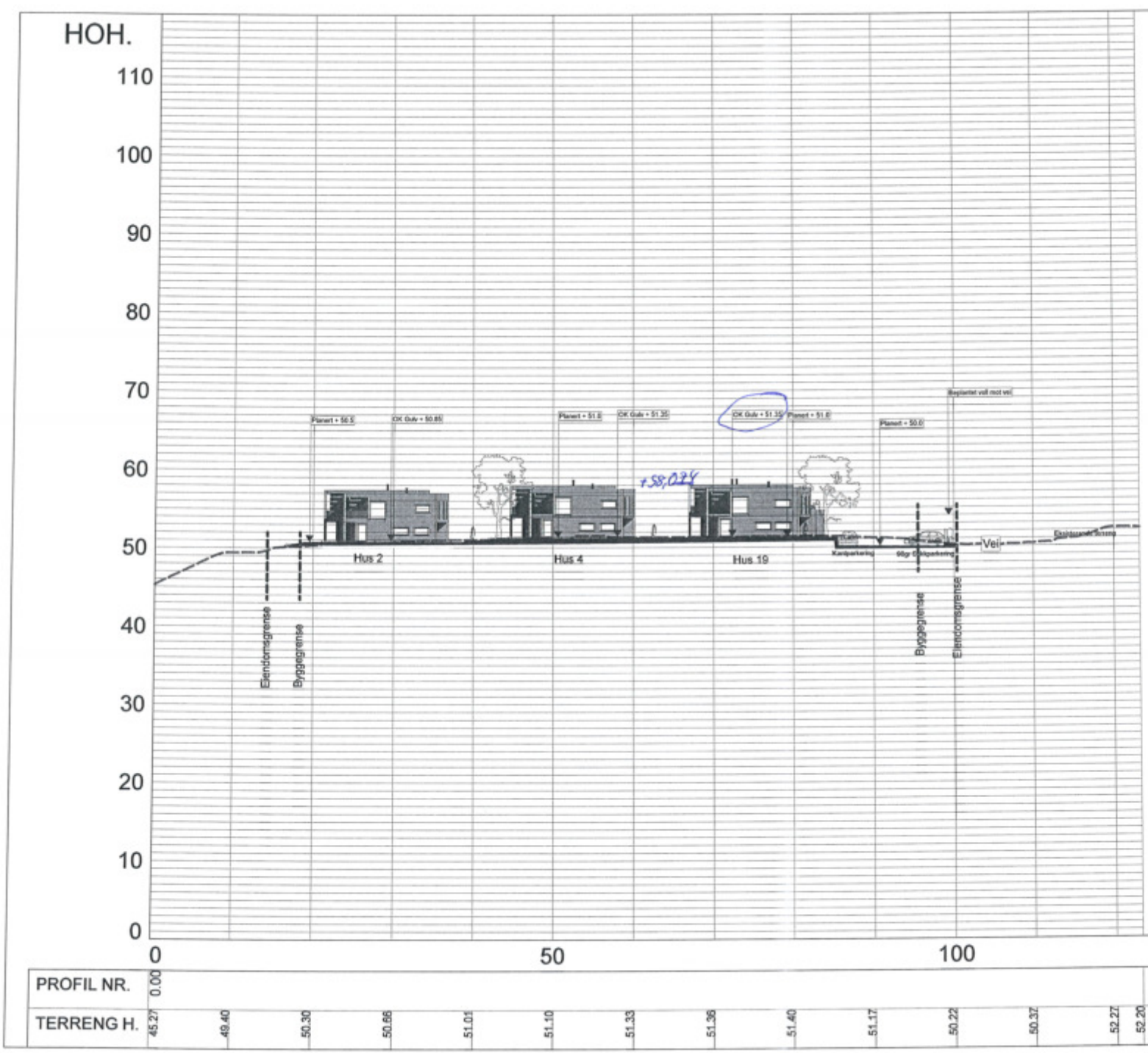
NORDBOHUS *B Telle Trearbeid AS*

Telleus Næringspark, 5337 Fjell, Tlf: 56 31 20 80, Faks: 56 31 20 81

Byggherre : Wahl Eiendom Boligutvikling AS
Byggeplass : Råtun 17-19
Kommune : Bergen
selger PET/KM

Kontr.:
Dato:

Hustype	Tegning	Mål: 1 : 100	Tegn. Silje	Dato: 07.10.2013	Arkiv: 2298	Nr.
NORDBOHUS SPESIAL	Plan, snitt	Denne tegning tilhører Nordbohus AL.		Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.		A02+



B TELLE TREARBEID AS
Tellnes næringspark, 5357 FJELL
Telf.: 56 31 20 80 mail: firmapost@telle-tre.no

NORDBOHUS
B TELLE TREARBEID AS

Råtun 119/17

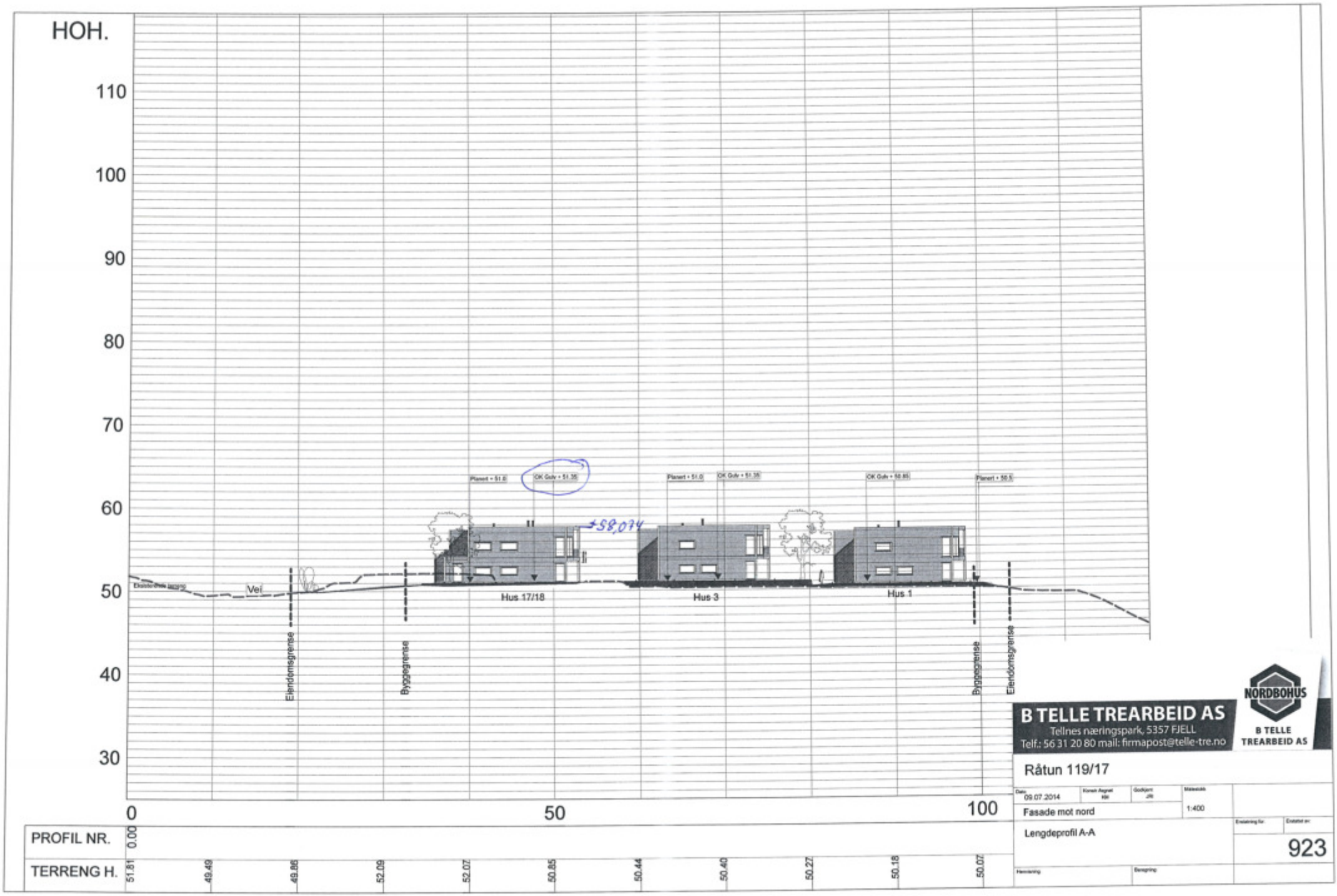
Dato	Konstr./tegnet	Godkjent	Målestokk
09.07.2014	KM	JR	1:500

Fasader mot Sør

Lengdeprofil B-B

Erstatning for:	Erstattet av:
	924

Revidering | Beregning



B TELLE TREARBEID AS
Tellnes næringspark, 5357 FJELL
Telf.: 56 31 20 80 mail: firmapost@telle-tre.no

NORDBOHUS
B TELLE TREARBEID AS

Råtun 119/17

Dato	Konstr. Avgrad	Godkjent	Målestokk
09.07.2014	KM	JR	1:400

Fasade mot nord

Lengdeprofil A-A

Erstatning for:

Erstatter evt:

923

Revidering:

Ekspring:

12 FERDIGATTEST

BERGEN KOMMUNE

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
SEKSJON FOR BYGGESAK
Besøksadresse: Allehelgens gate 5
Postadresse: Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Epost: postmottak.byggesak@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no/dinside

B Telle Trearbeid AS
Tellnes Næringspark
5357 FJELL

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
	Alexandra Altermark Dir. tlf.: 5556 5795	201423116/16	121015

FERDIGATTEST

Eiendom	:	Gnr 119 Bnr 17
Adresse	:	Råtun
Tiltakshaver	:	WAHL EIENDOM BOLIGUTVIKLING AS
Tiltaket	:	Nybygg bolig hus 17-19

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 23.09.2015, godkjent tillatelse datert 29.08.2014, og endret vedtak datert 30.06.2015.

VEDTAK
Det gis ferdigattest for bygg 17-19, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

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

Rekkefølgekrav er bekreftet utført.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG
Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Alexandra Altermark - saksbehandler
Trond Haugen - gruppeleder

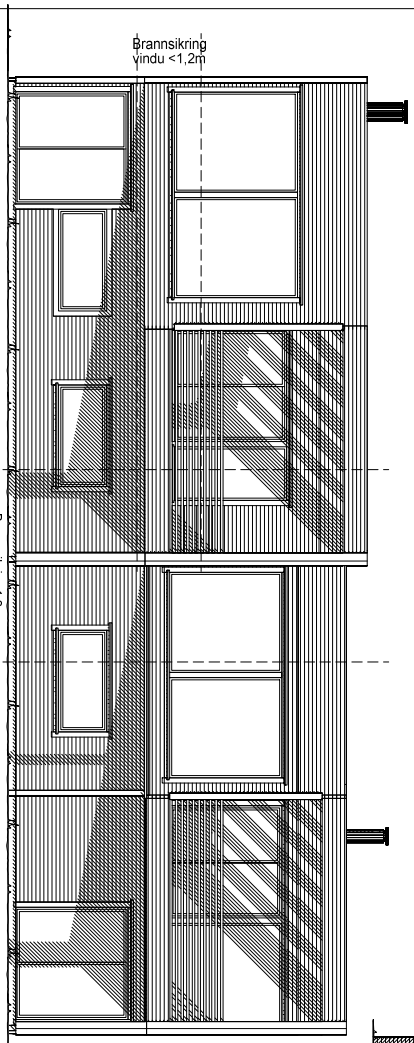
Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: WAHL EIENDOM BOLIGUTVIKLING AS, Oscarsgate 53-55, 0258 OSLO

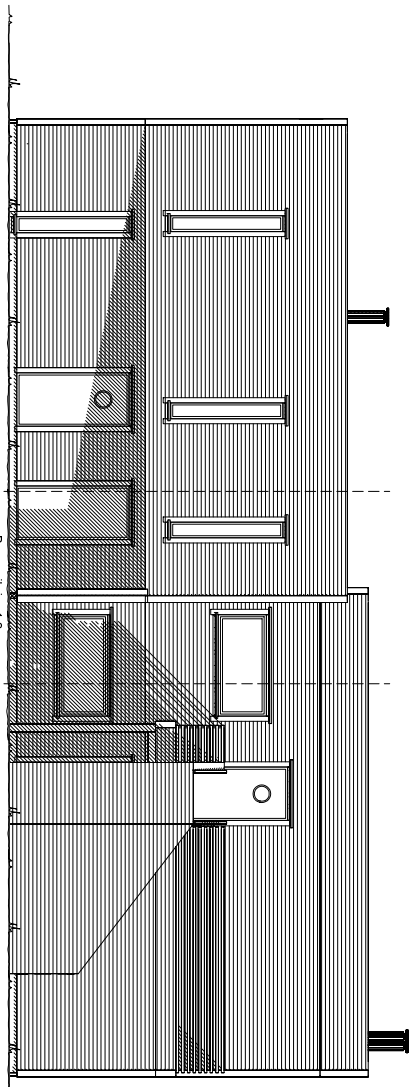
Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Etat for byggesak og private planer, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Etat for byggesak og private planer i Allehelgens gate 5.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

13 PLAN FASADESNITT

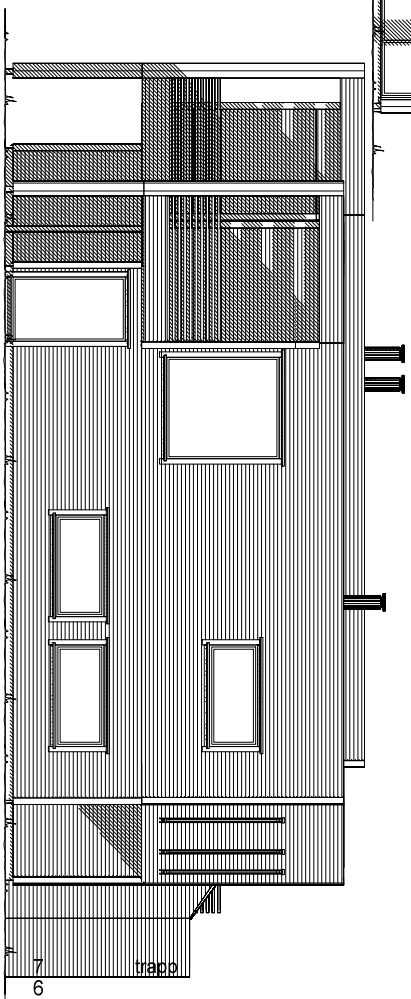
DATA DESIGN SYSTEM



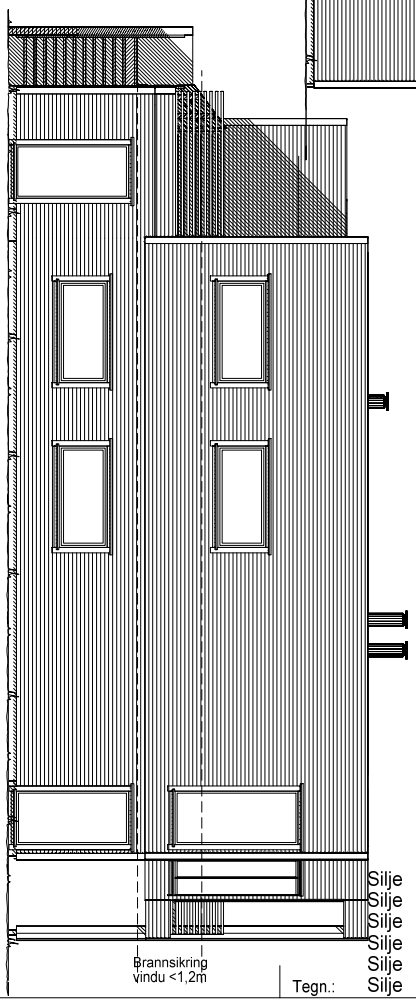
FASADE mot Vest



FASADE mot Øst



FASADE mot Sør



FASADE mot Nord

Rev.nr.	Rev.:			
7		Silje		06.08.2014
6		Silje		04.08.2014
5		Silje		11.07.2014
4		Silje		18.03.2014
2		Silje		17.02.2014
1		Tegn.: Silje	Dato :	11.02.2014 Kontr.:

NORDBOHUS B Telle Trearbeid AS

Tellnes Næringspark, 5357 Fjell, Tlf: 56 31 20 80, Faks: 56 31 20 81

Byggherre : Wahl Eiendom Boligutvikling AS

Byggeplass : Råtun 17-19

Kommune : Bergen selger PET/KM

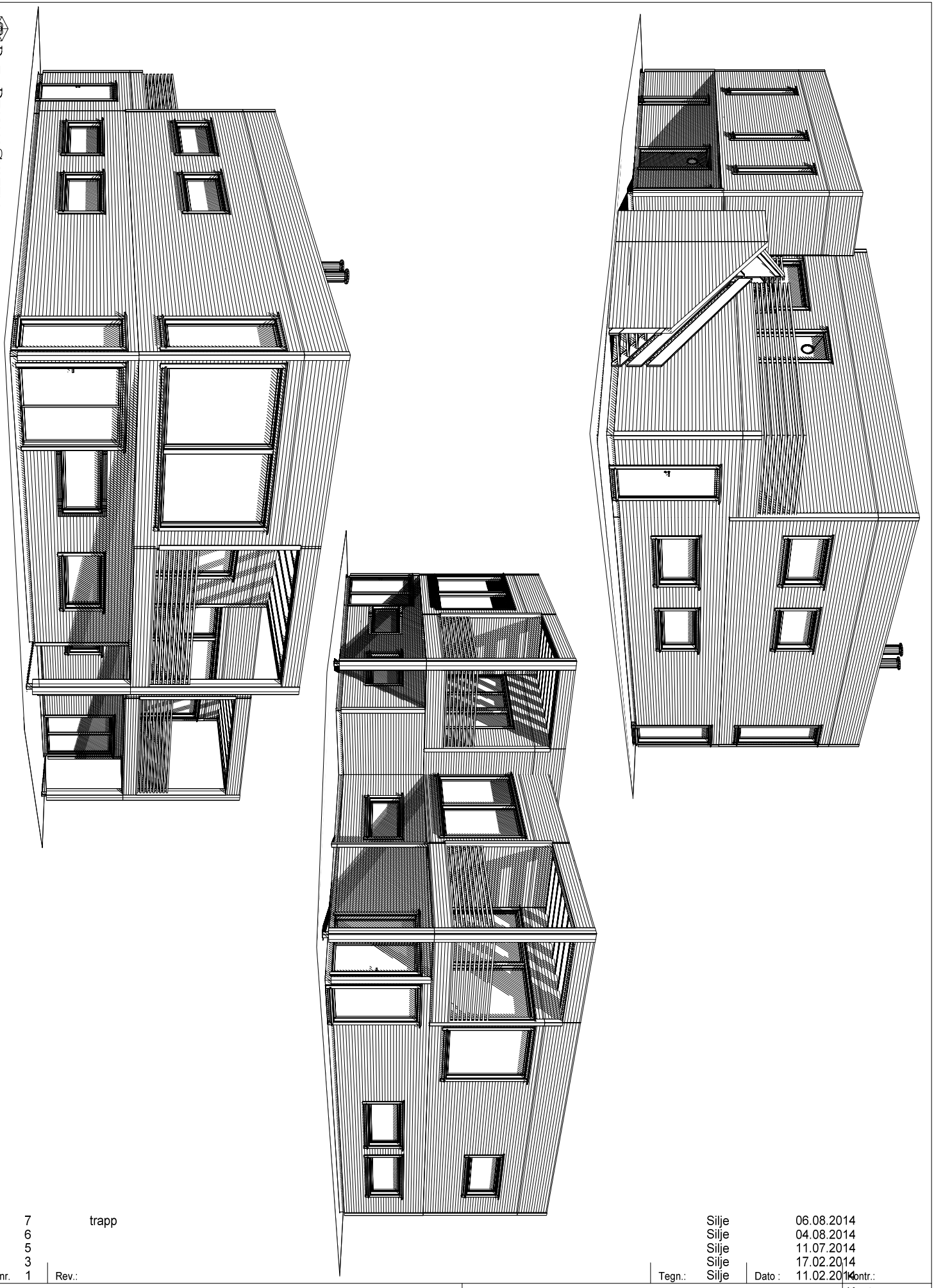
Kontr.:

Dato:

Hustype	Tegning	Mål: 1 : 100	Tegn. silje	Dato: 07.10.2013	Arkiv: 2298	Nr.
NORDBOHUS SPESIAL	Fasader					A05+

Denne tegning tilhører Nordbohus AL. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.

DATA DESIGN SYSTEM



Rev.nr.	Rev.:	Tegn.:	Dato :	Kontr.:
7	trapp	Silje	06.08.2014	
6		Silje	04.08.2014	
5		Silje	11.07.2014	
3		Silje	17.02.2014	
1		Silje	11.02.2014	

NORDBOHUS B Telle Trearbeid AS
Tellnes Næringspark, 5357 Fjell, Tlf: 56 31 20 80, Faks: 56 31 20 81

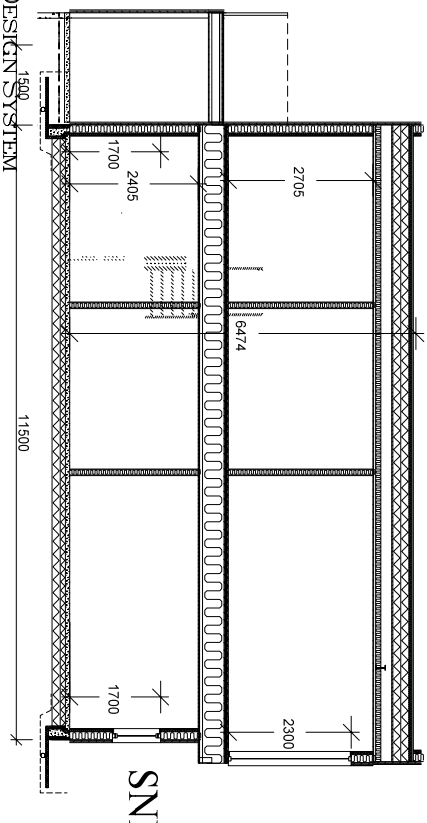
Byggherre : Wahl Eiendom Boligutvikling AS
Byggeplass : Råtun 17-19
Kommune : Bergen selger PET/KM

Kontr.:
Dato:

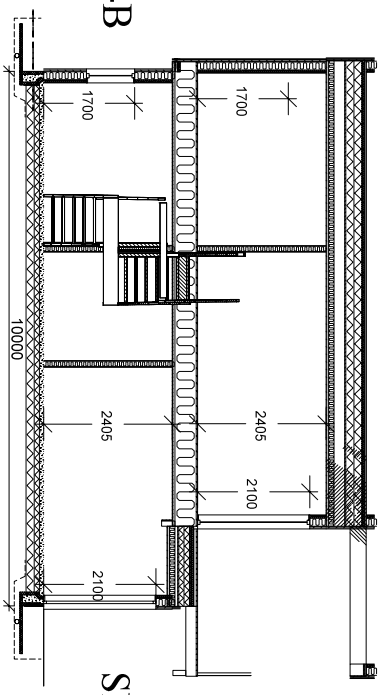
Hustype	Tegning	Mål: 1 : -	Tegn. Silje	Dato: 07.10.2013	Arkiv: 2298	Nr.
NORDBOHUS SPESIAL	Perspektiv					A06+

Denne tegning tilhører Nordbohus AL. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.

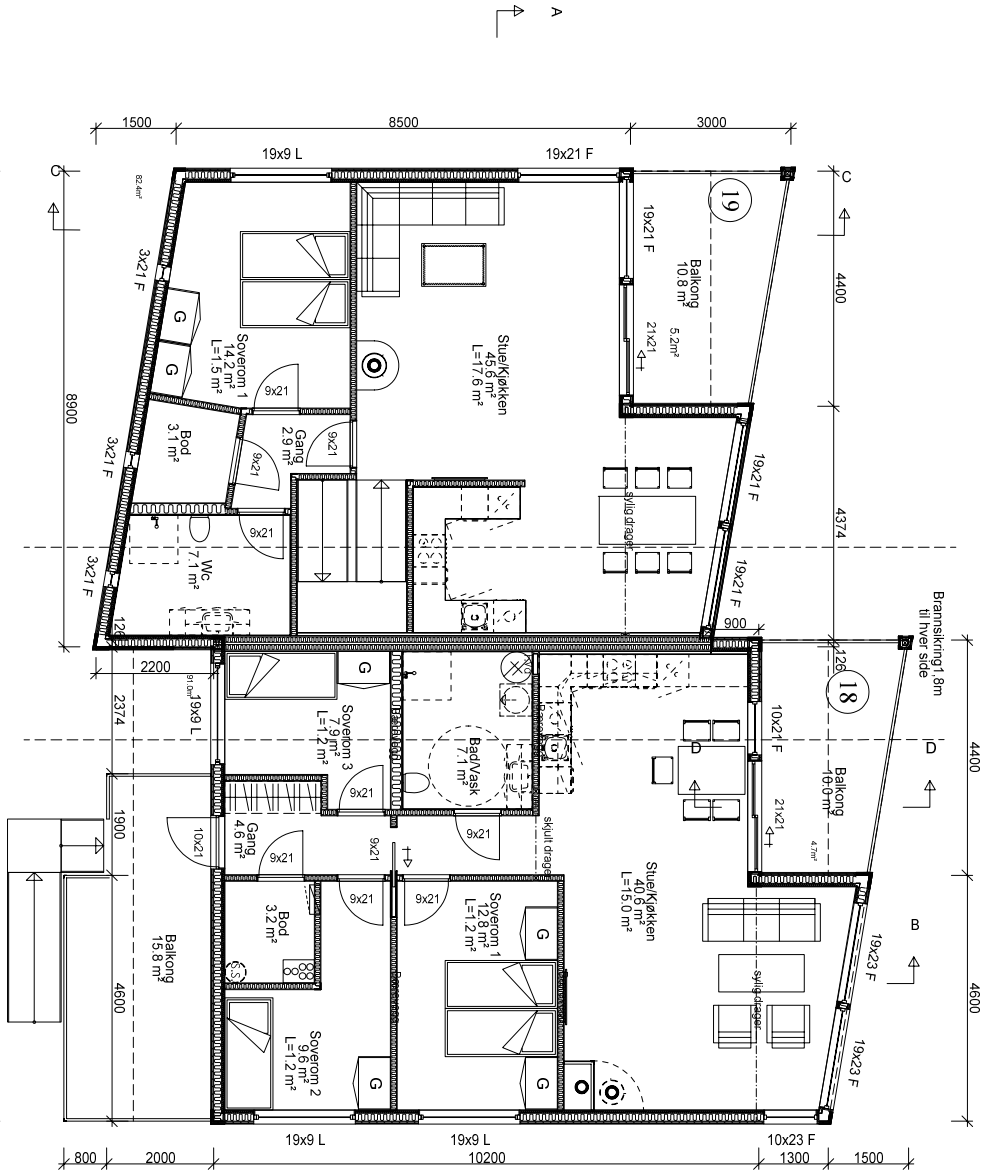
DATA DESIGN SYSTEM



SNITT B-B



SNITT C-C



2 ETASJE

Rev.nr.	Rev.:	Tegn.:	Dato :	Kontr.:
7	trapp	Silje	06.08.2014	
6		Silje	04.08.2014	
5		Silje	11.07.2014	
4		Silje	18.03.2014	
3		Silje	17.02.2014	
2		Silje	14.02.2014	
1		Silje	11.02.2014	

Hoyder på snitt er uten belegg, parkett, fliser etc.

NORDBOHUS *B Telle Trearbeid AS*

Tellnes Næringspark, 5357 Fjell, Tlf: 56 31 20 80, Faks: 56 31 20 81

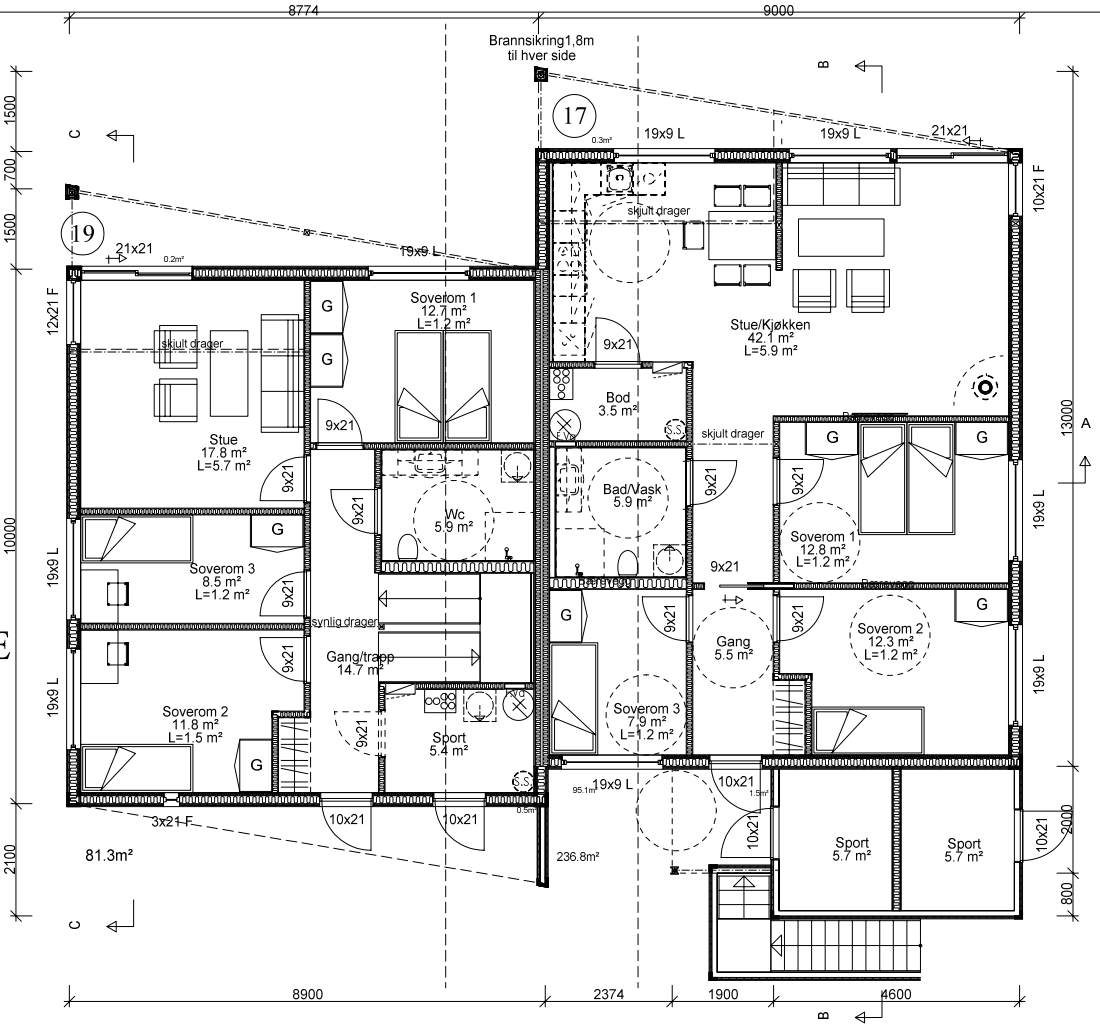
Byggherre : Wahl Eiendom Boligutvikling AS
Byggeplass : Råtun 17-19
Kommune : Bergen selger PET/KM

Kontr.:
Dato:

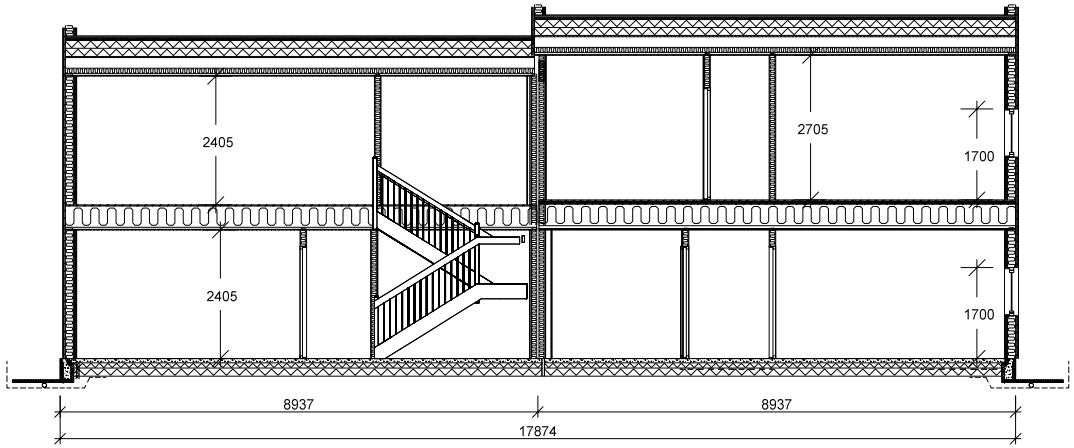
Hustype	Tegning	Mål: 1 : 100	Tegn. Silje	Dato: 07.10.2013	Arkiv: 2298	Nr.
NORDBOHUS SPESIAL	Plan, snitt					A02+

Denne tegning tilhører Nordbohus AL. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.

1 ETASJE



SNITT A-A



17

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²				P-ROM
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Åpent overbygd areal og carport	Sum BRA	Primære rom
1. etg. plan	95.1	5.7	1.8	102.6	91.6
SUM :	95.1	5.7	1.8	102.6	91.6

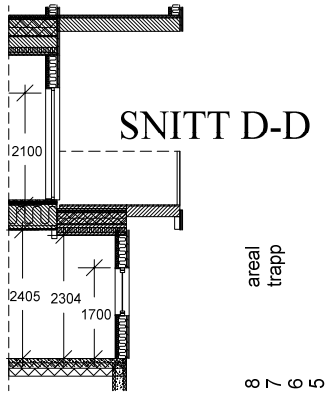
18

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA	Primære rom
2. etg. plan	91.0	5.7	96.7	87.8
SUM :	91.0	5.7	96.7	87.8

19

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM
	Pr etasje	Åpent overbygd areal og carport	Sum BRA	Primære rom
1. etg. plan	81.3	0.7	82.0	75.9
2. etg. plan	82.4	0.0	82.4	79.2
SUM :	163.7	0.7	164.4	155.1

BYA HELE BYGGET 236,8m2



SNITT D-D

Rev.nr.	Rev.:	Tegn.:	Dato:	Kontr.:
1		Silje	11.02.2014	
2		Silje	14.02.2014	
3		Silje	17.02.2014	
4		Silje	18.03.2014	
5		Silje	11.07.2014	
6		Silje	04.08.2014	
7		Silje	06.08.2014	
8	areal trapp	Silje	08.08.2014	

NORDBOHUS *B Telle Trearbeid AS*

Byggherre : Wahl Eiendom Boligutvikling AS
Byggeplass : Råtun 17-19
Kommune : Bergen
selger PET/KM

Mål: 1 : 100 | Tegn. silje | Dato: 07.10.2013 | Arkiv: 2298

Denne tegning tilhører Nordbohus AL. | Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.

Nr. A01+

Tegning
Plan, snitt

Hustype
NORDBOHUS SPESIAL

DATA DESIGN SYSTEM

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Råtun 5B
Gnr. 119 Bnr. 975 Snr. 18 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
166-25-0201

Meglerforetak: Syd Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Stian Grøtte
Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 92 86 85 79
E-post: stian.grotte@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Notater

Notater