

PROAKTIV



RÅTUN 7





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



RÅDAL

Innholdsrik familiebolig fra 2015 | 4 soverom, 2 stuer & 2 bad | Fine uteplasser | Parkering | Gangavstand til Lagunen

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Råtun 7, 5239 RÅDAL

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 119, bnr. 975, snr. 19 i
Sameiet Råtun

Prisantydning: 7.950.000,-

Omkostninger: 212.740,-

Totalpris: 8.162.740,-

Kommunale avgifter: 27.092,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2015

Rom/soverom: 6/5

BRA: 169 m²

BRA-i: 163 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Alle seksjonene blir
tildelt parkeringsplass. Det er totalt 15
plasser i carport og 4 utendørsplasser ved
siden av carporten. Parkeringsplass i
carport fordeles etter
ansiennitetsprinsippet.

Tomt: 4785.2 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.079,-

Felleskostnader inkl.: Altibox: kr. 646,-
Felleskostnader: kr. 1.433,-

Energimerke: Energiklasse: Grønn C.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
34	42	43	66
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport	Egenerklæring
72	79	84	
Vedtekter	Basiskart	Budskjema	

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."



Marius Hagen
Daglig leder / Eiendomsmegler

Mobil: 995 40 596
E-post: mh@proaktiv.no

AVDELING: Proaktiv Arna & Åsane

EN NY HVERDAG

Marius Hagen er en engasjert og målrettet eiendomsmegler med mange års erfaring fra bransjen.

Marius vet at kvaliteten på resultatet avhenger av tiden han bruker og innsatsen han legger i prosessen. Derfor overlater han ingenting til tilfeldighetene. Han bruker tiden sin på å forstå hver enkelt bolig og hver enkelt selger, fordi det er nettopp den forståelsen som avgjør hvilken strategi som skaper mest verdi.

For ham er eiendomsmegling mer enn et salg, det handler om å skape trygghet. Tilgjengelighet, ærlighet og tydelighet er verdier Marius tar med seg inn i hvert eneste oppdrag.

Daglig leder / Eiendomsmegler
Marius Hagen

”

Kundene skal sitte igjen med en følelse av trygghet gjennom hele prosessen.



Proaktiv Arna & Åsane

Kundene våre kan forvente høy faglig kompetanse, tett oppfølging og et ekte engasjement. Med høy grad av tilgjengelighet og ærlighet. Vi er proaktiv på dine vegne.

Beliggenhet

Hjertelig velkommen til oss i nye, fine lokaler i Myrdalsvegen 22, sentralt i Åsane. Bare 1 min gange fra Horisont kjøpesenter.

Du finner oss i 2. etg. Det er gode parkeringsmuligheter like utenfor inngangen og heis i bygget.

Hjertelig velkommen.

Proaktiv Arna & Åsane
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
T: 475 06 911
E: arna.aasane@proaktiv.no

Til sammen har de over 37 års erfaring fra eiendomsmeglerbransjen, og har gjennom årene opparbeidet seg bred og solid kompetanse på tvers av ulike roller. De har jobbet som både salgsledere, fagansvarlige og ansvarlige meglere, i tillegg til å ha hatt ansvar for opplæring og utvikling av nyansatte.

Kundene deres er det viktigste de har. De skal alltid være en god investering som skaper verdi. De ønsker at kundene skal sitte igjen med en følelse av trygghet gjennom hele prosessen, og oppleve at de virkelig har gjort det lille ekstra.

Gode resultater kommer ikke av seg selv. Det er alltid noen som skaper dem. Riktig tilnærming til den faglige biten og en gjennomarbeidet presentasjon er avgjørende for å skape interesse og oppnå best mulig pris.

Meglerne i Arna & Åsane jobber alltid målrettet for å finne riktig kjøper til riktig hjem, og de har alltid tid til kundene sine.

De overlater ingenting til tilfeldighetene, og det er heller ikke tilfeldig at kundene velger de om og om igjen.



RÅDAL

Kommune: Bergen / Område: Rådal

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Råtun 7 har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i et etablert boligområde på Rådal. Her bor du i rolige omgivelser med kort vei til daglige servicetilbud, skoler, barnehager, kollektivtransport og et variert aktivitetstilbud. Området passer godt for deg som ønsker en praktisk hverdag, samtidig som flere fine tur- og rekreasjonsområder er lett tilgjengelige.

Lagunen Storsenter ligger ca. 12 minutters gange fra boligen og byr på et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud. For daglige innkjøp ligger både Rema 1000 Lagunen og Meny Lagunen ca. 11-12 minutters gange unna.

Kollektivtilbudet i området er godt. Nærmeste busstopp, Rådal i Grimseidvegen, ligger ca. 3 minutters gange fra boligen og betjenes av linje 65. Lagunen terminal ligger ca. 12 minutters gange unna, med tilgang til Bybanen og flere bussforbindelser.



OFFENTLIG TRANSPORT

 Rådal i Grimseidvegen Linje 65	3 min  0.2 km
 Lagunen terminal Linje 1	12 min  1 km
 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	13 min  11.7 km
 Bergen Flesland	14 min 

DAGLIGVARE

Rema 1000 Lagunen	11 min 
Meny Lagunen	12 min 

VARER/TJENESTER

 Lagunen Storsenter	12 min 
 Vitusapotek Laguneparken	7 min 

SPORT

 Fana stadion Aktivitetshall, fotball, friidrett	6 min  0.5 km
 Rådalslihallen Aktivitetshall	7 min  0.5 km
 Yogolettet Fana	7 min 
 SATS Lagunen	12 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Recharge St1 Laguneparken	9 min 
 Laguneparken P3	10 min 

«Verdifulle kunder fortjener
verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Herfra er det gode forbindelser videre mot blant annet Bergen sentrum og Flesland. Bergen lufthavn Flesland ligger ca. 14 minutters kjøring fra boligen.

For barnefamilier er beliggenheten særlig praktisk. Råtun barnehage ligger like ved boligen, mens Skeie skole ligger ca. 11 minutters gange unna. Rådalslien skole ligger ca. 7 minutters gange fra eiendommen, og Nordahl Grieg videregående skole nås på ca. 14 minutter til fots. Det finnes

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

også flere andre barnehager og skoler i nærområdet.

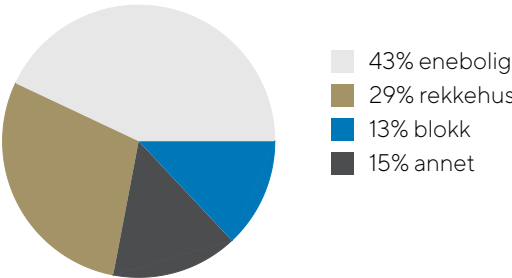
Området byr på et godt aktivitetstilbud for både store og små. Fana stadion ligger ca. 6 minutters gange unna og tilbyr blant annet fotball og friidrett, mens Rådalslihallen ligger omtrent 7 minutter unna. SATS Lagunen ligger ved kjøpesenteret. For golfinteresserte er det også verdt å trekke frem at Fana Golfklubb ligger i gangavstand fra boligen. Her finner du flotte golf- og treningsmuligheter i naturskjønne omgivelser – en særlig attraktiv kvalitet for deg som ønsker å ha golfbanen lett tilgjengelig i hverdagen.

For den turglade finnes det flere populære turområder i nærområdet, blant annet Stendafjellet, Smøråsfjellet, Hordnesskogen og områdene rundt Fana Golfklubb. Beliggenheten gir dermed en fin kombinasjon av nærhet til natur, aktivitet og rekreasjon, samtidig som handel, kollektivtransport og hverdagens nødvendigheter er innen kort rekkevidde.

Adkomst

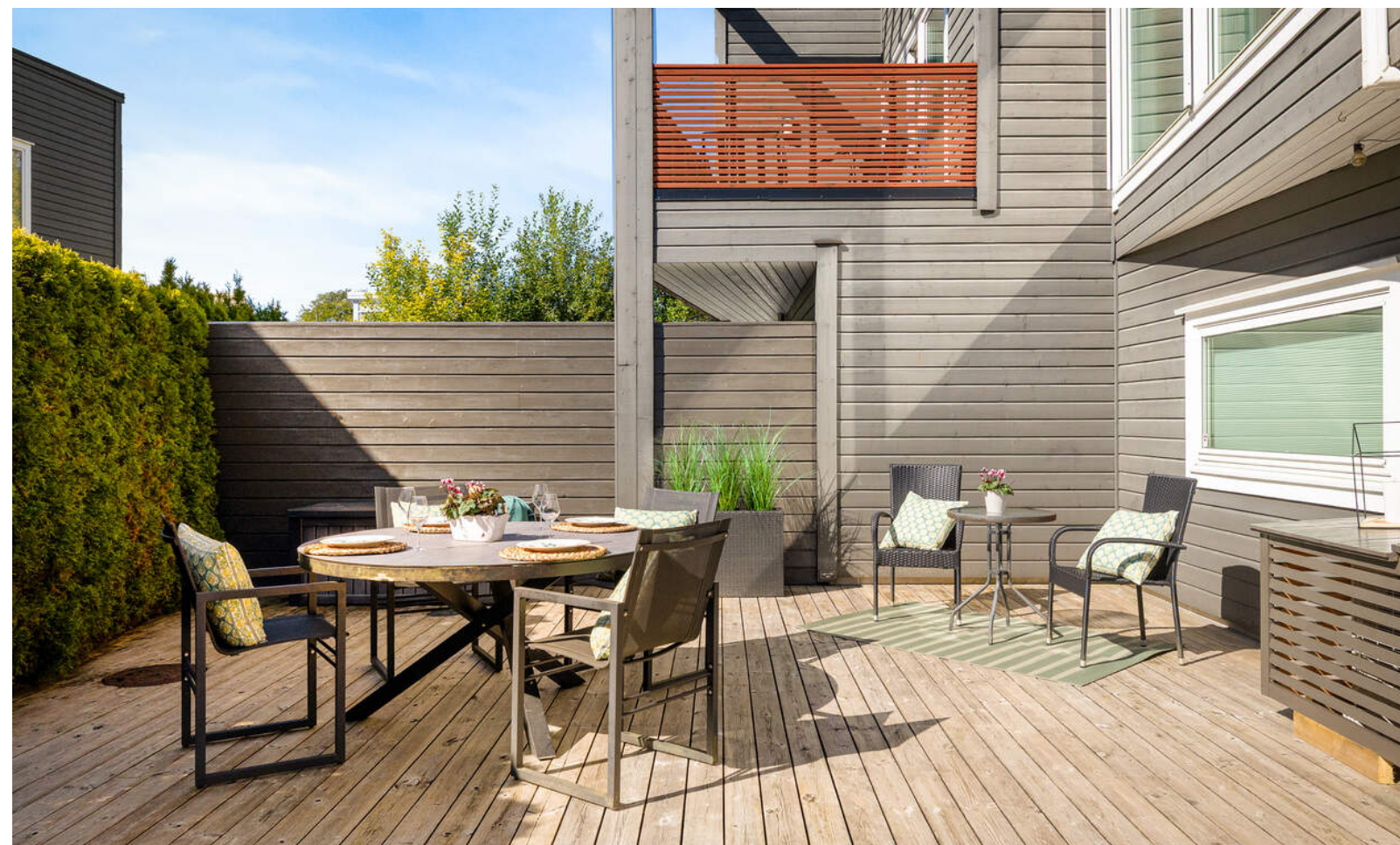
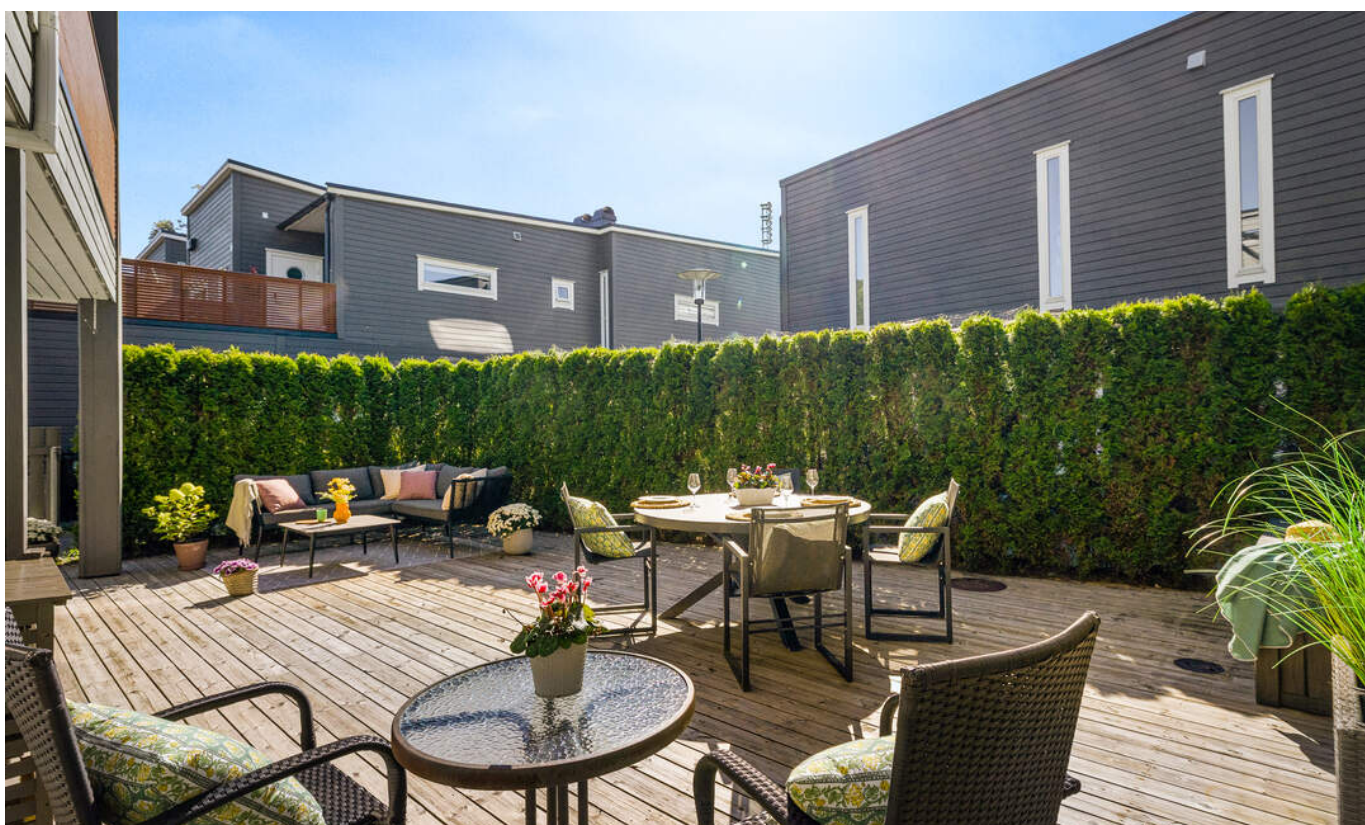
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens

BOLIGMASSE



hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.





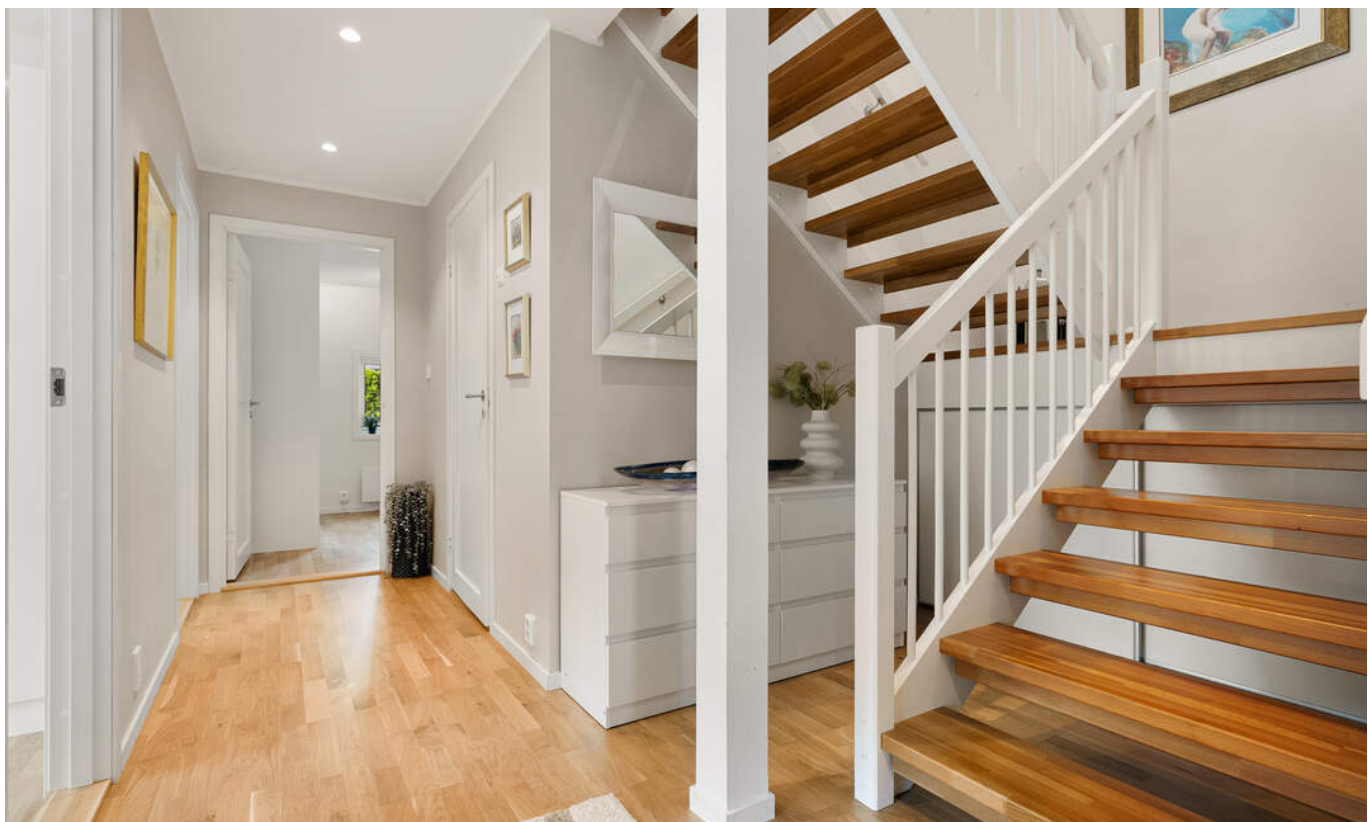


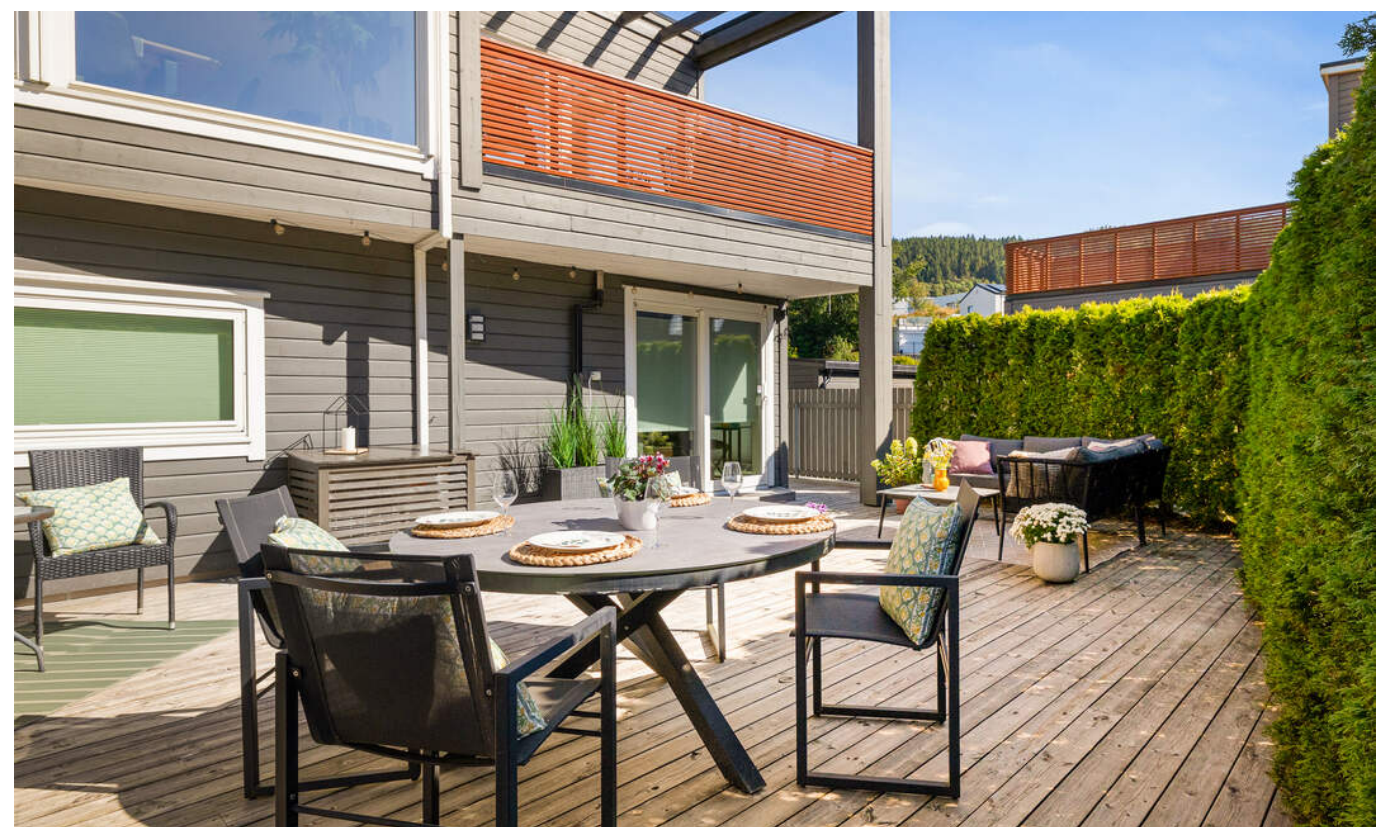






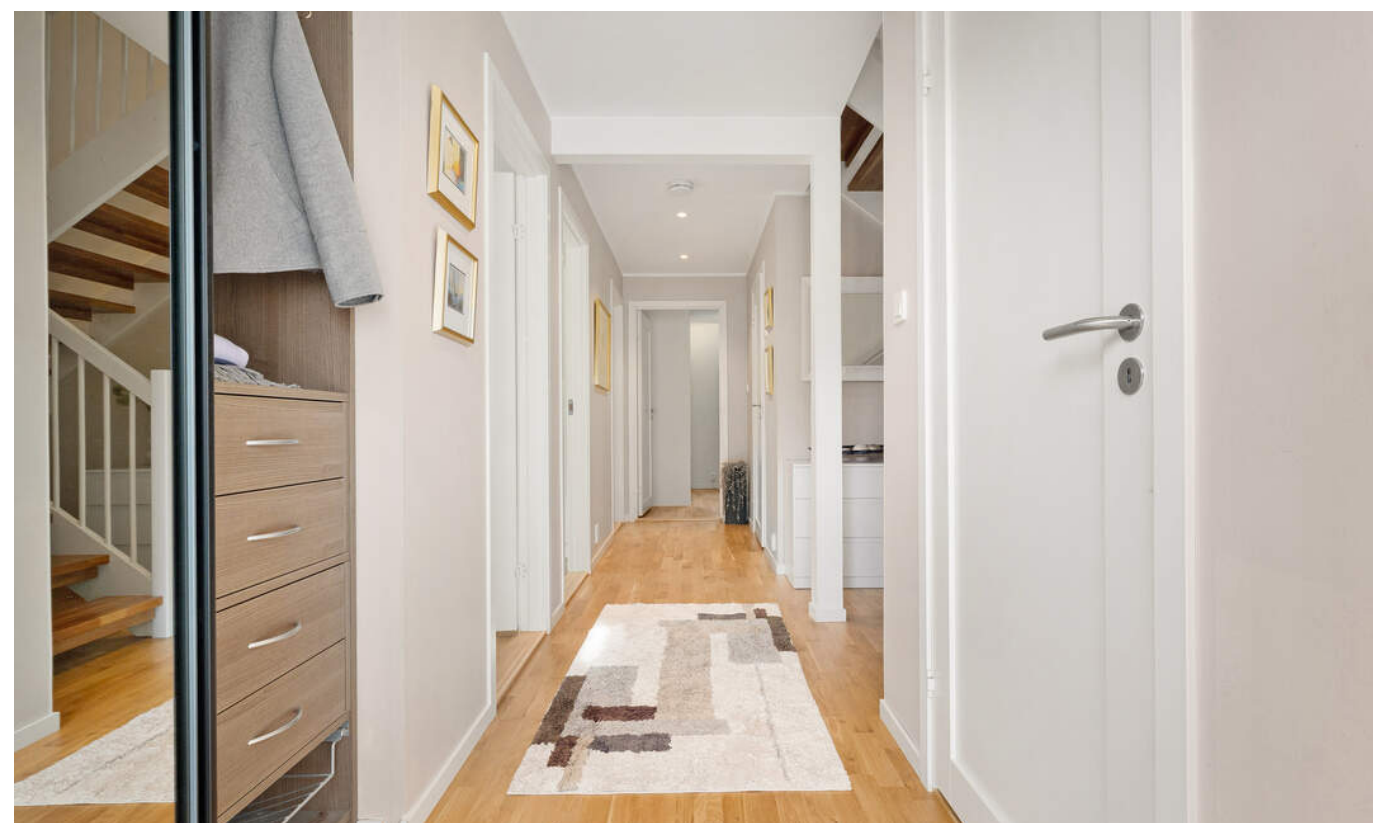
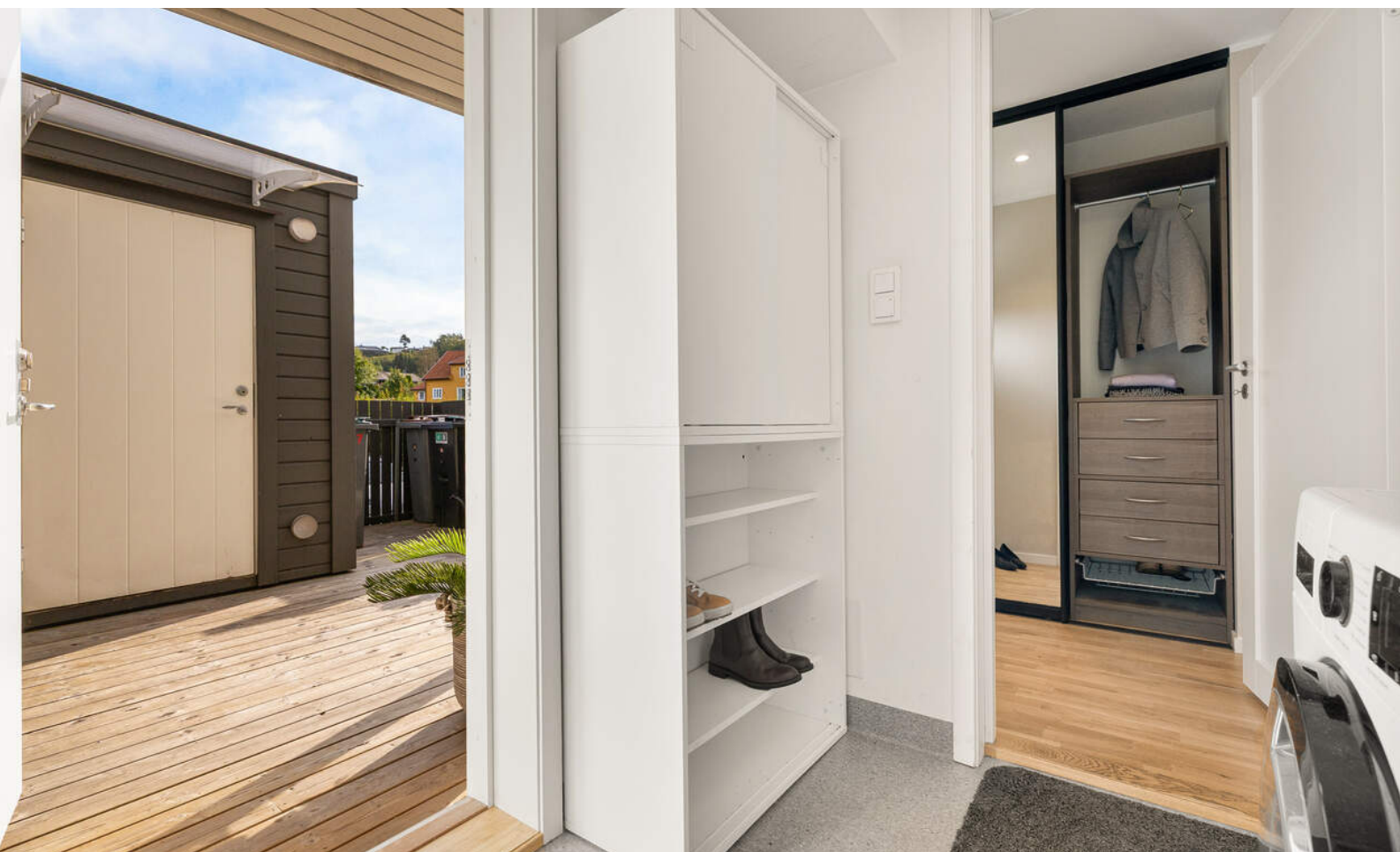
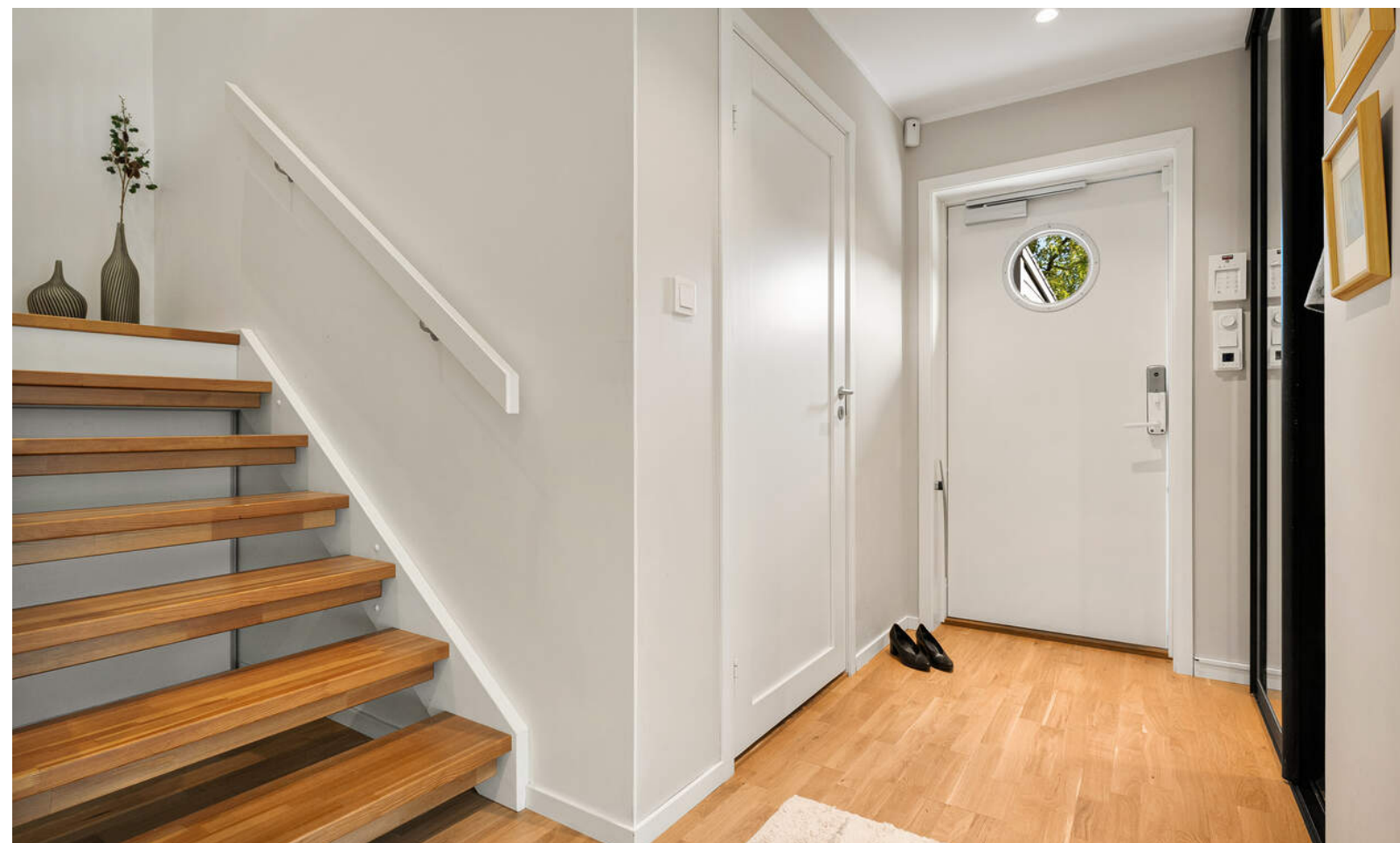


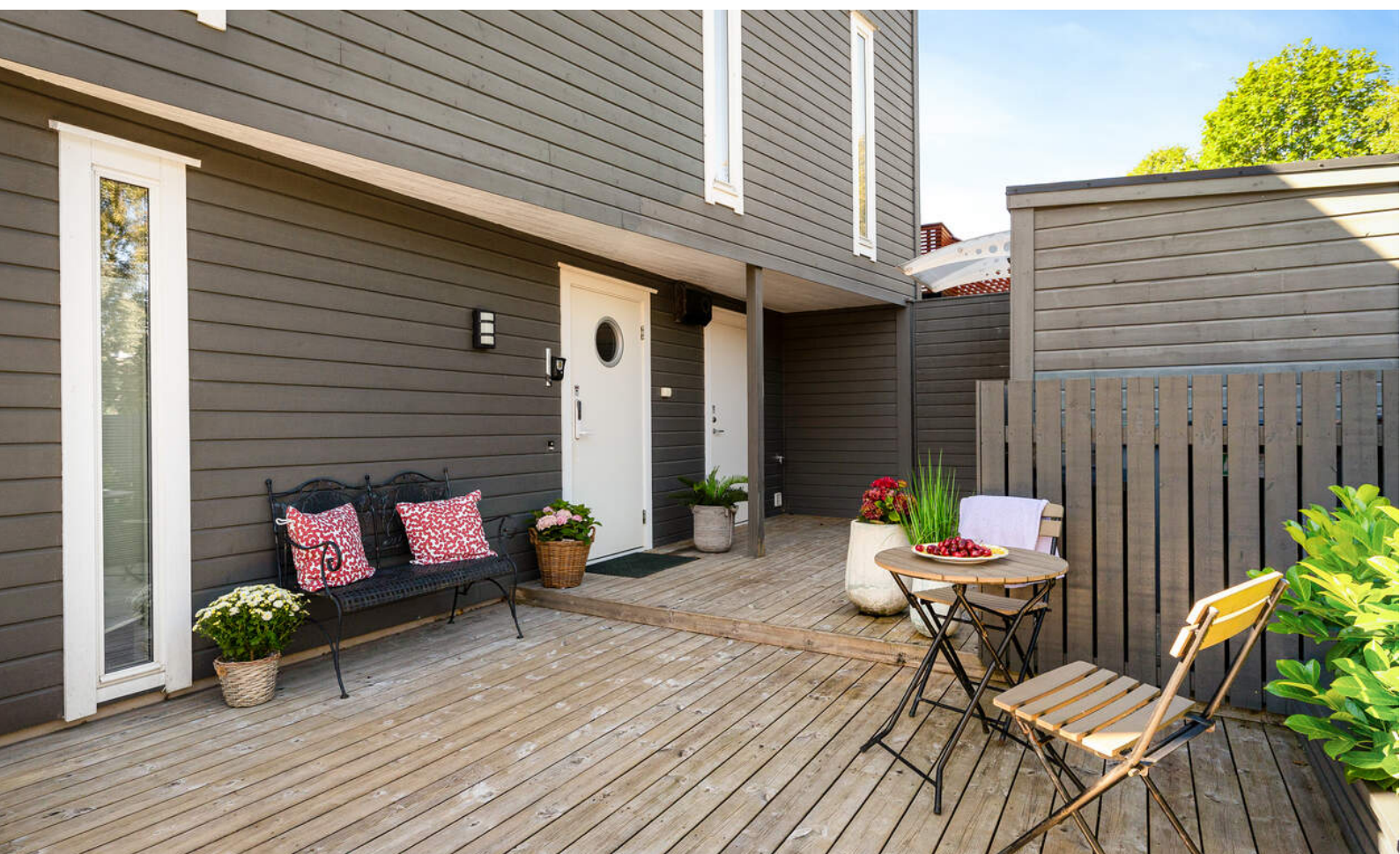












KJERNEINFORMASJON

STANDARD

Velkommen til Råtun 7 – et romslig og innholdsrikt rekkehus over to plan, oppført i 2015. Boligen har et internt bruksareal på 163 m² og en familievennlig planløsning med fire soverom, to bad/wc og to stuer. Svært praktisk for en større barnefamilie. Store vindusflater, lyse overflater og en gjennomgående moderne stil skaper et lyst og tiltalende uttrykk. Eiendommen byr i tillegg på flere hyggelige uteplasser, med både terrasse og balkong, samt separat sportsbod ved inngangspartiet.

Første etasje har en romslig entré/gang med god plass til yttertøy og sko, og trapp videre til boligens øvrige plan. Etasjen inneholder tre soverom på henholdsvis ca. 12,7, 12,9 og 8,5 m². Rommene er lyse og romslige, og gir fleksible bruksmuligheter som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Videre finner man en stor stue på hele 17,8 m² med store vindusflater og direkte utgang til terrassen. Her er det god plass til sofagruppe, og de store vindusflatene gir rommet en luftig og åpen følelse. Terrassen er pent innrammet av hekk og beplantning, og byr på flere soner med god plass til både spisegruppe og loungemøbler. Dette gir et fint uterom for både rolige dager og sosiale sammenkomster. Badet i første etasje har et stilrent uttrykk med lyse flislagte vegger og mørkt flislagt gulv. Rommet er innredet med dusjhjørne, vegghengt toalett og servantinnredning med gode oppbevaringsmuligheter, samt speil med belysning. Det er varmekabler i gulvet. Etasjen har i tillegg et teknisk rom/vaskerom med blant annet varmtvannsbereder, fordelerskap og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Trappen leder opp til andre etasje, hvor boligens hovedstue ligger. Stue og kjøkken utgjør til sammen ca. 45,2 m² og fremstår som et lyst og sosialt samlingspunkt. Den åpne løsningen gir naturlige soner for både sofagruppe og spisebord, samtidig som store vindusflater sørger for godt med dagslys. Stuen har peisovn og varmepumpe fra 2025. Fra stuen er det utgang til en romslig og solrik balkong som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet. Her er det god plass sittegruppe. Midt på sommeren er det opplyst å være sol her til ca. kl. 22.00.

Kjøkkenet har en lys og tidløs utførelse med glatte fronter og godt med skap- og benkeplass. Kjøkkenet har laminat benkeplate med nedfelt stålvaske og platetopp, samt integrert stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjølfrys. Den åpne forbindelsen mot spiseplassen og stuen legger godt til rette for en sosial hverdag.

Videre inneholder andre etasje et romslig hovedsoverom på ca. 13,9 m². Rommet har en rolig og behagelig atmosfære, med god plass til dobbeltseng og øvrig møblement. I tillegg finnes en praktisk bod på ca. 3,4 m². Badet i andre etasje er også fra byggeår og viderefører det lyse og moderne uttrykket. Rommet har flislagte vegger, mørkt flislagt gulv, dusjhjørne, vegghengt toalett og en romslig servantinnredning med skuffer. Det er varmekabler i gulvet.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, varmepumpe fra 2025 og peisovn i stuen. Det medfølger også en separat utebod på ca. 5,7 m² som gir praktisk oppbevaringsplass.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er ikke avdekket TG3 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:
- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon - Noe slitasje i nedre deler og kledning stedvis noe tett på terreng og tilbygget terrasse.
- Utvendig - Ytterdører - Skyvedør til balkong i 2 etasje har noe treg vandring Bod dør har svelling i nedre deler.
- Utvendig - Terrasser og plattinger på terreng - Noe slitasje i platting og rekkverk.
- Innvendig - Overflater gulv - Gulv med noe varierende slitasjegrade og noe lokale sår som medfører avgitt tilstandsgrad. Flere rom har normal alders slitasje og vil fungere helt greit med dette
- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger - Rør i skap mangler kursoversikt og merking.
- Våtrom - 2. Etasje - Bad - Overflater, vegger og himling - Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.). Løsningen eller byggematerialet er uegnet. Noe slitasje i overganger registrert.
- Våtrom - 2. Etasje - Bad - Overflater gulv - Noe slitasje i overganger og fuger.

Boligen har fått følgende TG-IU:
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft - Konstruksjonen er gjenbygget uten mulighet for nærmere kontroll
- Utvendig - Andre utvendige forhold - Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av forhold som er underlagt sameiets ansvarsområde.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsopgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten

Kjerneinformasjon

i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakkyndig

Morten Soltvedt (befaringsdato: Mandag, 31. august 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygningen på eiendommen? "Ja. For en del år tilbake ble det observert på et bad i 1 etg skjeggkre eller sølvkre. Ikke observert i ettertid". Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? "Ja. Sameie har mottatt et nabovarsel, et privathus skal bygges".

INNHold

Rekkehuset har to plan og inneholder:
1. Etasje: Gang, trapperom, teknisk rom, bad stue og tre soverom. Utebod.
2. Etasje: Trapperom, stue/kjøkken, gang, bad, soverom og bod.

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 81 kvm
BRA-e: 6 kvm
Total BRA: 87 kvm

2. etasje
BRA-i: 82 kvm
Total BRA: 82 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 84 kvm

2. etasje: 11 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Oppvarming

Det er varmepumpe og vedovn. Varmekabler på begge bad, vaskerom, gang og kjellerstue i første etasje.

Info strømforbruk

Gjennomsnittlig strømkostnad er ca. kr 1 200,- per måned om sommeren og ca. kr 2 800,- per måned om vinteren.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med

bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Hvitevarer

Kun integrerte hvitevarer, foruten løse småapparater, på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

4 785 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er opparbeidet med tilkomstvei, uteområde og parkeringsløsning. Tomten er pent opparbeidet med flere hyggelige uteplasser, beplantning og skjermende hekk. Boligen har terrassearealer på begge sider av boligen, med god plass til sittegrupper og utemøbler. Fellesarealene er grønne og velholdte, med plen og beplantning.

Parkering

Alle seksjonene blir tildelt parkeringsplass. Det er totalt 15 plasser i carport og 4 utendørsplasser ved siden av carporten. Parkeringsplass i carport fordeles etter ansiennitetsprinsippet. Det er montert elbilladere på de utendørs parkeringsplassene. Faktureres etter forbruk ca. 2 ganger i året.

Gjesteparkering på oppmerket område.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

BOB

Om sameiet

Sameiet Råtun består av fem bygg med 19 boligseksjoner. Ifølge styreleder er det per 03.09.2026 ingen planlagte dugnader eller større fellesprosjekter som forventes å medføre økte felleskostnader og at eventuelle fremtidige endringer vil avhenge av sameiets løpende drifts- og vedlikeholdsbehov.

Seksjonen er selv ansvarlig for blant annet vedlikehold av tak, terrasser, kledning, maling etc.
Felleskostnader pr. mnd
2.079,-

Felleskostnader inkluderer

Altibox: kr. 646,-
Felleskostnader: kr. 1.433,-
Felleskostnadene inkluderer bl.a. felles bygningsforsikring,

forretningsførsel/administrasjon, brøyting og salting, samt drift og vedlikehold av fellesarealer og infrastruktur.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Årsregnskapet viser et underskudd på kr 36 605, mot et budsjettoverskudd på kr 22 375. Avviket skyldes hovedsakelig høyere vedlikeholdskostnader enn planlagt.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

Forsikring

Forsikringsselskap Storebrand
Polisenummer9585245

Sikringsordning

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

Formuesverdi primær

2.225.384,- for 2024

Formuesverdi sekundær

8.901.535,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt, vann-,

avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

27.092,- for 2025

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse

Seksjon 19 er en del av en tomannsbolig, hvor seksjonseier selv har ansvar for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler som etter sameiets vedtekter eller gjeldende regler ligger på den enkelte seksjonseier.

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ikke lån.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 12.10.2015 som omhandler nybygg bolig. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl.

brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 12. oktober 2015

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/119/975/19:
27.10.2014 - Dokumentnr: 924954 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:975
Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.2015 - Dokumentnr: 764252 - Best. om vann/kloakkledn. Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:349
Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.2015 - Dokumentnr: 764252 - Best. om vann/kloakkledn. Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:820
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.2015 - Dokumentnr: 552309 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 19
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/19

01.01.2020 - Dokumentnr: 680618 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:119 Bnr:975 Snr:19

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner på grunnen:
PlanID: 15320022
Plannavn: YTREBYGDA. GNR 119 BNR 17 OG 224, RÅTUN
Ikrafttrådt: 23.05.2013
Dekningsgrad: 99,6%

PlanID: 15320000
Plannavn: YTREBYGDA/FANA. GNR 119 BNR 10 MFL., RÅVARDEN
Ikrafttrådt: 31.08.1998
Dekningsgrad: 0,4%

Reguleringsformål: boligbebyggelse - blokkbebyggelse, kjøreveg, boliger, øvrige komm.tekn. anl., felles avkjørsel og barnehage.

Hensynssoner: høyspenning

Reguleringsplaner under grunnen:
PlanID: 62000000
Plannavn: YTREBYGDA/FANA. GNR 119 MFL.,ENDRING AV

Kjerneinformasjon

REGULERINGSPLAN E 39/RV 580 RÅDAL - SØRÅS
Dekningsgrad: 74,7%
Reguleringsformål: annen veggrunn, teknl. og kjøreveg.
Hensynssoner: Andre sikringssoner

Kommuneplan:
PlanID: 65270000
Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
Arealformål i kommuneplanen: sentrumsformål og idrettsanlegg
Hensynssoner gul støy i kommuneplanen: vei støy - gul sone

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID: 71740000
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

PlanID: 65710000
Plannavn: YTREBYGDA/FANA. GNR 119 MFL.,E39/RV 580 RÅDAL-SØRÅS
Det skal startes opp et planarbeid for Rv 580/E39, sykkelstamveg Skeie – Rådal. Sykkelstamvegen skal legge til rette for adskilt løsning for gående og syklende og tilstrebe tilrettelegging for uhindret fremkommelighet og høy gjennomsnittsfart for syklist

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
Eiendom: 119/121, Råtun 12
Endring: Ombygging
Bygningstype: Enebolig
Status: igangsettingstillatelse

Eiendom: 119/222, Råtun 22
Endring: Tilbygg bolig
Bygningstype: Enebolig
Status: Igangsettingstillatelse

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

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

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato
Tirsdag, 1. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
7 950 000,00 (Prisantydning)

7 950 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
198 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

199 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
212 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

8 149 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
8 162 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

Kjerneinformasjon

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar

utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Torild Viste

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum. I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 500,00, Grunnpakke informasjon kr 6 900,00, Kredittkostnad kr 2 500,00, Markedspakke kr 24 900,00, Oppgjørshonorar kr 7 500,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 900,00, Trykking av prospekt kr 2

Dato salgsoppgave
8.9.2026

500,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 500,00. I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: BOB - Eierskiftegebyr kr 6 725,00, BOB - Opplysninger fra forretningsfører kr 4 500,00, Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00,-. Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler kun krav på påløpte utlegg og andre kostnader. I tillegg til ytterligere avtalte utlegg, vederlagslementer etc. som er avtalt underveis i oppdragsgjennomføringen. Dette gjelder så lenge provisjonsbasert eller fastpris vederlag er avtalt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
8.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Rekkehus

Råtun 7, 5239 RÅDAL

gnr. 119, bnr. 975, snr. 19

BERGEN kommune

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m² BRA-i: 163 m²



Befaringsdato: 31.08.2026

Foretak: 7-Fjellstakst AS



Rapportdato: 02.09.2026

Takstingeniør: Morten Soltvedt



Oppdragsnr.: 20489-2653

Eiendomsverdi ref nr: EU7184

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

7-Fjellstakst AS

Rapportansvarlig



Morten Soltvedt
Uavhengig Takstingeniør
ms@7-fjellstakst.no
411 42 411



Råtun 7, 5239 RÅDAL
Gnr 119 - Bnr 975
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Råtun 7, 5239 RÅDAL
Gnr 119 - Bnr 975
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20489-2653

Befaringsdato: 31.08.2026

Side: 4 av 23

Råtun 7, 5239 RÅDAL
Gnr 119 - Bnr 975
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig over to plan med stor terrasse, balkong og separat utebod.
Uteområde er opparbeidet for opphold og tilkkomst.

Bygningen har støpt plate på faste masser, yttervegger i bindingsverk som er kledd med liggende trekledning.
Flatt yttertak tekket med takpapp.

Bygningen er oppført i 2015, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Bygget fremstår normalt vedlikeholdt og i tråd med alder.

Rekkehus - Byggeår: 2015

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble innsisert fra bakke.
Det er tekket med papp fra byggeår og fremstår normalt vedlikeholdt.
Taket vurderes dog kun ut fra alder og det som var mulig å observere under befaring

Renner og nedløp av god kvalitet, er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik.
Beslag rundt parapet og luftekanal kontrollert for samme.

Det er flatt tak i trekonstruksjon med sperrer fra byggeår.
Konstruksjonen er gjenbygget uten mulighet for nærmere kontroll

Det er bindingsverk konstruksjon fra byggeår med liggende trekledning som er utlektet og har lufting.
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

Vinduer med dobbel isolerglass fra 2015.
Glass, karm, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med godt resultat.

Ytterdør med glatt finer og glassfelt av god kvalitet er kontrollert for utførelse og slitasje.
Terrasse dører med glass og enkel bod dør er kontrollert for samme.

Balkong i trekonstruksjon med utgang fra stue i 2 etasje.
Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik.

Terrasse i trekonstruksjon ved tilkomst og med utgang fra stue i 1 etasje
Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre mulige avvik

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av forhold som er underlagt sameiets ansvarsområde.
Det gjelder i hovedsak byggegrunn, drenering, grunnmur, terreng og andre tomteforhold.
Det er fordeling av felles kostnad på alle enheter i sameiet.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med parkett fra byggeår.

Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.

Innvendige vegger og himling med malte overflater.

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik.

Eiendom ligger i område med lav til moderat konsentrasjon og er oppført før krav om radonsperre mot grunn.
Det er foretatt radonmålinger med godt resultat.

Isolert stålppe montert gjennom himling.
Peisovn fra byggeår i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart.

Innvendig trapp er testet og kontrollert.
Det er en heltre trapp med normal bruksslitasje.

Malte fyllingsdører fra 2022.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.
Innvendige dører i god stand.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1 etasje fra byggeår med fliser på gulv og vegg.
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjhjørne, balansert ventilasjon og vegghengt toalett.
Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser, utførelse og for generell slitasje.
Sluk er plassert i dusjhjørne.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.
Sluk og membran fra byggeår er kontrollert
Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.
Balansert ventilasjon med avtrekk og tilfredstillende luftespalte for tilluft.
Det er ikke foretatt hulltaking da tilkomst via luke.

Bad i 2 etasje fra byggeår med fliser på gulv og vegg.
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjhjørne, balansert ventilasjon og vegghengt toalett.
Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser og for generell slitasje. Vindu er også sjekket relatert samme.
Sluk er plassert i dusjhjørne.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.
Sluk og membran fra byggeår er kontrollert
Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.
Balansert ventilasjon med avtrekk og tilfredstillende luftespalte for tilluft.
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske og platetopp.

Oppdragsnr.: 20489-2653

Befaringsdato: 31.08.2026

Side: 5 av 23

Råtun 7, 5239 RÅDAL
Gnr 119 - Bnr 975
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Beskrivelse av eiendommen

Steikeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys.
Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør med fordelerskap i teknisk rom.
Avløpsrør i plast fra byggeår
Balansert ventilasjonssystem fra byggeår med varmegjenvinning
Varmepumpe fra 2025
200 liter vv beholder fra byggeår plassert i teknisk rom.
Sikringsskap med automatsikringer og overspenningsvern fra byggeår
Branntekniske forhold er kontrollert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

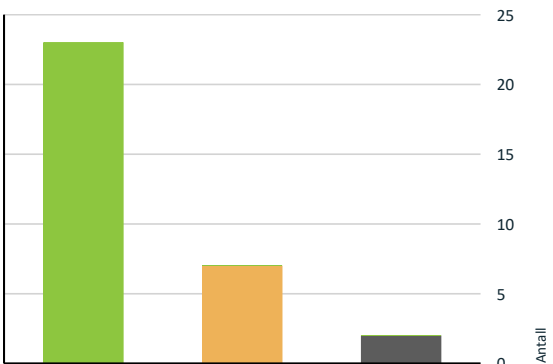
Råtun 7, 5239 RÅDAL
Gnr 119 - Bnr 975
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

Råtun 7, 5239 RÅDAL
Gnr 119 - Bnr 975
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2015

Anvendelse
Beboelse

Standard
Rekkehus fra 2015 med gjennomgående standard i tråd med byggeår.

Vedlikehold
Fremstår normalt vedlikeholdt

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket ble inspisert fra bakke.
Det er tekktet med papp fra byggeår og fremstår normalt vedlikeholdt.
Taket vurderes dog kun ut fra alder og det som var mulig å observere under befaring

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Renner og nedløp av god kvalitet, er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik.
Beslag rundt parapet og luftekanal kontrollert for samme.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Det er flatt tak i trekonstruksjon med sperrer fra byggeår.
Konstruksjonen er gjenbygget uten mulighet for nærmere kontroll

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Det er bindingsverk konstruksjon fra byggeår med liggende trekledning som er utlektet og har lufting.
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

Vurdering av avvik:

- Noe slitasje i nedre deler og kledning stedvis noe tett på terreng og tilbygget terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold må påregnes



Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med dobbel isolerglass fra 2015.
Glass, karm, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med godt resultat.



Tilstandsrapport

Råtun 7, 5239 RÅDAL
Gnr 119 - Bnr 975
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør med glatt finer og glassfelt av god kvalitet er kontrollert for utførelse og slitasje.
Terrasse dører med glass og enkel bod dør er kontrollert for samme.

Vurdering av avvik:

- Skyvedør til balkong i 2 etasje har noe treg vandring
Bod dør har svelling i nedre deler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal oppgradering av terrassedør og utskifting av bod dør må påregnes



Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

balkong i trekonstruksjon med utgang fra stue i 2 etasje.
Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik.



Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon ved tilkomst og med utgang fra stue i 1 etasje
Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre mulige avvik

Vurdering av avvik:

- Noe slitasje i platting og rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Vedlikehold må påregnes



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20489-2653

Befaringsdato: 31.08.2026

Side: 8 av 23

Oppdragsnr.: 20489-2653

Befaringsdato: 31.08.2026

Side: 9 av 23

Råtun 7, 5239 RÅDAL
Gnr 119 - Bnr 975
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av forhold som er underlagt sameiets ansvarsområde.
Det gjelder i hovedsak byggegrunn, drenering, grunnmur, terreng og andre tomteforhold.
Det er fordeling av felles kostnad på alle enheter i sameiet.

INNSENDIG

TO 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulv med parkett fra byggeår.
Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.

Vurdering av avvik:

- Gulv med noe varierende slitasjeegrad og noe lokale sår som medfører avgitt tilstandsgrad.
- Flere rom har normal alders slitasje og vil fungere helt greit med dette.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes oppgradering på sikt



TO 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger og himling med malte overflater.



TO 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik.



Oppdragsnr.: 20489-2653

Befaringsdato: 31.08.2026

Side: 10 av 23

Råtun 7, 5239 RÅDAL
Gnr 119 - Bnr 975
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Tilstandsrapport



Radon

Beskrivelse

Eiendom ligger i område med lav til moderat konsentrasjon og er oppført før krav om radonsperre mot grunn.
Det er foretatt radonmålinger.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Isolert stålppe montert gjennom himling.
Peisovn fra byggeår i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er testet og kontrollert.
Det er en heltre trapp med normal brukslitasje.



TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte fyllingsdører fra 2022.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.
Innvendige dører i god stand.



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20489-2653

Befaringsdato: 31.08.2026

Side: 11 av 23

Råtun 7, 5239 RÅDAL
Gnr 119 - Bnr 975
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Tilstandsrapport

Bad i 1 etasje fra byggeår med fliser på gulv og vegg.
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjhjørne, balansert ventilasjon og vegghengt
toalett.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser, utførelse og for generell slitasje.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Sluk er plassert i dusjhjørne.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

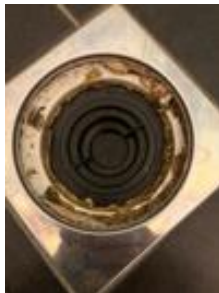


1 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk og membran fra byggeår er kontrollert



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Oppdragsnr.: 20489-2653

Befaringsdato: 31.08.2026

Side: 12 av 23

Råtun 7, 5239 RÅDAL
Gnr 119 - Bnr 975
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk og tilfredstillende luftespalte for
tilluft.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da tilkomst via luke.



2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 2 etasje fra byggeår med fliser på gulv og vegg.
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjhjørne, balansert ventilasjon og vegghengt
toalett.



2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser og for
generell slitasje. Vindu er også sjekket relatert samme.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Noe slitasje i overganger registrert

Konsekvens/tiltak

- Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak må påregnes på sikt

Oppdragsnr.: 20489-2653

Befaringsdato: 31.08.2026

Side: 13 av 23

Råtun 7, 5239 RÅDAL
Gnr 119 - Bnr 975
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Sluk er plassert i dusjhjørne.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Noe slitasje i overganger og fuger.

Konsekvens/tiltak

- Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk og membran fra byggeår er kontrollert



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Råtun 7, 5239 RÅDAL
Gnr 119 - Bnr 975
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk og tilfredstillende luftespalte for tilluft.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone



KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske og platetopp.
Steikeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys.



Råtun 7, 5239 RÅDAL
Gnr 119 - Bnr 975
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Tilstandsrapport



2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Ventilator montert over platetopp på kjøkken.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Rør i rør med fordelerskap i teknisk rom.

Vurdering av avvik:
• Rør i skap mangler kursoversikt og merking

Konsekvens/tiltak
• Merking av rør og kursoversikt anbefales



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Avløpsrør i plast fra byggeår

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Balansert ventilasjonssystem fra byggeår med varmegjenvinning



TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse
Varmepumpe fra 2025
Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
200 liter vv beholder fra byggeår plassert i teknisk rom.

Råtun 7, 5239 RÅDAL
Gnr 119 - Bnr 975
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Sikringskap med automatsikringer og overspenningsvern fra byggeår



Branntekniske forhold

Beskrivelse
Branntekniske forhold er kontrollert.

Råtun 7, 5239 RÅDAL
Gnr 119 - Bnr 975
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

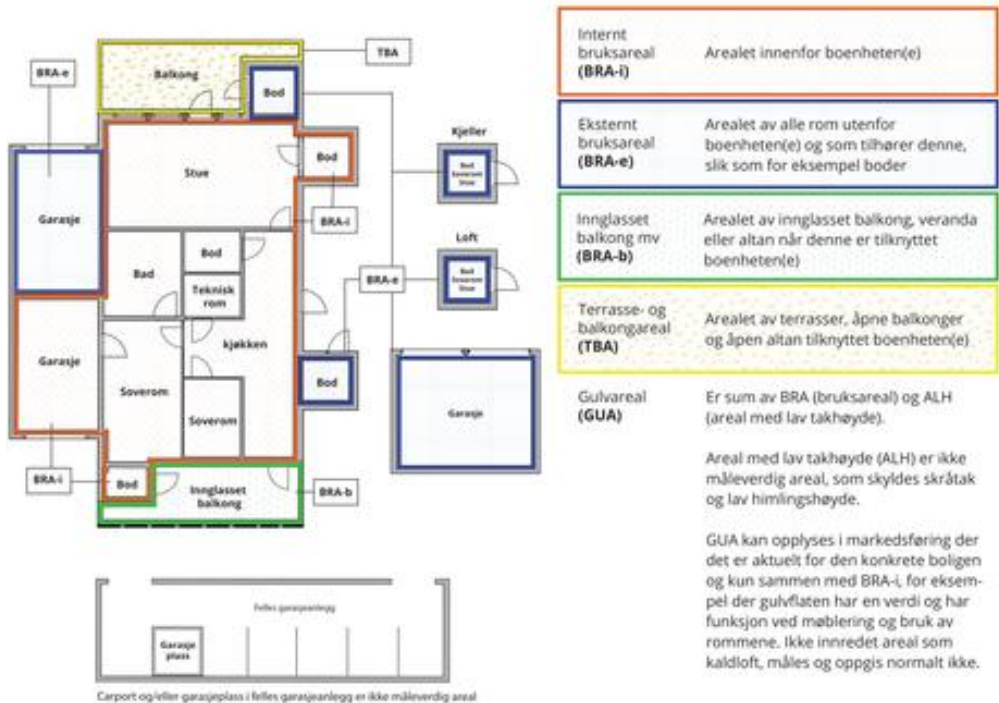
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 20489-2653

Befaringsdato: 31.08.2026

Side: 18 av 23

Råtun 7, 5239 RÅDAL
Gnr 119 - Bnr 975
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	81	6		87	84
2 etasje	82			82	11
SUM	163	6			95
SUM BRA	169				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Gang/trapperom, teknisk rom, bad, stue, soverom, soverom 2, soverom 3	Bod	
2 etasje	Trapperom, stue/kjøkken, gang, bad, soverom, bod		

Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring. De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt internt areal.

1 etasje:Entre:
Gang/trapperom: 14,1
Teknisk rom: 5,2
Bad: 5,8
Stue: 17,8
Soverom 1: 12,7
Soverom 2: 12,9
Soverom 3: 8,5
Utebod: 5,7

2 etasje:
Trapperom: 5,9
Stue/kjøkken: 45,2
Gang: 3,2
Bad: 6,9
Soverom: 13,9
Bod: 3,4

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger samsvarer

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring

☒ Ja ☐ Nei

Oppdragsnr.: 20489-2653

Befaringsdato: 31.08.2026

Side: 19 av 23

Råtun 7, 5239 RÅDAL
Gnr 119 - Bnr 975
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.8.2026	Morten Soltvedt	Takstingeniør
	Torild Viste	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	119	975		19	4785 m²	Ambita(tomt i felleseie)	Ikke relevant
Adresse							
Råtun 7							
Hjemmelshaver							
Viste Torild							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende eiendom i veletablert boligområde.
Kort avstand til kjøpesenter, skole, barnehage og ulike arbeidsplasser.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsløsning via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligbygging

Om tomten

Tomten er opparbeidet med tilkomstvei, uteområde og parkeringsløsning.

Råtun 7, 5239 RÅDAL
Gnr 119 - Bnr 975
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.09.2026	Mottatt	Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	31.08.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eier	31.08.2026	Avgitt	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	31.08.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Råtun 7, 5239 RÅDAL
Gnr 119 - Bnr 975
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningsfaglig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningsfaglig ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningsfaglig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks

Oppdragsnr.: 20489-2653

Befaringsdato: 31.08.2026

Side: 22 av 23

Råtun 7, 5239 RÅDAL
Gnr 119 - Bnr 975
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Forutsetninger

og retningslinjer. Alle opplysninger i forbindelse med oppgraderinger i boligen og årstall er oppgitt muntlig av eier under befaringen, og kontrollert i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppdraget er utført av uavhengig takstmann, sertifisert for utførelse av tilstandsrapport og verditakst for bolig.

Takstrapporten er utført i henhold til ny forskrift.

Oppdragsnr.: 20489-2653

Befaringsdato: 31.08.2026

Side: 23 av 23

Signafides
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Råtun 7, 5239 RÅDAL

01 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Råtun 7

Råtun 7

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2016

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har bodd her fra Juli 2106 til d.d

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Viste, Torild

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

2019 Det kom noen dråper vann inn over det sydvendte vinduet i stuen etter mye regn. Var en reklamasjonsak som sameiet tok tak i og byggherre ordnet opp. Ikke skjedd noe før eller etter dette.

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
For en del år tilbake ble det observert på et bad i 1 etg sjeggkre eller solvkre. Ikke observert i ettertid

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?



☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?
29/4 2025 Høyeste måleverdi
13 Bq/m³

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold
Sameie har mottatt et nabovarsel, et privathus skal bygges.

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 20528037

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Torild Viste	2026-09-01
Identification	
 Torild Viste	

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET RÅTUN

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

§ 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

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

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

§ 2-1. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 2-2. PARKERING

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

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

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

§ 3. FELLESKOSTNADER, HEFTELSEFORM OG PANTERETT

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

§ 4. VEDLIKEHOLD, VEDLIKEHOLDSFOND

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

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

- Tomannsboliger (5 enheter som hver for seg utgjør en vedlikeholdsenhet): Hver seksjonseier i tomannsboligene har ansvar for alt vedlikehold, utbedring av tilfeldige skader og utbedring av konstruksjonsfeil knyttet til egen bygningsdel. Dette inkluderer både innvendige og utvendige bygningsdeler, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering, vinduer, dører, terrasser, trapper, samt tekniske installasjoner (herunder rør og elektrisk anlegg) som kun betjener den enkelte seksjon. Seksjonseier er ansvarlig for at vedlikehold utføres på en måte som ikke påfører skade eller ulempe for den andre seksjonen i bygget.
- Det foreligger ikke felles vedlikeholdsansvar mellom seksjonseiere i tomannsboliger. Hver seksjon regnes i denne sammenheng som en selvstendig vedlikeholds enhet.
- Leilighetsbygg (14 enheter som sammen utgjør en vedlikeholdsenhet): Vedlikehold,

- utbedring av tilfeldige skader og utbedring av konstruksjonsfeil felles bygningsdeler i leilighetsbygg, som tak, yttervegger, trapperom, felles rørforinger og tekniske installasjoner, er et felles ansvar for seksjonseierne i leilighetsbyggene.
- Fellesarealer og infrastruktur: Vedlikehold og drift av fellesarealer utenfor bygningene (herunder veier, grøntarealer, belysning, parkeringsplasser og avfallsøsninger) dekkes av alle seksjonseiere i sameiet i samsvar med sameiebrøken, med mindre annet er særskilt avtalt.
 - Alle seksjonseiere plikter å holde sin del av eiendommen i forsvarlig stand slik at det ikke oppstår skade, slitasje eller verdiforringelse som rammer andre seksjoner eller sameiet som helhet.
 - Styret har myndighet til å fastsette når nødvendig vedlikehold skal utføres, herunder å vurdere når tilstanden til bygningsdeler krever tiltak for å oppfylle seksjonseiers vedlikeholdsplikt i henhold til denne bestemmelsen. All utbedring og vedlikehold knyttet til konstruksjon må godkjennes av styret for å sikre at kvaliteten på arbeid ivaretar fellesforsikring. Ved konstruksjonsfeil skal styret involveres dersom det er grunnlag for krav mot utbygger. Dersom krav mot utbygger ikke fører frem, er det den aktuelle vedlikeholdsenheten som må ta kostnad ved utbedring.
 - Det skal opprettes et særskilt vedlikeholdsfond for leilighetsbyggene, der midlene som er avsatt i henhold til punkt 3 settes inn. Fondet skal stå på egen konto i sameiets navn, merket «Vedlikeholdsfond leilighetsbygg». Midlene skal forvaltes i tråd med årsmøtets vedtak og kun benyttes til tiltak knyttet til vedlikehold og utbedringer av leilighetsbyggenes felles bygningsmasse. Styret har ansvar for disponering av midlene, men større tiltak skal behandles og godkjennes av de berørte seksjonseierne i leilighetsbyggene i fellesskap
 - Felleskostnader i sameiet skal utelukkende benyttes til drift og vedlikehold av arealer og installasjoner som er felles for både tomannsboliger og leiligheter, som veier, belysning, grøntarealer og avfallshåndtering. Vedlikeholdskostnader knyttet til leilighetsbygg skal ikke belastes felleskostnadene, men dekkes særskilt av seksjonseierne i leilighetsbyggene gjennom et vedlikeholdsfond som forvaltes av disse 14 seksjonseierne i fellesskap.

Det tillates å glasse inn sørvestvendte altaner i sameiet under følgende forutsetninger:

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

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

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

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

§ 5. SALG OG ERVERV AV SEKSJON, REGISTRERING AV SAMEIERE, Utleie
Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

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

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

§ 7. STYREMØTER, STYRETS OPPGAVER
Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte det er nødvendig. Ett styremedlem ellerforretningsføreren kan kreve at styret innkalles.

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

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

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

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

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

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

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

§ 9. INNKALLING, SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTET

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

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

Ordinært årsmøte skal minst behandle følgende saker:

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

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

§ 10. ÅRSMØTETS VEDTAK

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

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

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

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

§ 11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

§ 12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

§ 13. Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

- Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
 - innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
 - innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av § 3.

§ 14. REGNSKAP OG REVISJON

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

Regnskap for foregående kalenderår skal fremlegges på ordinært årsmøte.

§ 15. FORRETNINGSFØRSEL

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

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

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

§ 16. PÅLEGG OM SALG, FRAVIKELSE

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

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

§ 17. HABILITET

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

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

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

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

§ 18. SPESIELLE BESTEMMELSER

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

§ 19. LOV OM EIERSEKSJONER

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

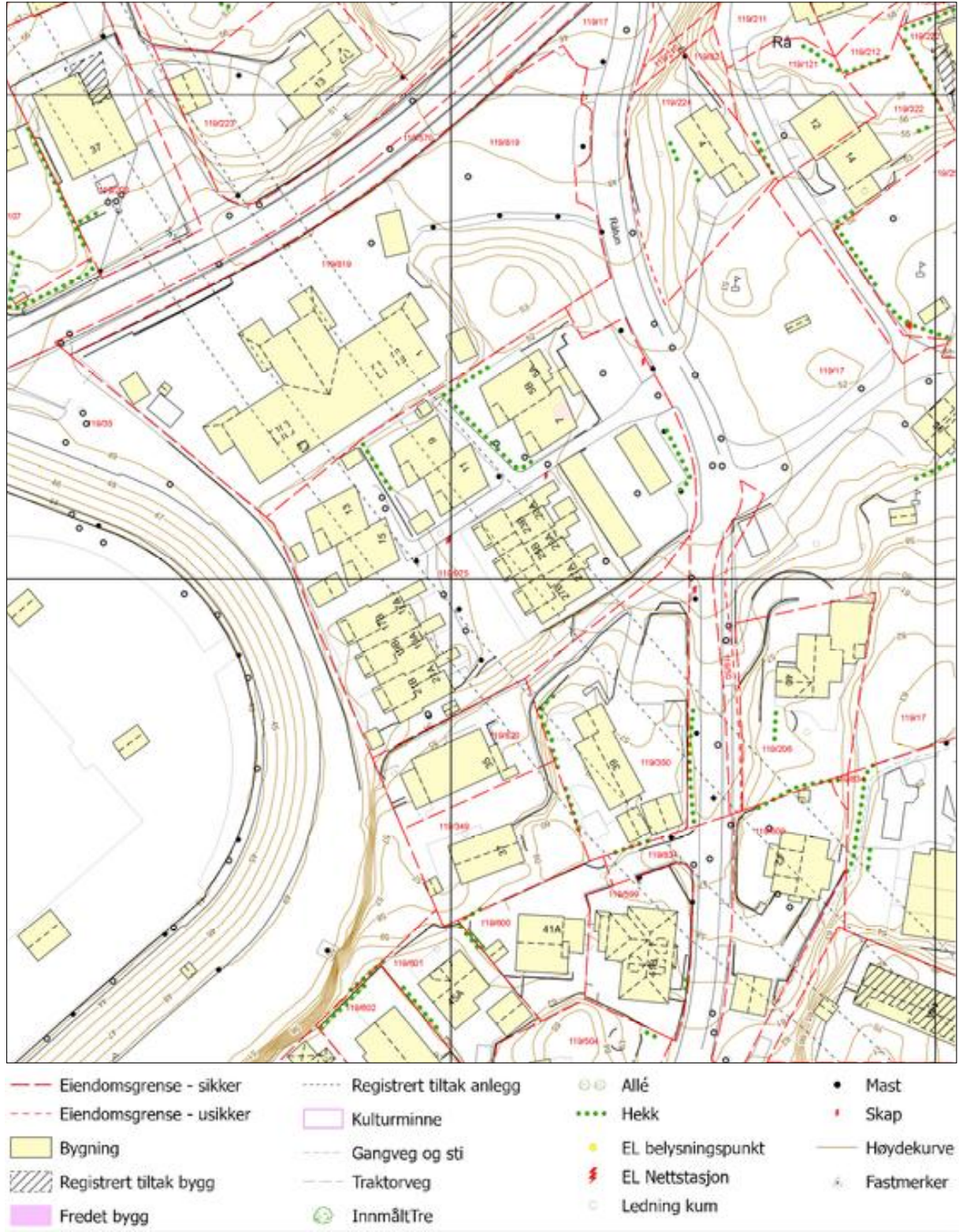


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 19.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 119/975/0/19
Adresse: Råtun 7, 5239 RÅDAL



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

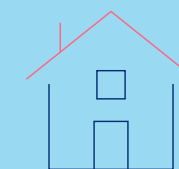
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	---

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Råtun 7, 5239 RÅDAL. Gnr. 119, bnr. 975, snr. 19 i Sameiet Råtun, oppdragsnr.: 1150260068
Megler: Marius Hagen, mobil: 99540596, e-post: mh@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Marius Hagen

Eiendomsmegler / Partner /
Daglig leder
995 40 596
mh@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 NYBORG, 475 06 911, arna.aasane@proaktiv.no