PRIVATMEGLEREN
SYD

# RÅDALSLIEN 19F

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Syd |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 166260078 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Torjus Skodvin Raa | Synne Skodvin Raa |

| Gateadresse |
| --- |
| Rådalslien 19F |

| 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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

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

Beskrivelse: Hakk i fliser rundt sluk i dusj 1. etasje

Document reference: 166260078

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

Beskrivelse: Grunnet tett bolig med balansert ventilasjon skapes undertrykk i boligen og gir dårlig trekk når ildstedet er kaldt. Fungerer fint når det er varmt.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montert/skiftet alle lamper og fastkoblet varmtvannsberederen.

Arbeid utført av: Serviceelektrikeren AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks tilhørende garasjeplass

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

Beskrivelse: Byttet gulv og fliser i gang med egeninnsats

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166260078

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Foreslått prisjustering på 3% (60 kr)

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: 166260078

## 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: 166260078

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Torjus Skodvin Raa | a521536d38148e2ef5e5cd e96b5227370da5f4fe | 30.03.2026 12:09:38 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Synne Skodvin Raa | 38ac8d09e39172a908c8d 06a6137fc6879d8e763 | 30.03.2026 12:23:58 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 166260078


→ 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



HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

29.03.2026

# Tilstandsrapport av Rådalslien 19 F

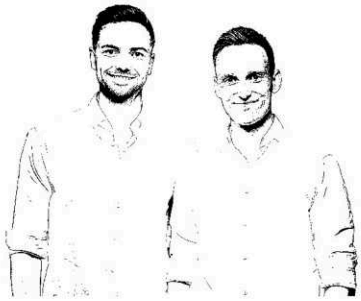
Rådalslien 19 F
5139 Rådal

**Utarbeidet for:**

Synne Skodvin Raa og Torjus Skodvin Raa

**Vurdert av:**

Håkon og Haakonsen Sivilingeniører AS



# Rapportens innhold


| | |
|---|---|
| Om tilstandsrapporten | Side 3 |
| De ulike tilstandsgradene | Side 4 |
| Om virksomheten | Side 5 |
| Beskrivelse av boligen | Side 6 |
| Arealer | Side 9 |
| Sammendrag av tilstandsgrader | Side 10 |
| Tilstander - Utvendig | Side 12 |
| Tilstander - Innvendig | Side 16 |
| Lovlighet | Side 28 |
| Informasjon om tilstandsrapporten | Side 29 |



HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

admin@hakonhaakonsen.no www.hakonhaakonsen.no

# Om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport er en teknisk tilstandsanalyse av bolig som brukes som grunnlag ved omsetning. Rapporten beskriver synlige skader eller avvik, og eventuelle tegn på skader eller avvik.



## Hva vurderes i tilstandsrapporten?

I tilstandsrapporten kartlegges og vurderes boligens tekniske tilstand. Dette gjøres ved å befare innvendige og utvendige forhold ved boligen og tilleggsbygg, inkludert tekniske installasjoner. Rapporten inneholder også en gjennomgang av opplysninger framkommet i egenerklæringsskjema fra eier, og annen framlagt dokumentasjon.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten inneholder en gjennomgang av rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven og tar utgangspunkt i krav til hva en teknisk tilstandsanalyse av bolig skal inneholde som grunnlag ved omsetning iht. NS 3600:2018. Rapporten inneholder kun avvik og vurderinger basert på det en kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Rapporten er ellers basert på en visuelle observasjoner og ikke-destruktive undersøkelser av eiendommen. Med mindre annet fremgår eksplisitt av rapporten er det ved befaring ikke gjort noen form for inngrep i eiendommens konstruksjoner eller installasjoner.

# De ulike tilstandsgradene

Tilstandsgraden gir uttrykk for bygningsdelens tilstand, vurdert ut fra alder, funksjon og eventuell dokumentasjon på materialer og utførelse.

TG0

## Tilstandsgrad 0

TG0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være mindre enn 5 år gammel, uten tegn på slitasje og det skal være framlagt dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt eller anses som nødvendig.

TG1

## Tilstandsgrad 1

TG1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen kan ha normal slitasje uten at tiltak anses som nødvendig. Graden brukes også dersom delen er ny, men med manglende dokumentasjon på utførelse.

TG2

## Tilstandsgrad 2

TG2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden brukes også når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Skjulte bygningsdeler som kan ha feil/skade vil også bli tildelt denne graden.

TG3

## Tilstandsgrad 3

TG3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TGIU

## Tilstandsgrad Ikke Undersøkt

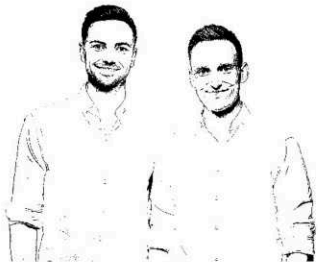
Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

# Om virksomheten

Håkon og Haakonsen ble etablert i 2023 av sivilingeniørene Håkon Farestvedt Nesse og Sverre Magnus Haakonsen. Vi garanterer deg trygghet og pålitelighet gjennom våre tjenester og sørger alltid for at du som vår kunde føler deg ivaretatt. Det er viktig for oss at vi formidler våre tjenester på en logisk og tydelig måte, slik at alle involverte har en god forståelse. Ved å bruke oss skal du aldri oppleve ubehagelige overraskelser.

Håkon Farestvedt Nesse er utdannet sivilingeniør i bygg- og miljøteknikk ved NTNU Trondheim med erfaring fra byggeplassledelse. Gjennom ansvar for ferdigstilling og kvalitetssikring av leilighets- og industribygg, har Håkon en unik innsikt i både det faglige og praktiske knyttet til overlevering av bygg. Han kombinerer en nøyaktig, disiplinert og strukturert tilnærming med faglig nysgjerrighet, og er opptatt av tydelig kommunikasjon.

Sverre Magnus Haakonsen er utdannet sivilingeniør i bygg- og miljøteknikk og PhD ved NTNU Trondheim med erfaring som rådgivende ingeniør. Gjennom sin faglige dyktighet og nysgjerrighet har han kjapt utviklet en bred og dyptgående forståelse for bygninger og deres oppbygging og sammensetting. Sverre er ekstremt strukturert og organisert, men samtidig smidig og opptatt av å sette kunders ønsker og behov først.



HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

# Beskrivelse av boligen

## Nøkkelinformasjon om eiendommen

**Adresse:** Rådalslien 19 F, 5139 Rådal

**Boligtype:** Tomannsbolig - Selveier

**Gårds- og bruksnummer:** 119/9

**Byggeår:** 2015

**Bruksareal intern (BRA-i):** 124 $m^2$

## Oppgraderinger

De påfølgende oppgraderinger er basert på informasjon levert av eier.

### 2025

**Kjøkken**
Nye veggskap montert og ny kjøkkenventilator installert

### 2024

**Stue og kjøkken**
Nytt gulv lagt og overflater malt

**Gang**
Fliser montert

**Soverom plan 1**
Nytt gulv lagt

**Soverom 2**
Nytt gulv lagt og overflater malt

**Soverom 1**
Nytt gulv lagt

**Soverom 3**
Nytt gulv lagt og overflater malt

**Gang**
Nytt gulv lagt og overflater malt

**Ildsteder og skorsteiner inne**
Vedovn montert av Fana Varme og Skorsteinservice Trond Skar

# Kort om utvendig

**Tomteforhold/terrengforhold**
Bolig antatt fundamentert på fjell og faste masser med dreneringsløsning fra byggeår. Bolig er plassert over felles garasjeanlegg.

**Kledning, vinduer, dører og konstruksjon**
Bolig med grunnmur og fundamenter av betong, etasjeskiller av trebjelkelag og yttervegger av bindingsverk med dampsperre, mineralullisolasjon og vindsperre. Vegger er utvendig kledd med liggende trekledning og innvendig med platekledning. Vinduer og balkongdør i to- og trelags glass med malte trekarmer fra byggeår og ytterdør i tre fra byggeår.

**Tak, takrenner, nedløp**
Saltak i sperrekonstruksjon tekket med betongtakstein. Det er utvendige renner og nedløp i plast.

**Parkering**
Boligen disponerer to faste parkeringsplasser i lukket garasjeanlegg med en stk elbillader.

**Eksterne boder**
Boligen disponerer 1 eksterne boder. Det er ikke gitt særskilt tilstandsgrad for disse. Arealer er oppgitt i tabell.

# Innvendige forhold

**Baderom 1**
Helfliset bad med 60x30-fliser på vegger og 20x20 fliser på gulv, samt platekledd himling med downlights. Rommet er innredet med vegghengt toalett med innebygget sisterne, vegghengt vaskeservant med skuffer, vegghengt speil og dusjvegger. Rommet inneholder videre opplegg for vaskemaskin og fordelerskap.

**Baderom 2**
Helfliset bad med 60x30-fliser på vegger og 20x20-fliser på gulv, samt platekledd himling med downlights. Rommet er innredet med vegghengt toalett med innebygget sisterne, vegghengt vaskeservant med skuffer, vegghengt speil og badekar.

**Kjøkken**
Kjøkken fra JKE med slette hvite fronter, benkeplate i laminat og innfelt vaskekum i kompositt. Integrerte hvitevarer omfatter oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp med avtrekksvifte og kombinert kjøle- og fryseskap. Vannrør i stål og avløpsrør i plast.

**Innvendig bod**
Innvendig bod under trapp på omtrent 1,5 kvm (måleverdig areal).

**Stue og kjøkken**
Stue og kjøkken med 1-stavs laminat og malte flater. Det er tilkomst til boligens terrasse herfra. Ildtsted er lokalisert i stue.

**Gang**
Gang med 1-stavs laminat og malte flater. Fra gang er det tilkomst til alle tre soverom i plan 2, samt baderom 2.

**Soverom plan 1**
Soverom brukt som lager med 1-stavs laminat og malte flater.

**Soverom 2**
Soverom med 1-stavs laminat og malte flater. Rommet disponerer egen bod med gulvareal på 2,9 kvm. Boden er ikke måleverdig grunnet lav himlingshøyde.

**Soverom 1**
Hovedsoverom med 1-stavs laminat og malte flater. Rommet inneholder garderobeskap.

**Soverom 3**
Soverom med 1-stavs laminat og malte flater. Rommet inneholder garderobeskap.

**Oppvarming**
Varmekabler i entre/gang, stue/kjøkken og baderom, samt Jøtul vedovn i plan 1. I plan 2 er det varmekabler på baderom. Det er i tillegg varmegjenvinning i aggregat for balansert ventilasjon.

**Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)**
Soilrør fra 2015 Det er ikke registrert avvik.

**Vannrør**
Rør i rør vannrør fra 2015.

**Varmtvannsbereder**
Bereder fra 2015 med fast tilkobling.

**Ventilasjon**
Bolig med balansert ventilasjon med aggregat plassert i utvendig bod.

# Arealer

Oversikt over arealer i boligen [kvm]

| Rom | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---|---|---|---|---|
| | **1. etasje** | | | |
| **Baderom 1** | 7 | - | - | - |
| **Gang** | 9 | - | - | - |
| **Innvendig bod** | 2 | - | - | - |
| **Soverom plan 1** | 8 | - | - | - |
| **Stue og kjøkken** | 37 | - | - | - |
| **Terrasse** | - | - | - | 78 |
| **Ekstern bod** | - | 5 | - | - |
| | **2. etasje** | | | |
| **Baderom 2** | 8 | - | - | - |
| **Gang** | 9 | - | - | - |
| **Soverom 1** | 20 | - | - | - |
| **Soverom 2** | 10 | - | - | - |
| **Soverom 3** | 10 | - | - | - |
| **SUM** | **124** | **5** | **0** | **78** |
| **Sum BRA** | 129 | | | |

## Hva betyr de ulike arealene?

Bruksareal er summen av internt bruksareal (BRA-i) og eksternt bruksareal (BRA-e) samt eventuelt areal av innglasset balkong mv. (BRA-b). I tillegg oppgis terasse- og balkongareal (TBA). Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men inkluderes ikke i BRA. Summen av BRA og ALH er GUA.

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

Merk at totalt BRA vil være større enn romvis BRA da totalt BRA inkluderer innervegger. Du kan lese mer om arealer senere i rapporten eller på våre nettsider https://hakonhaakonsen.no/artikler/arealoppmaling.

# Sammendrag av tilstandsgrader

Her finner du en fordeling av tilstandsgrader fra rapporten samt eventuelle estimerte kostnader hvor det er gitt tilstandsgrad 3. Samtlige bygningsdeler med tilstandgrad 2 eller 3 er listet opp under.

## TG3 Tilstandsgrad 3

**Yttervegg → Vinduer og ytterdører**

Tilstandsgrad 3 gis grunnet råte (Les mer på side 13)

Estimert kostnad: Under kr. 10.000

**Yttertak → Utstyr på tak**

Tilstandsgrad 3 gis grunnet manglende snøfangere (Les mer på side 14)

Estimert kostnad: Under kr. 10.000

## TG2 Tilstandsgrad 2

**Baderom 1 → Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Tilstandsgrad 2 gis fordi tetteløsningen er inne i sitt antatte levetidsintervall (Les mer på side 16)

**Baderom 1 → Overflater – gulv**

Tilstandsgrad 2 gis grunnet flisene faller innenfor sitt antatte levetidsintervall og fordi fallforhold ikke er tilfredsstillende (Les mer på side 17)

**Baderom 1 → Overflater - vegger og himling**

Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen faller innenfor sitt antatte levetidsintervall (Les mer på side 17)

**Baderom 2 → Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Tilstandsgrad 2 gis fordi tetteløsningen er inne i sitt antatte levetidsintervall (Les mer på side 21)

**Baderom 2 → Overflater – gulv**

Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen faller innenfor sitt antatte levetidsintervall og grunnet fall ikke er tilfredsstillende (Les mer på side 22)

**Baderom 2 → Overflater - vegger og himling**

Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen faller innenfor sitt antatte levetidsintervall (Les mer på side 22)

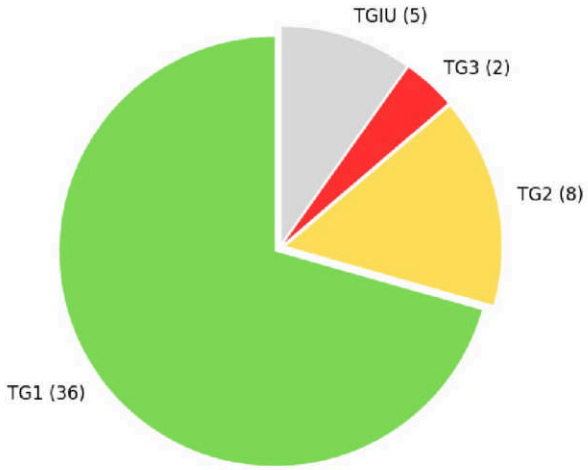
**Yttervegg → Kledning**

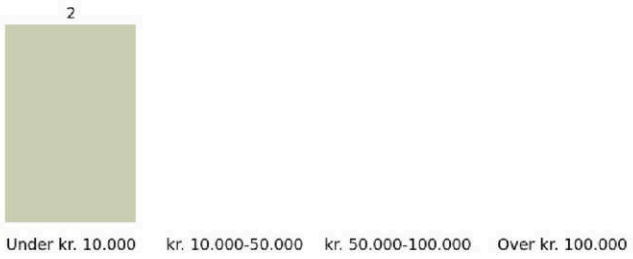
Tilstandsgrad 2 gis grunnet nevnte avvik (Les mer på side 13)

**Yttertak → Tekking (undertak, lekter og yttertekking)**

Tilstandsgrad 2 gis grunnet mose (Les mer på side 14)

# Fordeling av tilstandsgrader og kostnadsestimater



# Tilstander - Utvendig

## Vinduer og ytterdører

For vinduer og ytterdører gis det en tilstandsgrad for alle vinduer vurdert til samme tilstandsgrad. Hvilke rom og eventuelle kommentarer er listet opp nedenfor.

**Vinduer vurdert til TG1**

TG1

**Soverom plan 1:** Vindu i tolags glass med malte trekarmer fra byggeår.

**Stue og kjøkken:** Vinduer og balkongdør i to- og trelags glass med malte trekarmer fra byggeår. Normal bruksslitasje for alderen.

**Baderom 2:** Vindu i tolags glass med malte trekarmer fra byggeår.

**Soverom 1:** Vinduer i trelags glass med malte trekarmer fra byggeår.

**Soverom 2:** Vindu i tolags glass med malte trekarmer fra byggeår.

**Soverom 3:** Vinduer i trelags glass med malte trekarmer fra byggeår.

**Ytterdører vurdert til TG1**

TG1

**Gang:** Ytterdør i tre med glassfelt fra byggeår.

## Yttervegg



Yttervegg av bindingsverk i trekonstruksjoner kledd med liggende trekledning. Det presiseres at kun ytterkledning samt synlige deler av fasade og konstruksjon er kontrollert. Eventuelle skjulte skader, herunder fukt, råte, biologiske angrep, mangelfull vindsperre eller dampsperre, ufagmessige gjennomføringer, manglende isolering mv., kan ikke avdekkes uten destruktive tiltak. Yttervegg er inspisert visuelt fra bakkeplan, med de begrensninger dette medfører.

### Kledning

TG2

Kledning fra 2015. Det er registrert tilfredsstillende lufting i bunn kledning og musebånd. Lufting i topp kledning er ukjent. Det er ubehandlet endeved på hele eller deler av kledningen. Ved ubehandlet endeved vil regnvann og fukt suges inn i bordene som kan medføre sprekkdannelser, avskalling av maling og råteproblemer. Kledningen har mindre enn anbefalt avstand til terreng, noe som gir økt risiko for vannsprut og fuktbelastning. Det anbefales minst 30 cm, eller 10 cm hvis det er gjennomført tiltak som skråskjært kledning eller godt drenerende terreng. Begrenset avstand kan også påvirke lufting negativt. Det er også målt forhøyet fuktverdi i kledning. Forholdet bør holdes under oppsyn, spesielt i utsatte deler av konstruksjonen (nedre vegg mot grunnmur, hjørner, overganger mot takutstikk og vegger utsatt for slagregn). Årsak til fuktpåvirkningen bør utredes før eventuell montering av ny kledning. Vedlikehold må generelt påregnes spesielt på boligens sørside. Tilstandsgrad 2 gis grunnet nevnte avvik.

### Vinduer og ytterdører

TG3

Dette punktet omhandler utvendige forhold. Det er registrert fukt i karmer og vannbord på vinduer på boligens sørside ved måling med fuktpigg. Det er videre registrert begrenset/ingen avstand mellom karm og vannbord flere steder. Dette kan føre til fuktopptak i karmer over tid. Punktvise skader på materialet eller skader på overflatebehandlingen som medfører mindre reparasjoner og vedlikehold. Tilstandsgrad 3 gis grunnet råte.



**Estimert kostnad: Under kr. 10.000**

## Yttertak



Saltak i sperrekonstruksjon tekket med betongtakstein. Det er utvendige renner og nedløp i metall. Tak er besiktiget fra bakkeplan, innvendig loft der dette er tilgjengelig og via eventuelle takvinduer, av hensyn til egen sikkerhet og med de begrensninger dette medfører. Det kan derfor forekomme skjulte feil eller mangler på deler av taket som ikke er synlig fra bakkeplan. Der undertekking ikke er synlig, er kun yttertekking vurdert, og lekter, papp, vindsperre, sutak mv. er ikke inspisert.

### Renner, nedløp og beslag

TG1

Takrenner og nedløp i metall. Vann føres direkte til grunn til antatt drenerende masser. Normal bruksslitasje for alderen.

### Skorsteiner over tak

TG1

Pipe er besiktiget fra bakkenivå ut fra hensyn til egen sikkerhet med de begrensningene dette medfører. Det gjøres spesielt oppmerksom på at overgang pipe/yttertak ikke er nærmere kontrollert. Det er ikke registrert avvik.

### Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

TG2

Saltak i sperrekonstruksjon tekket med betongtakstein fra 2015. Merk at takkonstruksjon ikke er synlig fra innsiden. Det er registrert mose på taktekking. Mose holder på fukt som kan føre til råte, frostskader og redusert levetid på taket. Tilstandsgrad 2 gis grunnet mose.

### Utstyr på tak

TG3

Hele eller deler av taket mangler snøfangere. Merk at kravet om snøfangere på tak i Norge ble innført i Byggteknisk forskrift (TEK) i 2010. Tilstandsgrad 3 gis grunnet manglende snøfangere.

Estimert kostnad: Under kr. 10.000

## Terrasse 78,0 m$^2$ | 1. Etasje

Terrasse rundt boligen med trebord og rekkverk i tre. Det gjøres oppmerksom på at dette er en kontroll av synlig konstruksjon uten destruktive tiltak eller demontering av materialer.

### Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

TG1

Rekkverk er målt til over 1,0 m. Det er noe behov for renhold og enkelt vedlikehold. Ellers ikke registrerte avvik.

## Grunnmur, fundamenter

Relevante punkter er beskrevet nedenfor.

### Byggegrunn

TGIU

Deler av bygningen er trolig fundamentert direkte på fjell og ellers på antatt faste masser. Det er vegger under terreng tilbakefylt med ukjente masser. Det er ikke foretatt videre undersøkelser av grunnforhold og det er ikke fremlagt dokumentasjon. Byggegrunn er i dette tilfellet ikke tilstandsvurdert.

### Drenering og fuktsikring

TG1

Dreneringsløsning fra 2015. Bolig er plassert over felles garasje og nedløp føres direkte til antatt drenerende masser. Det er ikke påvist avvik.

## Mur, terreng, stikkledninger

Relevante punkter er beskrevet nedenfor.

### Terrengforhold

TG1

Dette punktet må alltid sees i sammenheng med drenering og fuktsikring. Ingen symptom på avvik. Merk at boligen er lokalisert over parkeringsanlegg og at det utvendig er dekket med terasse.

### Vann og avløp (stikkledninger)

TGIU

Private stikkledninger påkoblet kommunalt anlegg. Dokumentasjon ikke fremlagt.

# Tilstander - Innvendig

## Baderom 1 6,8 m$^2$ | 1. Etasje



Helfliset bad med 60x30-fliser på vegger og 20x20 fliser på gulv, samt platekledd himling med downlights. Rommet er innredet med vegghengt toalett med innebygget sisterne, vegghengt vaskeservant med skuffer, vegghengt speil og dusjvegger. Rommet inneholder videre opplegg for vaskemaskin og fordelerskap.

### Avløp og vannrør

TG1

Det er ikke registrert avvik. Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig.

### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TGIU

Det er ikke foretatt hullboring i tilstøtende konstruksjon grunnet manglende tilkomst. Manglende hullboring gir begrenset innsyn i konstruksjonen og gjør det vanskelig å oppdage skader eller avvik tidlig. Dette kan medføre at feil utvikler seg over tid før de blir avdekket.

### Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

TG2

Plastsluk med klemring og synlig membran under påstøp er registrert. Tetteløsning fra 2015 er innenfor estimert levetid. Løsningen er ikke utgått, men risiko for avvik øker. Membranens levetid varierer med kvalitet, utførelse og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og miste sin vanntettende funksjon, noe som over tid kan medføre fuktskader. Tilstandsgrad 2 gis fordi tetteløsningen er inne i sitt antatte levetidsintervall.



### Overflater – gulv

TG2

Fliser fra 2015. Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bom i flis. Flisene er mellom 10 og 30 år, hvilket faller innenfor deres antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Det er registrert skader rundt sluk. Det er tilfredsstillende fall med hensyn til bruksvann og det er over 25 mm fra terskel til topp sluk. Gulvet har ikke tilstrekkelig fall med hensyn til lekkasjevann (min. 1:100), eller oppkant ved dørterskel (15 mm). Utbedring krever ombygging av gulvet. Tiltaket vurderes ved rehabilitering. Tilstandsgrad 2 gis grunnet flisene faller innenfor sitt antatte levetidsintervall og fordi fallforhold ikke er tilfredsstillende.



### Overflater - vegger og himling

TG2

Fliser fra 2015. Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bom i flis. Det er ikke registrert avvik. Flisene er mellom 10 og 30 år, hvilket faller innenfor deres antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen faller innenfor sitt antatte levetidsintervall.

### Sanitærutstyr/armaturer og innredning

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Drenering ved eventuell lekkasje fra innebygget sisterne kommer ut bak toalettet.

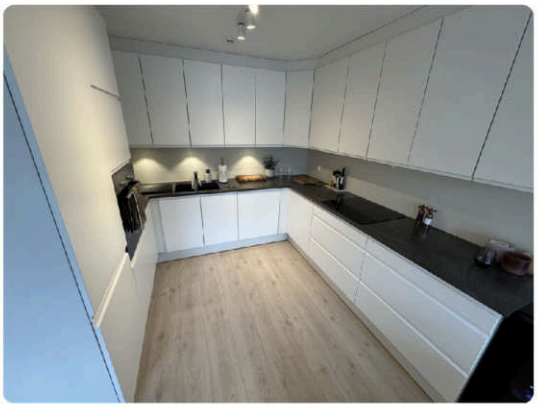
### Ventilasjon

TG1

Mekanisk avtrekk i himling som en del av systemet for balansert ventilasjon og overstrømning under dør.



## Kjøkken | 1. Etasje



Kjøkken fra JKE med slette hvite fronter, benkeplate i laminat og innfelt vaskekum i kompositt. Integrerte hvitevarer omfatter oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp med avtrekksvifte og kombinert kjøle- og fryseskap. Vannrør i stål og avløpsrør i plast.

### Avløp og vannrør

TG1

Det er ikke registrert avvik. Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig. Det er montert lekkasjestopper med sensor bak sokkel/under vaskekum.



### Avtrekk

TG1

Tilfredsstillende avtrekk over komfyr. Enkel funksjonstest med papirark er gjennomført. Avtrekk og lys justeres automatisk ved bruk.



### Innredning

TG1

Merk at det er svimerker ved siden av servant, som vist på bildet. Dette øker risiko for svelling ved vannsøl. Ellers normal bruksslitasje for alderen. Det er montert komfyrvakt over platetoppen.



## Gang 9,4 m² | 1. Etasje

Gang med 60x60-fliser på gulv og malte flater.

### Overflater – gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

**Overflater – vegger og himling**

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

## Innvendig bod 1,5 m² | 1. Etasje

Innvendig bod under trapp på omtrent 1,5 kvm (måleverdig areal).

## Soverom plan 1 7,9 m² | 1. Etasje

Soverom brukt som lager med 1-stavs laminat og malte flater.

**Overflater – gulv**

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.

**Overflater – vegger og himling**

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

## Stue og kjøkken 37,0 m² | 1. Etasje

Stue og kjøkken med 1-stavs laminat og malte flater. Det er tilkomst til boligens terrasse herfra. Ildtsted er lokalisert i stue.

**Overflater – gulv**

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.

**Overflater – vegger og himling**

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

## Ildsteder og skorsteiner inne | 1. Etasje



Vedovn plassert i stue.

### Piper og ildtsted

TG1

Dokumentasjon på montering er sendt til Bergen Kommune. Det er ikke registrert avvik i form av sprekker, avskalling, riss o.l. Det er gulvplate foran ildsted. Det gjøres oppmerksom på at minimumsavstand fra feie-/sotluke til uskjermet brennbart materiale er 300 mm.

## Radon | 1. Etasje

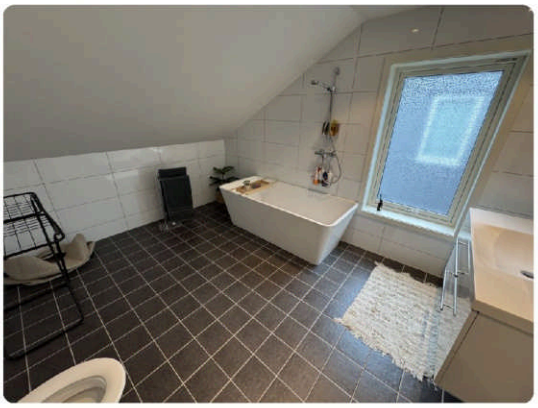
Bolig plassert over felles parkeringsanlegg.

### Radon

TGIU

Det er ikke utført måling av radon i boligen og det er ikke fremlagt dokumentasjon av fagmessig utførelse av denne. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede verdier i bygget. Fravær av både målinger og dokumentert radonsperre medfører usikkerhet knyttet til innemiljøet, da forhøyede radonnivåer kan innebære helsemessig risiko.

# Baderom 2 8,0 m$^2$ | 2. Etasje



Helfliset bad med 60x30-fliser på vegger og 20x20-fliser på gulv, samt platekledd himling med downlights. Rommet er innredet med vegghengt toalett med innebygget sisterne, vegghengt vaskeservant med skuffer, vegghengt speil og badekar.

### Avløp og vannrør

TG1

Det er noe trykkslag i utenpåliggende vannrør, ellers ikke registrerte avvik. Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig.

### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TGIU

Det er ikke foretatt hullboring i tilstøtende konstruksjon grunnet manglende tilkomst og fordi det benyttes badekar med avløp direkte til sluk. Manglende hullboring gir begrenset innsyn i konstruksjonen og gjør det vanskelig å oppdage skader eller avvik tidlig. Dette kan medføre at feil utvikler seg over tid før de blir avdekket.

### Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

TG2

Plastsluk med klemring under påstøp er registrert. Tetteløsning fra 2015 er innenfor estimert levetid. Løsningen er ikke utgått, men risiko for avvik øker. Membranens levetid varierer med kvalitet, utførelse og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og miste sin vanntettende funksjon, noe som over tid kan medføre fuktskader. Tilstandsgrad 2 gis fordi tetteløsningen er inne i sitt antatte levetidsintervall.



**Overflater – gulv**

TG2

Fliser fra 2015. Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bom i flis. Flisene er mellom 10 og 30 år, hvilket faller innenfor deres antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Det er tilfredsstillende fall med hensyn til bruksvann og det er over 25 mm fra terskel til topp sluk. Gulvet har ikke tilstrekkelig fall med hensyn til lekkasjevann (min. 1:100), eller oppkant ved dørterskel (15 mm). Utbedring krever ombygging av gulvet. Tiltaket vurderes ved rehabilitering. Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen faller innenfor sitt antatte levetidsintervall og grunnet fall ikke er tilfredsstillende.

**Overflater - vegger og himling**

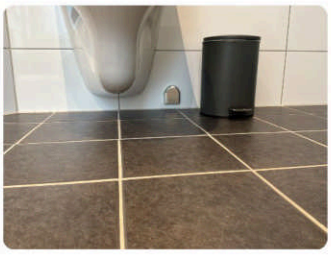
TG2

Fliser fra 2015. Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bom i flis. Flisene er mellom 10 og 30 år, hvilket faller innenfor deres antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen faller innenfor sitt antatte levetidsintervall.

**Sanitærutstyr/armaturer og innredning**

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Drenering ved eventuell lekkasje fra innebygget sisterne kommer ut bak toalettet.



**Ventilasjon**

TG1

Mekanisk avtrekk i himling som en del av systemet for balansert ventilasjon og overstrømning under dør.

## Gang 8,6 m² | 2. Etasje

Gang med 1-stavs laminat og malte flater. Fra gang er det tilkomst til alle tre soverom i plan 2, samt baderom 2.

**Overflater – gulv**

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

**Overflater – vegger og himling**

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

## Soverom 1 20,0 m² | 2. Etasje

Hovedsoverom med 1-stavs laminat og malte flater. Rommet inneholder garderobeskap.

**Overflater – gulv**

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

**Overflater – vegger og himling**

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

## Soverom 2 10,3 m² | 2. Etasje



Soverom med 1-stavs laminat og malte flater. Rommet disponerer egen bod med gulvareal på 2,9 kvm. Boden er ikke måleverdig grunnet lav himlingshøyde.

**Overflater – gulv**

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

**Overflater – vegger og himling**

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

## Soverom 3 10,4 m² | 2. Etasje

Soverom med 1-stavs laminat og malte flater. Rommet inneholder garderobeskap.

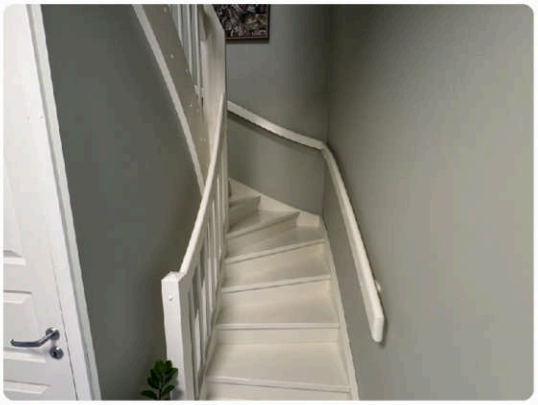
**Overflater – gulv**

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.

**Overflater – vegger og himling**

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

## Innvendig trapp



Innvendig i trapp i trekonstruksjon

**Innvendig Trapp**

TG1 Det er ikke registrert avvik.

## Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Relevante tekniske anlegg vurderes her. Bygningsdeler som vannrør og avløpsrør vurderes utover det som er vurdert i andre sjekkpunkter.

**Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)**

TG1 Soilrør fra 2015 Det er ikke registrert avvik. Stakeluke er lokalisert i innvendig bod i plan 1. Merk at kontrollen gjelder innvendige avløpsrør og omfatter ikke stikkledninger.

**Vannrør**

TG1 Rør i rør vannrør fra 2015. Fordelerskap montert på baderom i første etasje. Stoppekran er funksjonstestet, men noe treg. Eier opplyser om at det er trykkslag i rør i garasje, som kan medføre vibrasjoner inn i boligens fordelerskap.



### Varmtvannsbereder

TG1

Bereder fra 2015 med fast tilkobling. Avløp fra sikkerhetsventil føres til sluk.



### Ventilasjon

TG1

Bolig med balansert ventilasjon med aggregat plassert i utvendig bod. Det er avtrekk på baderom og kjøkken, og tilluftsventiler i oppholdsrommene. Spalter under innerdører sikrer overstrømning mellom de ulike rommene. Eier er selv ansvarlig for filterbytte. For en grundigere gjennomgang av denne ventilasjonsløsningen og faglig informasjon om boligventilasjon, kan du lese mer på våre hjemmesider: hakonhaakonsen.no/artikler/ventilasjon-i-boliger.



# Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll av det elektriske anlegget basert på enkle sjekkpunkter og overfladiske observasjoner. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av registrert elektrovirksomhet eller offentlige myndigheter. En bygningssakskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en godkjent kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Det understrekes at eier har ansvaret for det elektriske anlegget og at det til enhver tid er i forskriftsmessig stand, og brukes i samsvar med de gjeldende anvisninger og regelverk.
Elektriske installasjoner og anlegg er strengt regulert av det norske lovverket og krever spesifikk, dokumentert kompetanse for arbeid på installasjonene eller anlegget.

*Sikringsskap plassert i utvendig bod. Skapet inneholder automatsikringer, inkludert hovedsikring på 40 A, med 25 A til platetopp/komfyr og ellers 15 A og 16 A til elbillader.*

### Spørsmål til eier:

| | |
|---|---|
| Foreligger det en rapport eller samsvarsærklering som viser at det er mindre enn fem år siden boligen siste hadde tilsyn av det lokale el-tilsynet eller en registrert elektrovirksomhet. | **Ja** |
| Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang rehabilitert? Dersom det er montert etter 1999 eller gjort endringer etter 1999, har eier samsvarserklæring for kontroll av arbeidet? | **2024** |
| Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? | **Ja** |
| Løses sikringene ofte ut? | **Nei** |
| Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | **Nei** |

### Undersøkelser:

| | |
|---|---|
| Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd? | **Nei** |
| Er det tegn på skader på kablene, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, eller er kabler utilstrekkelig festet? | **Nei** |
| Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette (undersøkes så langt det er mulig uten å fjerne kapslinger)? | **Nei** |
| Mangler det kursfortegnelse, eller er den ikke i samsvar med antall sikringer? | **Nei** |

**Konklusjon:** Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført av Service Elektrikeren AS er fremlagt. Arbeidet omfatter utskifting av lamper i flere rom i 1. og 2. etasje samt direktetilkobling av varmtvannstank. Installasjonen er utført 20.08.2024 i henhold til FEL og NEK 400:2022. Det bekreftes at arbeidet er prosjektert og utført i samsvar med gjeldende regelverk, og at komplett dokumentasjon er overlevert eier via Boligmappa.no. Det er ikke behov for tilsyn.

# Branntekniske forhold

*Røykvarsler montert i flere rom. Pulverapparat tilgjengelig. Merk at system for røykvarslere trolig skal demonteres og vil ikke følge boligen. Det følger med en røykvarsler per etasje.*

I Forskrift om brannforebygging stilles det krav til minst en detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
Eier skal i tillegg sørge for at boligen er utstyrt med minst ett godkjent slukkeutstyr som kan brukes i alle rom. Eier skal også sørge for at røykvarslere og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

**Undersøkelser:**

| | |
|---|---|
| Mangler det brannslukningsutstyr i boligen iht. til forskriftskrav? | **Nei** |
| Mangler det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav? | **Nei** |
| Er det manglende rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav? | **Ukjent/Ikke relevant** |
| Er det synlige mangler i branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? | **Nei** |

**Rømningsveier:**

Fra en branncelle skal det være minst en utgang til sikkert sted, eller utganger til to uavhengige rømningsveier, eller en utgang til rømningsvei som har to alternative rømningsretninger som fører videre til uavhengige rømningsveier eller sikre steder. Merk at det kun er forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet som det vil bli opplyst om.

**Konklusjon:** Det er ikke observert åpenbare mangelfulle forhold ved rømning eller inndeling av branncceller.

# Lovlighet

## Byggetegninger

Godkjente og byggemeldte er ikke mottatt eller kontrollert. Det vises til meglers salgsoppgave for informasjon om dette.

## Ferdigattest

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er ikke mottatt eller kontrollert. Det vises til meglers salgsoppgave for informasjon om dette.

## Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i brancelleinndeling ut fra dagens forskrift?

**Nei**

## Håndtverkertjenester

Er det utført håndverkertjenester de siste 5 årene? (Kilde: eier)

**Ja** - Se oppgraderinger

## Krav til rom for varig opphold

Er det påvist avvik ifm. rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Avvik vurderes mot aktuell forskrift.

**Nei**

## Under befaringen

**Til stede:**

Håkon Farestvedt Nesse (bygningssakkyndig)

Synne Skodvin Raa (eier)

Torjus Skodvin Raa (eier)

**Befaringsdato**: 29.03.2026

# Informasjon om tilstandsrapporten

## Kort om areal

Arealberegninger er basert på føringene gitt i NS 3940:2023.

Ved taksering og omsetning deles boliger inn i ulike typer bruksareal, før dette summeres til samlet bruksareal (BRA). Bruksarealet er summen av internt (BRA-i) og eksternt bruksareal (BRA-e) samt eventuelt areal av innglasset balkong mv. (BRA-b). I tillegg oppgis TBA, terrasse- og balkongareal. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men inkluderes ikke i BRA. Summen av BRA og ALH er GUA.

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

For at et areal skal være måleverdig, må det være fri høyde på minst 1,90 meter fra overkant ferdig gulv til underkant himling og fri bredde på minst 0,60 meter. Rommet må også ha tilkomst via for eksempel dør eller en luke, og må i tillegg ha permanent gangbart gulv. For rom med skråtak, himlingshøyder under 1,90 meter eller bjelker vil kun deler av arealet være måleverdig

Arealet oppgis alltid i kvadratmeter (m2) uten desimaler.

## Eventuellt unøyaktigheter ved oppmåling

Det kan være utfordrende og umulig å fastslå nøyaktig areal grunnet eventuelle skeivheter i overflater, udokumenterte veggtykkelser og konstruksjonsmessige utforminger som buer, vinkler mm. Det kan også være vanskelig å anslå nøyaktig måleverdig område av trappeåpninger og lignende. Arealet måles opp etter beste evne og vil kunne inneholde mindre avvik. Oppmålt areal kan ikke legges til grunn for beregning av markedsverdi alene. Eiendommens verdi kan altså ikke baseres på en matematisk beregning av opplysninger om areal i rapporten.

## Brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid. Branncellen kan strekke seg over en eller flere etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er forhindret i å spre seg til andre brannceller i bygningen.

## Bruksendringer

Bruksendring er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Ved bruksendring kan søknad om tillatelse være påkrevd. Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du endrer et rom fra tilleggsdel til hoveddel eller dersom den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel rømning eller dagslys. Et eksempel er dersom du vil endre en bod til et soverom eller stue. Da endrer du et rom fra å være en tilleggsdel til å bli en hoveddel. En endring fra bod til soverom vil også medføre nye tekniske krav til rommet (Mer informasjon finnes på DiBKs nettsider).

## Vær spesielt oppmerksom på

Rapporten er gyldig i 1 år fra befaringsdato. Dersom boligen skal selges etter 1 år, må det utarbeides en ny tilstandsvurdering.

Dersom utvendige forhold er en del av tilstandsrapporten, vil krypekjeller kun vurderes i tilfeller hvor det er tilgang direkte fra boligen, eller dersom det er tilgang fra fellesarealer/utearealer. Hvis krypekjeller ikke er kommentert i rapporten, er den å regne som TGIU (ikke undersøkt).

## Hva vurderes normalt ikke?

- Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- Utvendige trapper
- Skjulte installasjoner
- Innredning og løsøre slik som hvitevarer
- Full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Planløsning
- Estetikk og arkitektur
- Bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- Fellesarealer som svalgang, inngangsparti og lignende

# Avgrensninger

Tilstandsrapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingsloven og følger i hovedsak NS3600:2018 og NS3940:2023 (arealoppmåling). Rapporten beskriver avvik ift. et referansenivå med utgangspunkt i nybygg og veiledning fra NS3600:2018.

Den bygningssakskyndige kartlegger boligens tekniske tilstand etter beste faglige skjønn basert på visuelle observasjoner kombinert med ikke-destruktive konkrete undersøkelser, med unntak av nødvendig hulltaking i våtrom eller rom under terreng der eier har gitt tillatelse. Merk at hulltaking ikke er foretatt med mindre det eksplisitt fremkommer i rapporten. Den bygningssakskyndige kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle fuktskader, soppskader mv. som ikke oppdages i skjulte installasjoner og konstruksjoner. Flater som er skjult av snø eller på en annen måte ikke er tilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av isolasjon, piper, el-anlegg osv. Tilbehør som hvite- og brunevarer gis ingen vurdering. Heller ikke integrert tilbehør. Yttertak vurderes basert på det som er synlig, normalt fra innside loft og utvendig fra stige eller bakkenivå uten at det er gjort inngrep i konstruksjonen. Befaring av en bygningsdel utføres ikke dersom det ikke anses som sikkerhetsmessig forsvarlig. Møbler og inventar vil ikke bli flyttet på med mindre de skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger.

Utbedringskostnader er estimater basert på erfaringstall og skjønnsmessig vurdering av den bygningssakskyndige. Utbedringskostnad må på ingen måte forveksles med en konkret og nøyaktig vurdering. Nøyaktig kostnad må baseres på innhenting av tilbud og er bruker sitt ansvar. Kostnader til ikke oppdagede feil og avvik kan forekomme og er bruker sitt ansvar. Bruker må selv avgjøre om foreslåtte tiltak ved TG2 og TG3 er nødvendige og økonomisk lønnsomme.

Rapporten er kun ment til bruk for den som bestiller den og kan ikke videreselges eller brukes av andre uten at dette er skriftlig avtalt med den ansvarlige bygningssakskyndige.

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon er ikke den bygningssakskyndige sitt ansvar. Rapporten baserer seg på informasjon som eier plikter å oppgi, herunder detaljert identifikasjon av tomt og bygning, alle kjente feil og mangler ved boligen, opplysninger om alle arbeider utført på boligen de siste 10 år, problemer ved bruk av boligen, skadedyr på eiendommen, kontroller utført av offentlige myndigheter, heftelser og krav fra kommunen eller andre, eventuelle tvister eller avtaler som gjelder boligen og tidligere tekniske rapporter.

Det presiseres at avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet, med unntak av undernevnte bygningsdeler som baseres på gjeldende forskrift på befaringstidspunktet:

- Bad, vaskerom (våtrom)
- Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet
    - Overnevnte punkt gjelder for eks. rekkverkshøyder, ulovlige bruksendringer, branncelle mv.

Det presiseres videre at skjulte konstruksjoner uten dokumentasjon, slik som vann og avløp, vurderes ut fra kvalitet og alder. Aldersvurdering gjøres med utgangspunkt i Sintef Byggforsk sine anbefalinger i seriene 700.320 og 700.330. Det understrekes at forslagene til levetid ikke må forveksles med faktisk levetid og er kun å anse som et generelt forslag til intervaller for vedlikehold og utskiftning. Levetiden til en teknisk komponent er avhengig av en rekke forhold slik som belastninger, materialegenskaper og lignende, som den bygningssakskyndige ikke har kjennskap til. Fastmonterte installasjoner demonteres ikke av hensyn til mulig skade og begrenset kompetanse. Branntekniske forhold og elektriske installasjoner gis kun en forenklet vurdering basert på NS3600:2018. Elektriske installasjoner kontrolleres kun hvis det er mer enn 5 år siden forrige dokumenterte el-tilsyn.

## Ønsker du et uforpliktende tilbud på en av våre tjenester?

## Ta kontakt eller besøk vår hjemmeside



admin@hakonhaakonsen.no

www.hakonhaakonsen.no

HÅKON & HAAKONSEN

SIVILINGENIØRER

BERGEN KOMMUNE

**PLAN- OG BYGNINGSETATEN**
BYGGESAKSAVDELINGEN
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Byggconsult Vest AS
Smålonane 2
5353 STRAUME

| Deres referanse: | Vår saksbehandler: | Vårt saksnummer: | Dato: |
|---|---|---|---|
| | Trond Haugen<br>Dir. tlf.: 5556 6451 | 201325981/33 | 120117 |

# FERDIGATTEST

| | | |
|---|---|---|
| Eiendom | : | Gnr 119 Bnr 9 |
| Adresse | : | Rådalslien 25 |
| Tiltakshaver | : | Rådalslien Utvikling AS |
| Tiltaket | : | Nybygg bolig - Hus 1 og 2 |

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 14.11.2016 og tillatelse datert 16.07.2014.
Vi viser også til dokumentasjon mottatt 02.12.2016 og 06.01.2017.

## VEDTAK
Det gis ferdigattest for tomannsbolig betegnet Hus 1 og 2, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

*Trond Haugen - gruppeleder*
*Glenn M. Kristensen - gruppeleder*

*Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.*

Kopi: Rådalslien Utvikling AS, Teatergaten 35, 5010 BERGEN

| **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:<br>(forvaltningslovens § 28) | Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen. |
| Klagefrist:<br>(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:<br>(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:<br>(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:<br>(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:<br>(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 Plan- og bygningsetaten i Allehelgens gate 5. |
| Rett til å få veiledning:<br>(forvaltningslovens § 11) | Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte. |
| Kostnader ved klagen:<br>(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:<br>(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. |

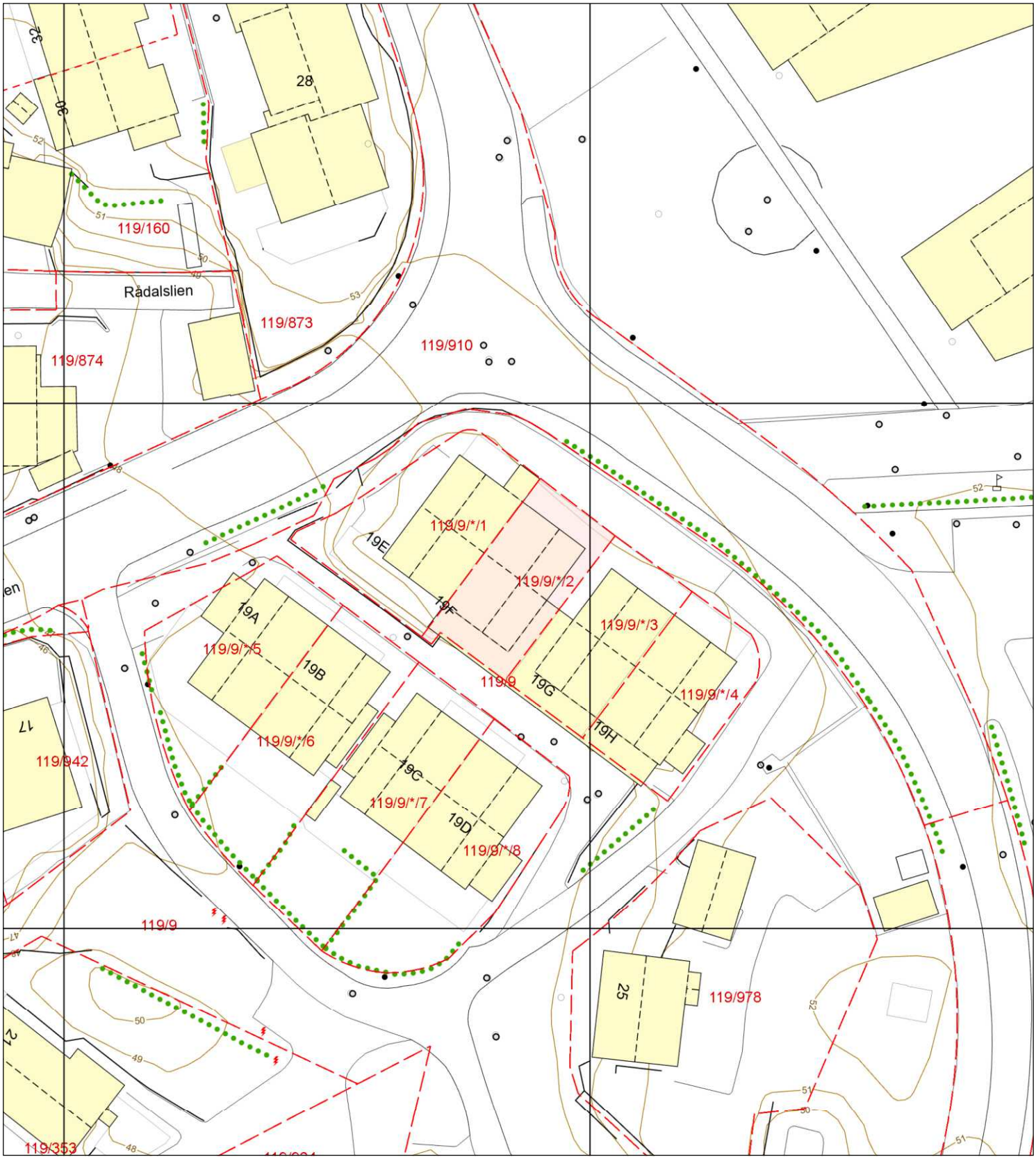
BERGEN KOMMUNE

# Basiskart

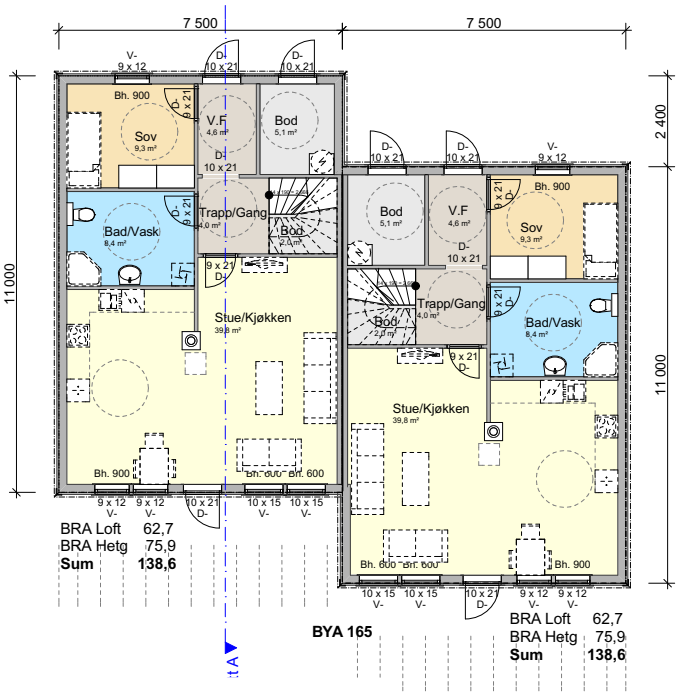
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 27.03.2026

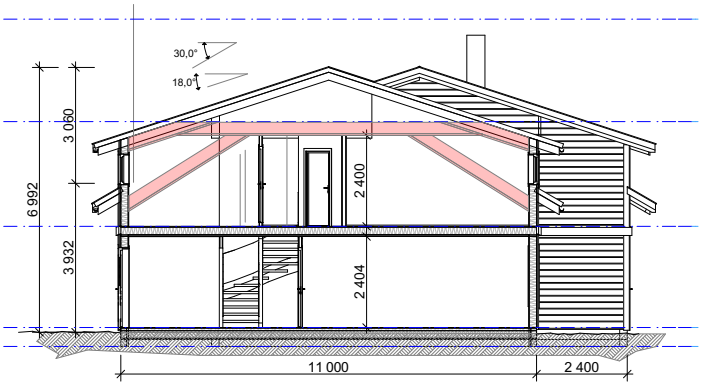
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 119/9/0/2
Adresse: Rådalslien 19F, 5239 RÅDAL

N




- Eiendomsgrense - sikker
- Eiendomsgrense - usikker
- Bygning
- Registrert tiltak bygg
- Fredet bygg
- Registrert tiltak anlegg
- Kulturminne
- Gangveg og sti
- Traktorveg
- InnmåltTre
- Allé
- Hekk
- EL belysningspunkt
- EL Nettstasjon
- Ledning kum
- Mast
- Skap
- Høydekurve
- Fastmerker




| Index | Dato | Beskrivelse | Sign | Kontr. |
|---|---|---|---|---|
| | 25.11.13 | | | |
| | 02.02.13 | | | |

**Prosjekt:**
2-m bolig Rådalslien (15m)

**Tiltakshaver:**
-
Adresse
Postnr. Sted

**Prosjekterende:**
Firma
....veien 0
0000 Stedet
Tlf. 00 00 00 00
Fax. 00 00 00 00

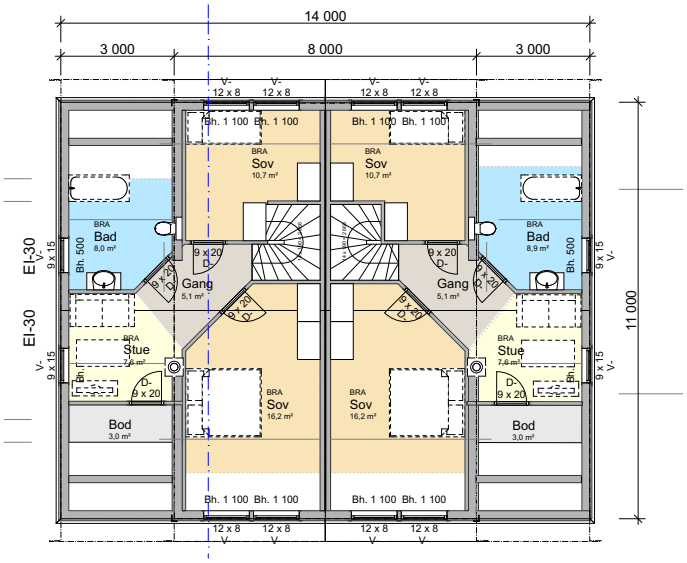
*© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke*

**Dato:** 05.04.13

**Tegning:**
Plan 1. Etasje

**Målestokk:** 1:100

**Tegningsnr.:** A20-01




| Index | Dato | Beskrivelse | Sign | Kontr. |
|---|---|---|---|---|
| | 16.11.13 | | | |
| | 02.05.13 | | | |

**Prosjekt:**
2-m bolig (14m) Rådalslien

**Tiltakshaver:**
Tiltakshaverådalslien Utvikling
Adresse
Postnr. Sted

**Prosjekterende:**
.
....veien 0 Tlf. 00 00 00 00
0000 Stedet Fax. 00 00 00 00

*© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke*

**Dato:** 05.04.13

**Tegning:**
Plan 2. Etasje

**Målestokk:** 1:100

**Tegningsnr.:** A20-03

# VEDTEKTER
# FOR
# BOLIGSAMEIET RÅDALSLIEN

## § 1
## Navn

Sameiets navn er Rådalslien

## § 2
## Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de 12 respektive bruksenheter (seksjoner) i eiendommen Gnr. 119 Bnr. 9 i Bergen Kommune, seksjon 1-12.

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

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel og tilleggsdel.

Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen og utgjør de 12 boligene slik som angitt på tegninger i vedlegg A1-A6

Tilleggsdelen består for samtlige seksjoner av utvendig hageareal som angitt på situasjonskart, vedlegg A-8. Arealet oppmåles ved kartforretning.

Tilleggsdelen består videre for seksjon 1-8 av 2 stk garasjeplasser i garasjeanlegg som anvist på vedlegg A-7. Arealet oppmåles ved kartforretning.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver bruksenhet basert på den enkelte bruksenhets samlede areal.

Sameiebrøk fremkommer slik:

| | |
|---|---|
| Seksjon 1 | 130/1592 |
| Seksjon 2 | 130/1592 |
| Seksjon 3 | 130/1592 |
| Seksjon 4 | 130/1592 |
| Seksjon 5 | 130/1592 |
| Seksjon 6 | 130/1592 |
| Seksjon 7 | 130/1592 |
| Seksjon 8 | 130/1592 |
| Seksjon 9 | 138/1592 |
| Seksjon 10 | 138/1592 |
| Seksjon 11 | 138/1592 |
| Seksjon 12 | 138/1592 |

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter (med tilhørende tilleggsareal) er fellesareal. Fellesarealet fremkommer av vedlegg A-8.

## § 3
## Formål

Den enkelte enhet skal brukes til boligformål. Bruksenhetene kan ikke brukes til næringsformål. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål.

## § 4
## Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet med tilhørende tilleggsarealer, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet for eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3. Bruken av bruksenheten og felles-arealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameierer.

## § 5
## Juridiske disposisjoner

Med de begrensningene som følger av disse vedtekter har sameierene full rettslig råderett over sin bruksenhet. Sameierene kan fritt pantsette, selge og leie ut sine bruksenheter.

Ethvert salg eller bortleie av bruksenhet skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Sameierene har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett.

## § 6
## Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiemøtet.

Alle sameierer har rett til å delta i sameiermøte med forslags- tale og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta en rådgiver med til sameiemøtet.

Hvor flere eier en bruksenhet må disse ved skriftlig fullmakt utpeke en til å representere sameierene på sameiemøte.

Ordinært sameiemøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierene om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiemøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også styrets beretning og revidert regnskap medfølge.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiemøtet behandle:

1. Styrets årsberetning.
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår.
3. Valg av styre.
4. Årlig vedlikeholdsprogram.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiemøte sendes ut til alle sameierer med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

## § 7
## Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameierer som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiemøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 6.

## § 8
## Sameiemøtets vedtak

Ved avstemminger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir én stemme.
Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiemøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitt stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) Endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierene i felleskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
g) samtykke tile reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
h) tiltak som har sammenheng med sameierenes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar, eller utlegg for sameiere på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra sameiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like, § 13,
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige råderetten over bruksretten eller disposisjonsretten, § 13,
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14.

Det kreves tilslutning for fra samtlige sameierer for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlig endring i sameiets karakter.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameierer eller andre en urimelig fordel på andre sameierers bekostning.

## § 9
## Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiemøtet som foretar valget.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

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

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

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

## § 10
## Styrets adgang til å forplikte sameiet

Det samlede styret representerer sameierene og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameierenes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

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

## § 11
## Ordensregler

Som ordensregler for eiendommen gjelder eget ordensreglement som fastsettes av sameiermøtet.

## § 12
## Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade elle ulempe for de andre sameierene.

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

## § 13
## Vedlikehold av fellesarealer

Fellesarealer som disponeres av sameierene i felleskap skal vedlikeholdes og kostnader til vedlikehold skal fordeles etter § 14. Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til vedlikeholdsprogram for fellesarealer som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

### §14 Parkeringsanlegg

Parkeringsanlegget som vist på vedlegg A-7, inneholder 2 stk parkeringsplasser hver for seksjonene 1-8. Disse er tilleggsareal til seksjonene. Drift og vedlikehold av parkeringsanlegget tilkommer seksjon 1-8. Nærmere fordeling og innhold fastsettes av sameiet.

### § 15
### Felleskostnader

Felleskostnader skal fordeles mellom samtlige sameierer etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller som følger av disse sameievedtekter.

Som felleskostnader anses blant annet:

a) Eventuell kostnad til forretningsførsel og styrehonorarer.
b) Kostnader ved drift og vedlikehold av fellesarealer.
c) Forsikring jf. § 17.
d) Felles antenne/ parabolanlegg.
e) Vedlikehold av bygningen som sådan, bortsett fra de deler som er naturlig knyttet til den enkelte seksjon tilleggsdel.
f) Eiendomsavgift og kommunale avgifter så lenge disse avregnes for hele boligsameiet.

### § 16
### Betaling av felleskostnader

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

Den enkelte sameier skal forskuddsvis innbetale et akontobeløp slik styret eller sameiet bestemmer, til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas vil påløpe i løpet ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men taes hensyn til ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameierenes side.

### § 17
### Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierene proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for annens sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige andel av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameierer.

### § 18
### Forsikring

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

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

## § 19
## Skader på eiendommen

Dersom en eller flere av bygningene eller bruksenhetene i sameiet helt eller delvis skulle bli totalskadet skal det uten ugrunnet opphold gjenoppføres med mindre et enstemmig sameiermøte beslutter noe annet.

## § 20
## Panterett for sameierenes forpliktelser

For krav mot en sameier som følge av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameierer panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, elle dersom salget av eiendommen gjennomføres uten unødig opphold.

## § 21
## Mislighold og fravikelse

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

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiers oppførsel til alvorlig plage og sjenanse for eiendommens øvrige bruker, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

## § 22
## Lov om eierseksjoner

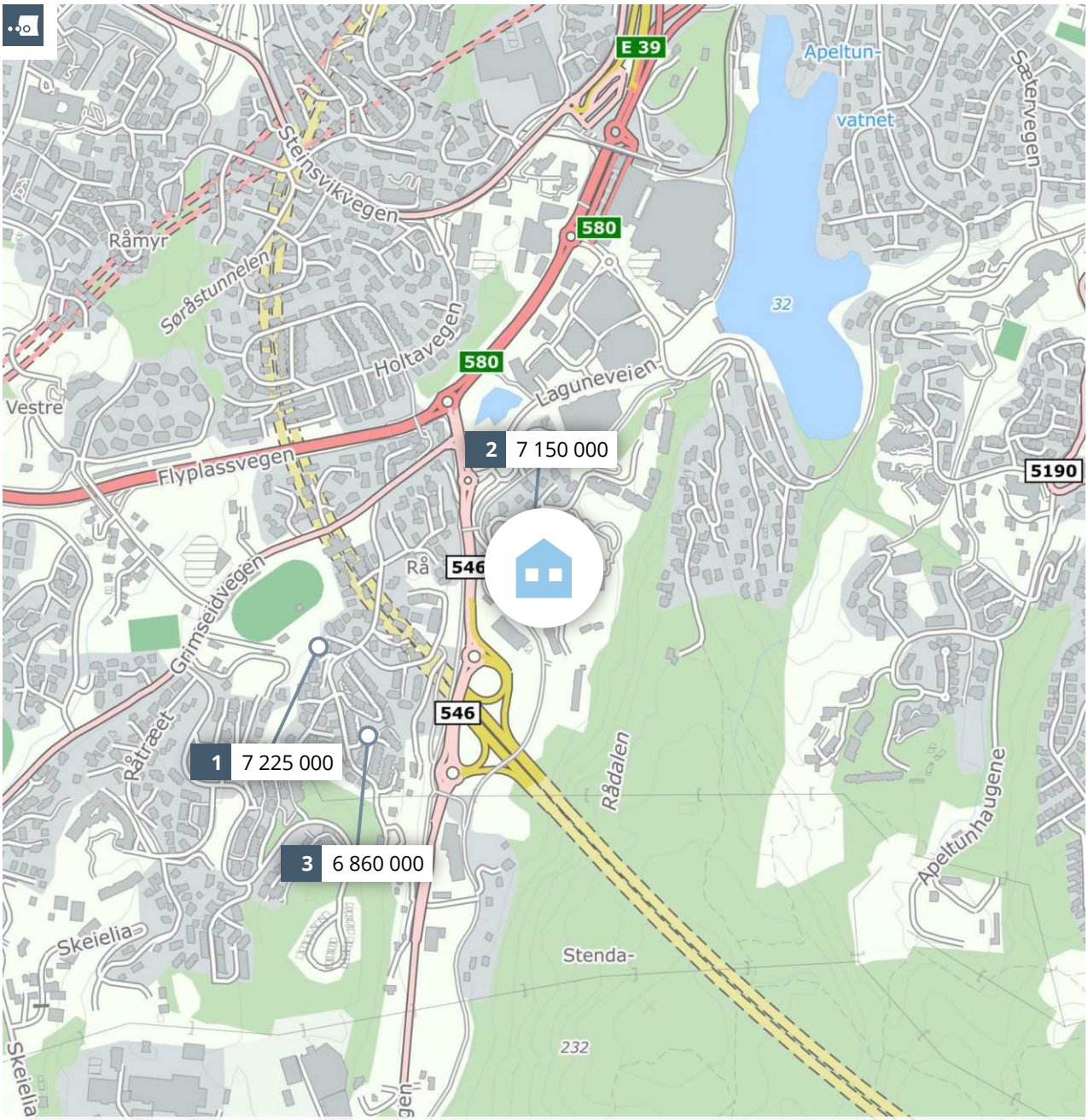
Lov om eierseksjoner av 23 mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Vedlegg:

A-1 Seksjoneringstegning, snr 1-2
A-2 Seksjoneringstegning, snr 3-4
A-3 Seksjoneringstegning, snr 5-6
A-4 Seksjoneringstegning, snr 7-8
A-5 Seksjoneringstegning, snr 9-10
A-6 Seksjoneringstegning, snr 11-12

A-7 Seksjoneringstegning, garasjeanlegg

A-8 Situasjonskart som viser utvendige tilleggsarealer og felles grunn




# Meglers verdivurdering

# RÅDALSLIEN 19 F

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Syd den 05.04.2026

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: Kamilla Sørensen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Rådalslien 19 F, 5239 RÅDAL

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2015

GNR 119 BNR 9 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS KROHNÅSEN

Verdivurdert til

**7 190 000**

| - | 7 190 000 | 57 984 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 124 m² | 5 m² | - m² | 72 m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | | 156 m² |
| Byggeår | | | | | | 2015 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 2 238 |
| Formue | - |
| Soverom | 4 |
| Etasjer | 2 |

Parkering Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Råtun 49 A<br>141 m² | 2017 | 208 m² | 3 sov | 07.10.2024 | 7 600 000 | **7 225 000** | 0 | 7 225 000 | **51 241** |
| 2 | Rådalslien 19 A<br>129 m² | 2015 | 229 m² | 4 sov | 31.03.2025 | 6 290 000 | **7 150 000** | 0 | 7 150 000 | **55 426** |
| 3 | Råtun 200<br>120 m² | 2002 | 369 m² | 3 sov | 17.02.2026 | 5 890 000 | **6 860 000** | 0 | 6 860 000 | **57 167** |

- Nesten hele huset fikk nytt gulv i 2024
- 2 bad av god størrelse
- Varmekabler i entré, stue/kjøkken og begge bad
- Sør-,øst- og nordvendt terrasse på hele 78m² med utgang fra både stue og entré
- 2 garasjeplasser med 1 elbil lader
- Peis fra 2024
- Balansert ventilasjon

Normalverdi: 7.100.000 - 7.400.000

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

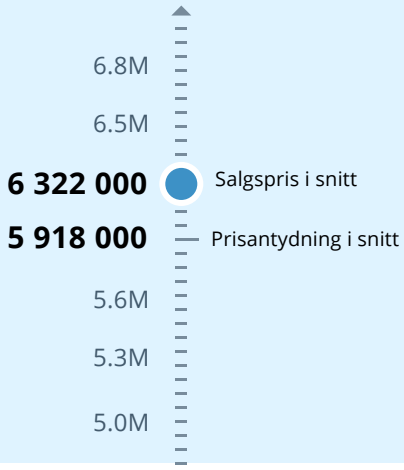
| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 10.04.2024 | 18.04.2024 | 02.08.2024 | 5 850 000 | 5 850 000 | 0 | 5 850 000 |
| 21.08.2018 | 06.09.2018 | 18.10.2018 | 4 990 000 | 4 950 000 | 0 | 4 950 000 |
| 21.12.2015 | | 21.12.2015 | - | 4 775 000 | - | 4 775 000 |

# Tomannsboliger til salgs i 5239 RÅDAL nå

Ingen tomannsboliger til salgs nå

# Tomannsboliger solgt i 5239 RÅDAL siste 9 mnd

10
tomannsboliger
solgt

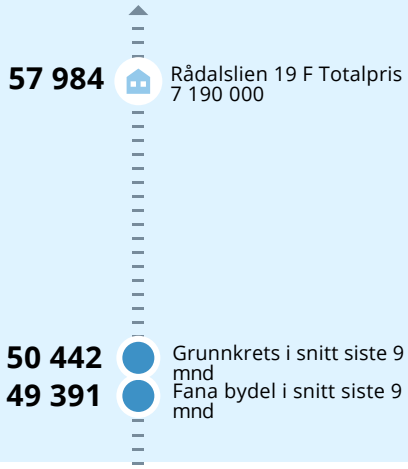



Solgt i snitt
i løpet av

21
dager

for 6.6% over prisantydning

# Analyse m²-priser



# Rådalslien 19F

Nabolaget Apeltun/Krohnåsen - vurdert av 140 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Skeie skole (1-7 kl.)<br>363 elever, 22 klasser | 17 min<br>1.3 km |
| Apeltun skole (1-7 kl.)<br>313 elever, 21 klasser | 21 min<br>1.8 km |
| Zinken Hopp skole (6-7 kl.) | 23 min |
| Rådalslien skole (8-10 kl.)<br>366 elever, 27 klasser | 3 min<br>0.3 km |
| Rå skole (8-10 kl.)<br>420 elever, 29 klasser | 12 min<br>1 km |
| Nordahl Grieg videregående skole<br>280 elever | 17 min<br>1.3 km |
| Stend vidaregåande skule<br>330 elever, 11 klasser | 5 min<br>2.7 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Laguneparken P3 | 11 min |
| Recharge St1 Laguneparken | 10 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Rådalslien<br>Linje 600 | 5 min<br>0.4 km |
| Lagunen terminal<br>Linje 1 | 14 min<br>1.1 km |
| Jernbanestasjonen i Bergen<br>Linje F4, L4, R40 | 16 min<br>11.7 km |
| Bergen Flesland | 9 min |

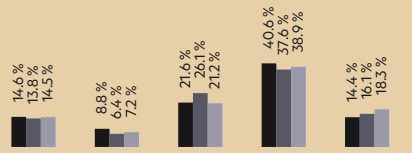
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Råtun barnehage (0-5 år)<br>98 barn | 7 min<br>0.5 km |
| Espira Rå barnehage (0-6 år)<br>255 barn | 15 min<br>1.2 km |
| Apeltun barnehage (1-5 år)<br>73 barn | 20 min<br>1.7 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Meny Lagunen | 12 min |
| Coop Obs Lagunen | 12 min |

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Apeltun/Krohnåsen | 2 254 | 1 053 |
| Bergen | 265 933 | 136 695 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 91/100

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 90/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 73/100

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

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

## SPORT

| | |
|---|---|
| Rådalslihallen | 4 min |
| Fana stadion | 11 min |
| SATS Lagunen | 12 min |
| Yogaloftet Fana | 12 min |

«Fint miljø å bo i, for liten og stor»

— Sitat fra en lokalkjent

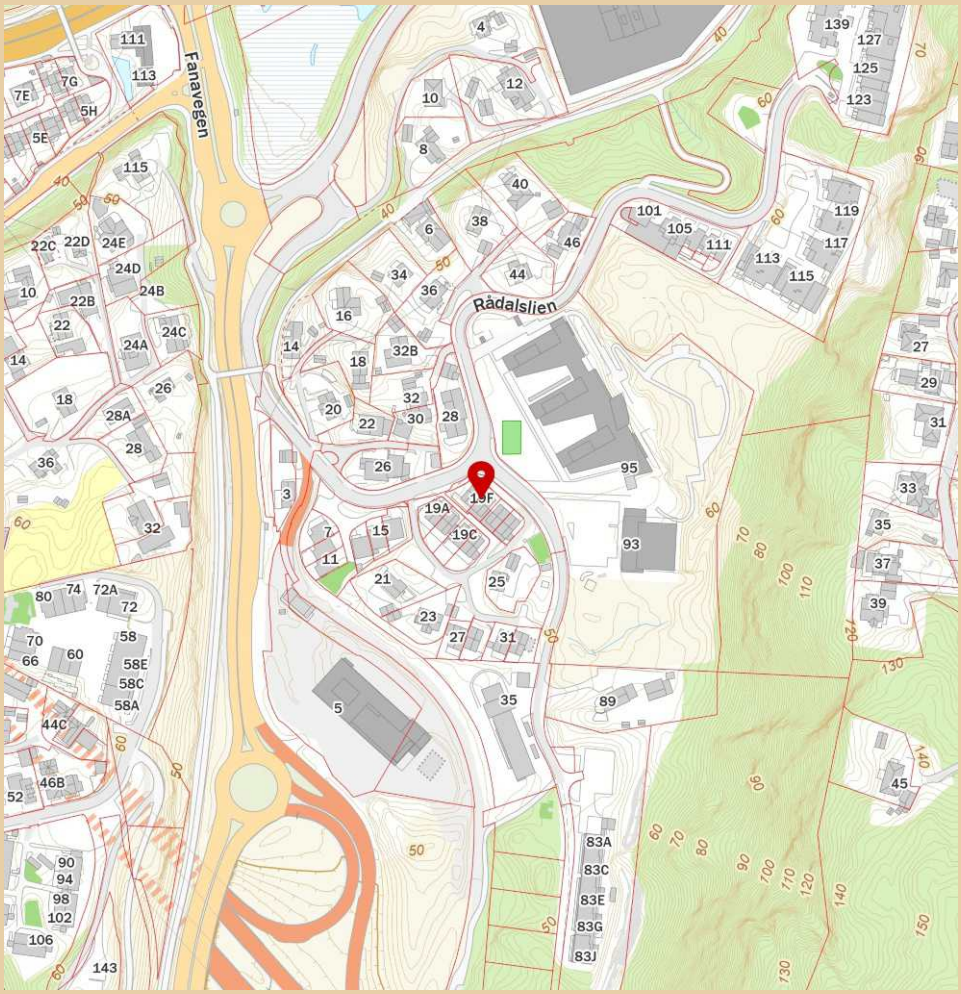
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 98/100

—

**Støynivået**
Lite støynivå 94/100

—

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 87/100




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

# Rådalslien 19F

Nabolaget Apeltun/Krohnåsen - vurdert av 140 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Skeie skole (1-7 kl.)<br>363 elever, 22 klasser | 17 min<br>1.3 km |
| Apeltun skole (1-7 kl.)<br>313 elever, 21 klasser | 21 min<br>1.8 km |
| Zinken Hopp skole (6-7 kl.) | 23 min |
| Rådalslien skole (8-10 kl.)<br>366 elever, 27 klasser | 3 min<br>0.3 km |
| Rå skole (8-10 kl.)<br>420 elever, 29 klasser | 12 min<br>1 km |
| Nordahl Grieg videregående skole<br>280 elever | 17 min<br>1.3 km |
| Stend vidaregåande skule<br>330 elever, 11 klasser | 5 min<br>2.7 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Rådalslien<br>Linje 600 | 5 min<br>0.4 km |
| Lagunen terminal<br>Linje 1 | 14 min<br>1.1 km |
| Jernbanestasjonen i Bergen<br>Linje F4, L4, R40 | 16 min<br>11.7 km |
| Bergen Flesland | 9 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Råtun barnehage (0-5 år)<br>98 barn | 7 min<br>0.5 km |
| Espira Rå barnehage (0-6 år)<br>255 barn | 15 min<br>1.2 km |
| Apeltun barnehage (1-5 år)<br>73 barn | 20 min<br>1.7 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Meny Lagunen | 12 min |
| Coop Obs Lagunen | 12 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Lagunen Storsenter | 12 min |
| Vitusapotek Laguneparken | 7 min |
| Lagunen Vinmonopol | 12 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Rådalslihallen | 4 min |
| Fana stadion | 11 min |
| SATS Lagunen | 12 min |
| Yogaloftet Fana | 12 min |

«Fint miljø å bo i, for liten og stor»

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 98/100

—

**Støynivået**
Lite støynivå 94/100

—

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 87/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss




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

# Rådalslien 19F

Nabolaget Apeltun/Krohnåsen - vurdert av 140 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Skeie skole (1-7 kl.)<br>363 elever, 22 klasser | 17 min<br>1.3 km |
| Apeltun skole (1-7 kl.)<br>313 elever, 21 klasser | 21 min<br>1.8 km |
| Zinken Hopp skole (6-7 kl.) | 23 min |
| Rådalslien skole (8-10 kl.)<br>366 elever, 27 klasser | 3 min<br>0.3 km |
| Rå skole (8-10 kl.)<br>420 elever, 29 klasser | 12 min<br>1 km |
| Nordahl Grieg videregående skole<br>280 elever | 17 min<br>1.3 km |
| Stend vidaregåande skule<br>330 elever, 11 klasser | 5 min<br>2.7 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Rådalslien<br>Linje 600 | 5 min<br>0.4 km |
| Lagunen terminal<br>Linje 1 | 14 min<br>1.1 km |
| Jernbanestasjonen i Bergen<br>Linje F4, L4, R40 | 16 min<br>11.7 km |
| Bergen Flesland | 9 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Råtun barnehage (0-5 år)<br>98 barn | 7 min<br>0.5 km |
| Espira Rå barnehage (0-6 år)<br>255 barn | 15 min<br>1.2 km |
| Apeltun barnehage (1-5 år)<br>73 barn | 20 min<br>1.7 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Meny Lagunen | 12 min |
| Coop Obs Lagunen | 12 min |

FINN

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Lagunen Storsenter | 12 min |
| Vitusapotek Laguneparken | 7 min |
| Lagunen Vinmonopol | 12 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Rådalslihallen | 4 min |
| Fana stadion | 11 min |
| SATS Lagunen | 12 min |
| Yogaloftet Fana | 12 min |

«Fint miljø å bo i, for liten og stor»

— Sitat fra en lokalkjent

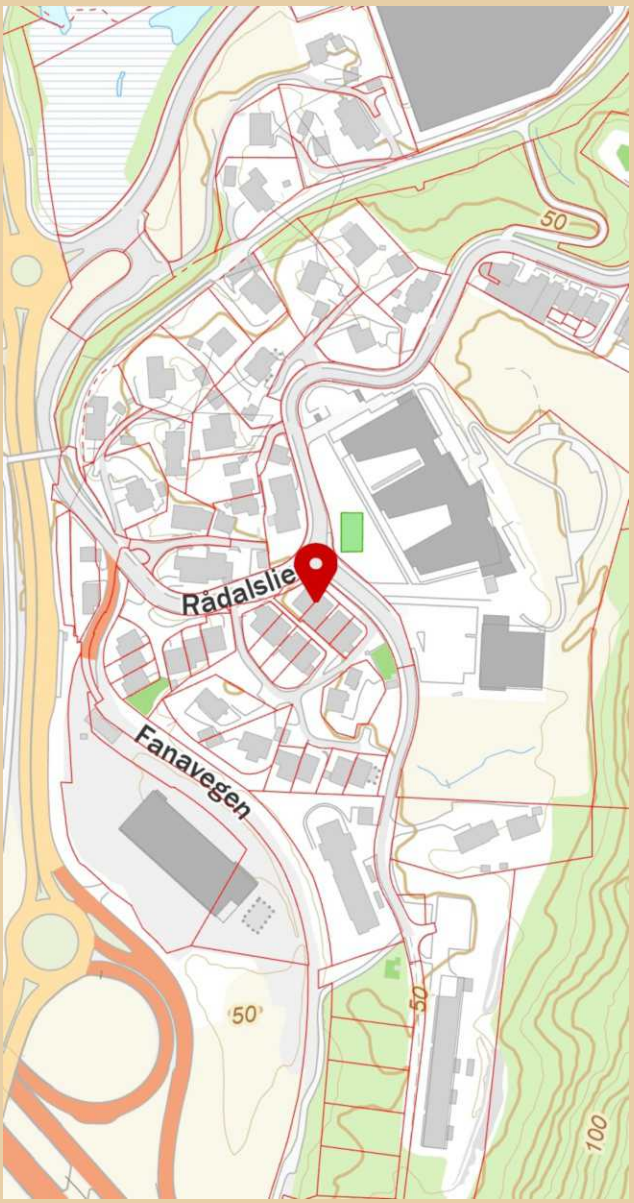
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 98/100

**Støynivået**
Lite støynivå 94/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 87/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss




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

# 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

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Rådalslien 19F, 5239 Rådal
Gnr. 119, Bnr. 9, Snr. 2, Bergen kommune.

**Oppdragsnummer:**
166260078

**Meglerforetak:** PrivatMegleren Syd
**Saksbehandler:** Sander Vikøyr
**Telefon / Mobil:** 55 00 30 00 / 957 91 716
**E-post:** sander.vikoyr@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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

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

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

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---