EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Råtun 17 B
5239 Rådal

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Mats Hansen
Dato: 15/10/2026

Rotthaugsgaten 1 C
Bergen 5033
45392791
mats@takstmannmh.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet etter avhendingslova og forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter hvilke rom, bygningsdeler og forhold som skal undersøkes,
hvordan undersøkelsene skal gjennomføres, og hvilke opplysninger rapporten skal inneholde. Ved fastsettelse av tilstandsgrad benyttes kriteriene i NS 3600:2025 der forskriften viser til dette.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:119, Bnr: 975
Hjemmelshaver:	Geir Løken Sandal og Heidi Vano Øyarhamn
Seksjonsnummer:	6
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2015
Tomt:	4 785 m²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Geir Løken Sandal og Heidi Vano Øyarhamn
Befaringsdato:	14.10.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Tomten er opparbeidet med asfaltert tilkomst, asfalterte veier, biloppstillingsplasser, plen og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:
Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som isolert bindingsverk, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som pulttakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med papp eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget.

Grunnmur og drenering:
Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.
Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:
Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.
Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.
Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.
Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:
Informasjon om sameiet:
Styretsleder: Christine Thompson
Kontaktperson: Christine Thompson

Beliggenhet:
Eiendommen har en attraktiv og rolig beliggenhet Rådalen i et etablert boligområdet. Gangavstand til både buss, butikk, barnehage, skole og fotballbane. Det er også kort avstand til Laguneparken med de fleste servicetilbud, samt bussterminal og bybane. Kort kjøretur til store arbeidsplasser på Sandsli og Kokstad, samt Bergen Lufthavn Flesland. Ca. 17 minutter til Bergen sentrum. Av turmuligheter har man blant annet Osbanetraseen, Smøråsfjellet og Stendafjellet like i nærheten.

Nøkkelopplysninger:
Organisasjonsnummer: 917 626 324
Navn/foretaksnavn: SAMEIET RÅTUN
Organisasjonsform: Eierseksjoner
Registrert i Enhetsregisteret: 16.09.2016
Stiftelsesdato: 19.06.2015

Takstobjektet:
4-Roms selveierleilighet.
Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 9,3m².
Ved inngangspartiet er det terrasse på 16,4m².
Tilhørende leiligheten er det en frittstående ekstern bod på 4,8m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, balansert ventilasjonsanlegg, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert på vaskerommet og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS: Leiligheten har sluk av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

DOKUMENTKONTROLL:
Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Badet har flislagt gulv, vaskerommet har gulvbelegg, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Badet ble pusset opp med flis-på-flis i 2024 (kun overflater ble oppgradert, membran og sluk stammer fra byggeår).
- Balkongen ble glasset inn i 2025.

FELLESKOSTNADER:

-

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2. Etasje	88	0	9	16
Frittstående bod	0	5	0	0
SUM BYGNING	88	5	9	16
SUM BRA	102			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Entré(3m²), gang(4,3m²), bad(6,1m²), vaskerom(3,1m²), soverom(7,3m²), soverom(8,7m²), soverom(14,4m²), stue(22,8m²), kjøkken(13m²).

BRA-e:

Frittstående bod(4,8m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

15/10/2026



Mats Hansen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen på badet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på gulvet på badet.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknad/vurdering av avvik:
Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på badet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100 på hele gulvet).
Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:
Det er tidligere gjennomført hulltaking fra soverommet, i ettertid er det montert fastmontert skap/innredning som dekker for hulltakingen, for nærmere inspeksjon må innredningen demonteres. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdør i klart glass.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

1.2 Vaskerom

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er benyttet malte flater på veggene og malte flater i himlingen på vaskerommet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet gulvbelegg på gulvet.

Merknad/vurdering av avvik:
Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på hele gulvet, stedvis er det registrert flatt fall i områder med vanninstallasjoner. Forholdet øker risikoen for at vannansamlinger kan oppstå på gulvet ved en eventuell lekkasje.

Merknader:

TG 1 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:
Det er gjennomført hulltaking fra soverommet. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, fordelerskap til rørsystemet, varmtvannsbereder.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert mikrobølgeovn
- Integrert vinskap
- Opplegg for oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Vær oppmerksom på:
Boligen har pulttakskonstruksjon, etasjen har skråtak/himling som i hovedsak er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Vinduene er fra byggeår.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass.
Dørene er fra byggeår.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 9,3m².
Ved inngangspartiet er det terrasse på 16,4m².

Terrassen er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må utføres. Utvendige konstruksjoner er en risikoutsatt bygningsdel med tanke klimatiske forhold og ytre påkjenninger, særlig utsatt er trevirke.

Merknader:

6. VVS

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2015

Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet og er av typen Nilan.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Normalt vedlikehold/service og rens av ventilasjonsanlegget må utføres ved behov.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert på vaskerommet og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:
Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:
Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på badet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100 på hele gulvet).
Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

1.2.2 Vaskerom Overflate gulv

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på hele gulvet, stedvis er det registrert flatt fall i områder med vanninstallasjoner. Forholdet øker risikoen for at vannansamlinger kan oppstå på gulvet ved en eventuell lekkasje.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Egenerklæring

Råtun 17 B, 5239 RÅDAL

12 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Råtun 17 B	Råtun 17 B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

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.

Hele tiden

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Øyarhamn, Heidi Vano

Selger

Sandal, Geir Løken

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

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

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2024

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Oppgrader bad: flis på flis og ny baderomsinnredning.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bergen Mur & Pusd

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

4 **I din leilighet, 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 leiligheten 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

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern 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 leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ 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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 34823767

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Geir Løken Sandal	**2026-10-12**	**Heidi Vano Øyarhamn**	**2026-10-12**

Identification

bankID Geir Løken Sandal

Identification

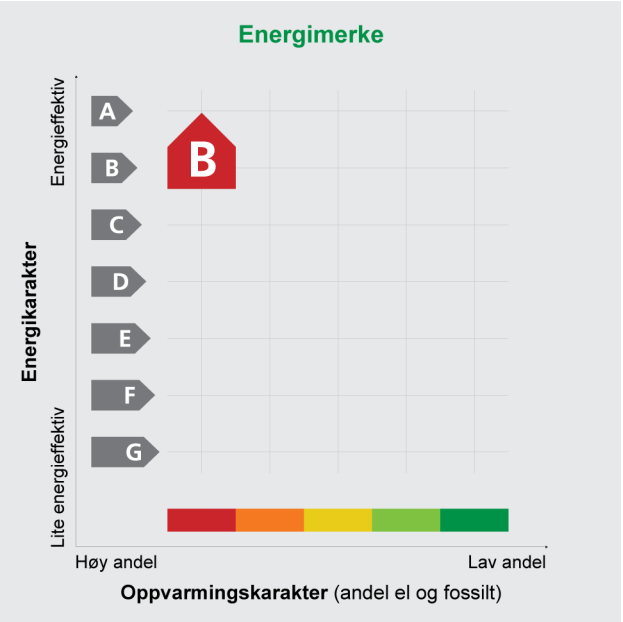
bankID Heidi Vano Øyarhamn

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Råtun 17 B
Postnr	5239
Sted	RÅDAL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	119
Bnr.	975
Seksjonsnr.	6
Festenr.	
Bygn. nr.	300454883
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2021-1244599
Dato	05.04.2021



Innmeldt av	Lasse Hilton

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Annet småhus
Byggeår:	2015
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	88
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Råtun 17 B
Postnr/Sted: 5239 RÅDAL
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0201
Dato: 05.04.2021 17:04:19
Energimerkenummer: A2021-1244599
Ansvarlig for energiattesten: Lasse Hilton
Energimerking er utført av: Lasse Hilton

Gnr: 119
Bnr: 975
Seksjonsnr: 6
Festenr:
Bygnr: 300454883

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Råtun 17B

Nabolaget Skeie - vurdert av 109 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Rådal i Grimseidvegen Linje 65	3 min 0.3 km
Lagunen terminal Linje 1	13 min 1 km
Bergen Flesland	10 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	15 min 12.9 km

Skoler

Skeie skole (1-7 kl.) 363 elever, 22 klasser	12 min 1 km
Zinken Hopp skole (6-7 kl.)	20 min
Skjold skole (1-7 kl.) 304 elever, 20 klasser	21 min 1.8 km
Rådalslien skole (8-10 kl.) 366 elever, 27 klasser	7 min 0.6 km
Rå skole (8-10 kl.) 420 elever, 29 klasser	10 min 0.8 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	14 min 1.2 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	4 min 2.3 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge St1 Laguneparken	9 min
Laguneparken P3	11 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

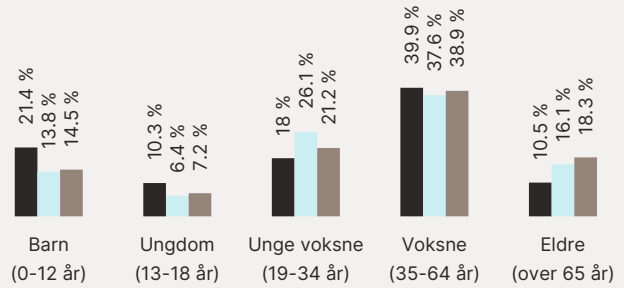
Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Råtun barnehage (0-5 år) 87 barn	1 min 0.1 km
Espira Rå barnehage (0-6 år) 255 barn	13 min 1.1 km
Solsikken barnehage Skeie (0-5 år) 51 barn	19 min 1.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Lagunen	11 min
Meny Lagunen	13 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

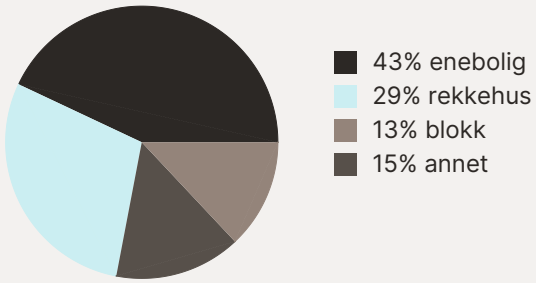
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Sport

Fana stadion Aktivitetshall, fotball, friidrett	7 min 0.5 km
Rådalslihallen Aktivitetshall	8 min 0.6 km
Yogaloftet Fana	8 min
SATS Lagunen	13 min

Boligmasse



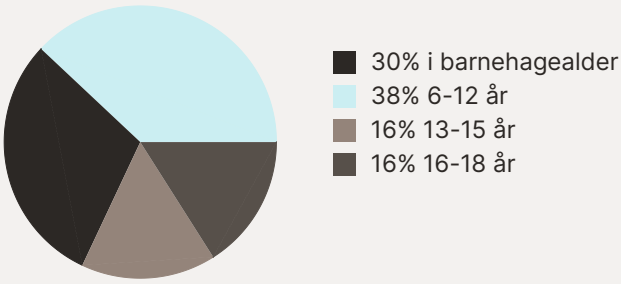
«Hyggelige naboer, god infrastruktur, nærhet til skoler, barnehager, butikker, og turmuligheter. Gode fritidsmuligheter»

Sitat fra en lokalkjent

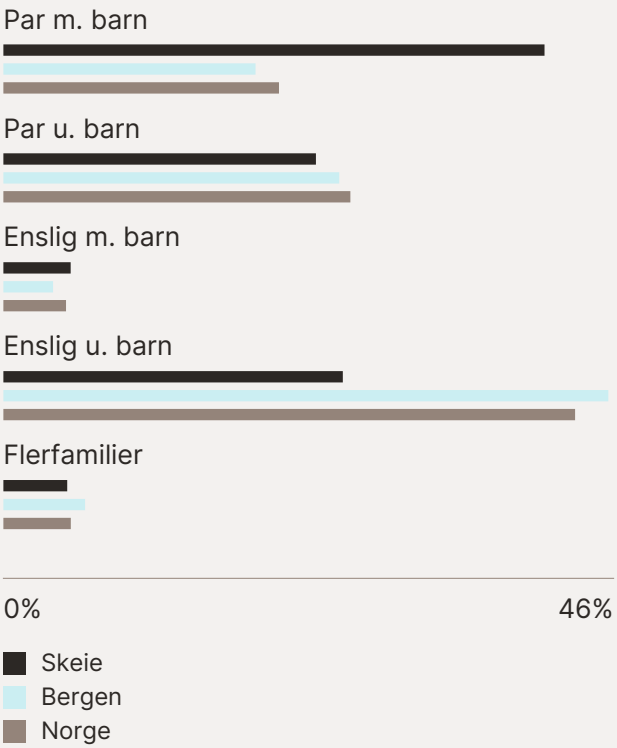
Varer/Tjenester

Lagunen Storsenter	13 min
Vitusapotek Laguneparken	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

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

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





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

Innkalling til ekstraordinært årsmøte 2026

Sendt: 07.08.2026, 16:05

Avsender: **Christine Thompson**
Sendt via: **E-post**
Mottakere: 28

Dato: 12.08.2026
Sted: plenen
Klokkeslett: 20:00

Bakgrunn for saken:

Heidi har dessverre valgt å trekke seg fra sitt styreverv og vi har behov for å supplere styret med et nytt styremedlem for å sikre full styrekapasitet i perioden fremover.
Mats Grindheim, Råtun 5 B, har stilt seg positiv til å tiltre styret, noe vi er veldig takknemlig for.
Styrets innstilling som nytt styremedlem: Mats Grindheim.

Ekstraordinært årsmøte, i Råtun Sameie, 12.08.2026

DAGSORDEN

1. Konstituering
2. Godkjenning av innkalling
3. Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)
4. Valg av møteleder
5. Valg av referent/protokollfører
6. Valg av protokollunderskriver
7. Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
8. Godkjenning av dagsorden
9. Eventuelt andre innmeldte saker

STYRET I RÅTUN SAMEIE

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026

SAMEIET RÅTUN

Dato: **Tirsdag 12. mai 2026**
Tid: **Kl. 19:00**

Sted: **Felles plen**

Vedlagt følger dagsorden og styrets rapport.

Vi ønsker dere velkommen til årsmøtet.

Sted: Felles plen

For styret i Sameiet Råtun

Christine Thompson
Styreleder, Sameiet Råtun

FULLMAKT/OPPMØTE

(Leveres ved oppmøte)

Årsmøte i Sameiet Råtun – 12.05.2026

Navn: _____

Leilighetsnr.: _____

Sett kryss:

☐ Jeg møter som seksjonseier

☐ Jeg kan ikke møte og gir fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift: _____

DAGSORDEN

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling
b) Registrering av fremmøtte (antall seksjoner representert)
c) Valg av møteleder
d) Valg av referent/protokollfører
e) Valg av protokollunderskriver
f) Valg av tellekorps (ved behov)
g) Godkjenning av dagsorden

2. Styrets rapport

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025

4. Styrehonorar

Godkjenning av styrehonorar for 2025: kr 35 000
Forslag til styrehonorar for 2026: kr 35 000

5. Valg av styre

Styreleder Christine Thompson stiller til gjenvalg.
Styremedlem Heidi Øyerhamn stiller til gjenvalg.
Styremedlem Oda Stenersen Leiknes stiller sin plass i styret til disposisjon.

(Styrevalg og eventuelle endringer behandles i møtet)

6. Andre / innkomne saker

VEDLEGG

RAPPORT 2025/2026 FRA STYRET FOR SAMEIET RÅTUN

1. Sameiets virksomhet

Sameiets navn er Sameiet Råtun.
Sameiet består av 19 boligseksjoner på eiendommen gnr. 119 bnr. 975 i Bergen kommune.
Sameiet står i fellesskap for drift og vedlikehold av eiendommen.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Styreleder: Christine Thompson
Styremedlemmer: Heidi Øyerhamn, Oda Stenersen Leiknes
Varamedlem: Lene Thomren Steensen

2.2 Møtevirksomhet

Styret har avholdt 6 møter siden forrige ordinære årsmøte.
Det har vært god dialog med forretningsfører om den daglige driften.

2.3 Saker behandlet i perioden

- Gjennomføring av vedtektsendringer vedrørende fordeling av felleskostnader og opprettelse av vedlikeholdsfond
- Budsjettarbeid
- Klagesak mot BOB og IF (forsikringssak)
- Oppsigelse av forsikringsavtale med If og inngåelse av ny avtale med Storebrand
- Styret har igangsatt maling av fremste leilighetsrekke

3. Sameiets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel

Forretningsførselen utføres av BOB BBL i henhold til avtale.

3.2 Eiendom og forsikring

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret. Forsikringen dekker blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, samt skader på glass og sanitærutstyr.
Innbo og løsøre dekkes ikke.

Egenandel ved skade i 2026 er kr 10 000.

Ved skade skal styret varsles umiddelbart.

3.3 Resultatregnskap 2025

Årsregnskapet viser et underskudd på kr 36 605, mot et budsjettoverskudd på kr 22 375.

Avviket skyldes hovedsakelig høyere vedlikeholdskostnader enn planlagt.
Det oppstod uforutsette lekkasjer som måtte utbedres raskt for å unngå større skader.

Vedlikeholdskostnader:

- Faktisk: kr 136 052
- Budsjett: kr 80 000

Øvrige kostnader har vært på eller under budsjett, og sameiet har hatt renteinntekter som ikke var budsjettert.

Styret vurderer økonomien som stabil, og vil følge utviklingen tett videre.

4. Bomiljø og dugnad

Det ble gjennomført 2 dugnader i løpet av året.

5. Forutsetning om fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Med vennlig hilsen

Styret i Sameiet Råtun

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026

Sameiet Råtun

Sted: Fellesplenen

Dato: 12.05.2026

Kl. 19.00

Møtet ble åpnet av

Christine Thompson (styreleder)

Til stede fra styret

- Christine Thompson
- Heidi Øyarhamn (styremedlem)
- Oda Stenersen Leiknes (styremedlem)
- Lene Thomren Steensen (vara)

Konstituering

1. Godkjenning av innkalling

Årsmøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak:
Godkjent.

---

2. Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede	Råtun 7, 13, 5B, 11, 9, 23B, 25A, 19A, 21A, 25B, 17B og 21B. Totalt representanter fra 12 seksjoner.
Antall fullmakter	Ikke meldt opp.
Antall stemmeberettigede	

---

3. Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Christine Thompson

Vedtak:

Christine Thompson ble valgt som møteleder.

---

4. Valg av referent/protokollfører

Forslag til protokollfører: Heidi Øyarhamn

Vedtak:
Heidi Øyarhamn ble valgt som protokollfører.

---

5. Valg av protokollunderskrivere

Forslag:

- Oda Stenersen Leiknes
- Liv Unni Kjørvik

Vedtak:
Oda Stenersen Leiknes og Liv Unni Kjørvik ble valgt til å underskrive protokollen.

---

6. Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak:
Godkjent uten bemerkninger.

Saker til behandling

7. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2025 ble gjennomgått..

Forslag:
Rapport fra styret tas til orientering.

Vedtak:
Rapport fra styret ble tatt til orientering.

Kommentarer til rapport:

- Christine informerer om at vi har gått over til Storebrand forsikring, fra If. Det har vært utfordrende å ha If, med BOB som mellomledd. Vi sparer en del på å gå over til Storebrand. Vi har også blitt medlem av Huseierne. Oppmoding om at alle kan gjøre seg kjent med de rabattene vi kan få som medlem i Huseierne.

---

8. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemming med alminnelig flertall.)

Forslag:
Årsregnskap for 2025 godkjennes.

Vedtak:
Årsregnskap for 2025 ble godkjent.

Kommentarer til regnskap:

- Spørsmål om lekkasje på tak til bod i leilighetene. Christine gikk gjennom historikk. Påpekte at framover til kostnader til å rette skader dekkes av vedlikeholdsfondet.
- Innspill fra Heidi (Råtun 17B): øke felleskostnader for å få et større vedlikeholdsfond. Dette må styret komme tilbake til.

9. Vederlag til styremedlemmer generelt

(Godkjenning skjer ved avstemming med alminnelig flertall.)

Godkjenning av styrehonorar for 2026

Det ble foreslått å videreføre samme honorar som for 2025.

Forslag:
Styrehonorar for 2026 settes til samme beløp som for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar for 2026 settes til samme beløp som for 2025.

10. Valg av styre

Christine Thompson, Oda Stenersen Leiknes og Heidi Øyarhamn kan stille til gjenvalg.

Verv	Navn	Periode
Styreleder	Christine Thompson	2025–2026
Styremedlem	Oda Stenersen Leiknes	2025–2026
Styremedlem	Heidi Øyarhamn	2025–2026
Vara	Lene Thomren Steensen	2025–2026

11. Styrets sammensetning etter årsmøtet

Verv	Navn	Periode
Styreleder	Christine Thompson	2026–2027
Styremedlem	Oda Stenersen Leiknes	2026–2027
Styremedlem	Heidi Øyarhamn	2026–2027
Vara	Sigbjørn Fjelland	2026–2027

---

12. Andre / innkomne saker

Ingen innkomne saker.

Underskrifter:

Møteleder:
Christine Thompson

Protokollunderskriver
Oda Stenersen Leiknes

Protokollunderskriver
Liv Unni Kjørvik

Dokumentet er elektronisk signert

Protokoll årsmø...

Name	Date
Øyarhamn, Heidi Vano	**2026-05-19**

Identification

Øyarhamn, Heidi Vano

Name	Date
Mikkelsen, Christine E	**2026-05-18**

Identification

Mikkelsen, Christine E

Name	Date
Kjørvik, Liv Unni	**2026-05-25**

Identification

Kjørvik, Liv Unni

Name	Date
Leiknes, Oda Stenersen	**2026-05-18**

Identification

Leiknes, Oda Stenersen

Signicat

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

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2026

Sameiet Råtun

Sted: Fellesplenen

Dato: 12.08.2026

Kl. 20.00

Møtet ble åpnet av

Christine Thompson (styreleder)

Til stede fra styret

- Christine Thompson
- Oda Stenersen Leiknes (styremedlem)

Konstituering

1. Godkjenning av innkalling

Årsmøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak:
Godkjent.

Dokumentet er elektronisk signert

2. Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede	11
Antall fullmakter	2
Antall stemmeberettigede	13

---

3. Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Christine Thompson

Vedtak:

Christine Thompson ble valgt som møteleder.

---

4. Valg av referent/protokollfører

Forslag til protokollfører: Mats Grindheim

Vedtak:
Mats Grindheim ble valgt som protokollfører.

---

5. Valg av protokollunderskrivere

Forslag:

- Oda Stenersen Leiknes
- Lene Thomren Steensen (mail: lene.thomren.steensen@gmail.com9

Vedtak:
Oda Stenersen Leiknes og Lene Thomren Steensen ble valgt til å underskrive protokollen.

---

6. Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen bemerkninger til dagsordenen slik den fremkommer av innkallingen.

Vedtak:
Godkjent uten bemerkninger.

Saker til behandling

7. Saker til behandling

Valg av nytt styremedlem

Bakgrunn:

Styremedlem Heidi Øyerhamn har valgt å fratre som styremedlem. Det velges derfor et nytt styremedlem

Styrets innstilling:

Styret har arbeidet med å finne aktuell kandidat og legger frem følgende innstilling:

- Som nytt styremedlem foreslås: Mats Grindheim

Forslag til vedtak:

Mats Grindheim velges som nytt styremedlem i Sameiet Råtun

Vedtak:

Mats Grindheim er valgt som styremedlem i Sameiet Råtun. Vedtaket var enstemmig med 13 av 13 stemmer.

Underskrifter:

Møteleder:
Christine Thompson

Protokollunderskriver
Oda Stenersen Leiknes

Protokollunderskriver
Lene Thomren Steensen

Dokumentet er elektronisk signert

432 - Protokoll...

Name	Date	Name	Date
Mikkelsen, Christine E	**2026-08-13**	**Leiknes, Oda Stenersen**	**2026-08-13**

Identification

Mikkelsen, Christine E

Identification

Leiknes, Oda Stenersen

Name	Date
Lilleås, Lene Thomren	**2026-08-13**

Identification

Lilleås, Lene Thomren

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

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET RÅTUN

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

§ 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

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

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

§ 2-1. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 2-2. PARKERING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6. STYRET

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

§ 7. STYREMØTER, STYRETS OPPGAVER

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

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

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

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

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

§ 8. ÅRSMØTE

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

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

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

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

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

Ordinært årsmøte skal minst behandle følgende saker:

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

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

§ 10. ÅRSMØTETS VEDTAK
I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon.

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene.

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

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

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

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

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

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

Regnskap for foregående kalenderår skal fremlegges på ordinært årsmøte.

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

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

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

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

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

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

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

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

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

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

§ 19. LOV OM EIERSEKSJONER

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

Sameiet Råtun

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Sameiet Råtun
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	474 305	443 688	535 500	565 500
Andre inntekter	3	56 742	52 661	0	0
Sum inntekter		**531 047**	**496 349**	**535 500**	**565 500**
Driftskostnader					
Styrehonorar	4, 5	40 000	30 000	30 000	35 000
Arbeidsgiveravgift	4	5 640	4 230	4 500	5 000
Felles strøm og varme		54 837	57 720	59 000	52 000
Andre driftskostnader	6	160 512	159 373	170 000	187 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	5 811	19 027	0	0
Vedlikehold	8	136 052	39 443	80 000	62 000
Forretningsførsel		49 978	43 054	44 500	47 000
Revisjonshonorar		0	0	9 125	0
Forsikring		116 015	103 587	116 000	128 000
Sum driftskostnader		**568 845**	**456 434**	**513 125**	**516 500**
Driftsresultat		**-37 798**	**39 914**	**22 375**	**49 000**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		11 295	12 292	0	0
Andre renteinntekter		50	25	0	0
Sum finansinntekter		**11 345**	**12 317**	**0**	**0**
Andre rentekostnader		1 160	256	0	0
Sum finanskostnader		**1 160**	**256**	**0**	**0**
Resultat av finansposter		**10 186**	**12 060**	**0**	**0**
Resultat		**-27 612**	**51 975**	**22 375**	**49 000**
Til/fra annen EK		-232 550	51 975	0	0
Til/fra andre fond		204 938	0	0	0
Sum disponeringer		-27 612	51 975	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Sameiet Råtun
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		3 643	0
Forskuddsbetalte kostnader		127 862	116 264
Andre fordringer		8 993	20 824
Sum fordringer		**140 498**	**137 088**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		344 052	368 720
Sum bankinnsk. og kontanter		**344 052**	**368 720**
Sum omløpsmidler		**484 550**	**505 808**
SUM EIENDELER		**484 550**	**505 808**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Sameiet Råtun
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	306 173	333 785
Sum opptjent egenkapital		**306 173**	**333 785**
SUM EGENKAPITAL		**306 173**	**333 785**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		0	4 696
Leverandørgjeld		129 327	128 543
Skyldige off. myndigheter		4 935	4 230
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		35 000	30 000
Annen kortsiktig gjeld		9 115	4 555
Sum kortsiktig gjeld		**178 377**	**172 023**
SUM GJELD		**178 377**	**172 023**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**484 550**	**505 808**

Bergen,
Styret for Sameiet Råtun

Christine Thompson	Oda Stenersen Leiknes	Heidi Vano Øyarhamn
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. For øvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets virksomhet
Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Bergen Kommune.

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3801	Andel driftskostnader	258 417	296 400	388 000	273 000
3816	TV/Internett	147 288	147 288	147 500	147 000
3833	Vedlikehold	68 600	0	0	145 500
Sum felleskostnader		**474 305**	**443 688**	**535 500**	**565 500**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3825	Leieinntekter El-bil	56 742	52 661	0	0
Sum andre inntekter		**56 742**	**52 661**	**0**	**0**

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	35 000	30 000	30 000	35 000
5331	Avsetning styrehonorar	5 000	0	0	0
Sum styrehonorar		**40 000**	**30 000**	**30 000**	**35 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6326	Snømåking og salting	1 887	7 375	2 000	20 000
6375	TV/Internett	150 779	147 345	147 500	147 000
6390	Andre driftskostnader	0	0	20 000	20 000
6906	Internett/bredbånd	3 020	2 731	0	0
6940	Porto	250	0	0	0
7000	Drivstoff	0	0	500	500
7740	Øreavrunding	0	-2	0	0
7779	Andre gebyr	4 333	1 008	0	0
7782	Kostnader bomiljø	243	917	0	0
Sum driftskostnader		**160 512**	**159 373**	**170 000**	**187 500**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6500	IT utstyr	1 799	0	0	0
6503	Annet driftsmateriell	4 012	6 072	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	0	200	0	0
6510	Verktøy og redskap	0	2 522	0	0
6512	EL Bil ladepunkt m.m	0	10 233	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**5 811**	**19 027**	**0**	**0**

Note 8 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	75 000	10 636	20 000	20 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	14 220	0	0	0
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	205	2 828	20 000	2 000
6614	Vedlikehold maling	0	25 979	40 000	40 000
6616	Vedlikehold tak	22 711	0	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	23 916	0	0	0
Sum vedlikehold		**136 052**	**39 443**	**80 000**	**62 000**

Note 9 - Egenkapital

	2025	2024
Annen egenkapital	101 235	333 785
Vedlikeholdsfond leiligheter	204 938	0
Sum egenkapital	**306 173**	**333 785**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 10 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**333 785**	**281 810**
Periodens resultat	-27 612	51 975
Endring i disponible midler	**-27 612**	**51 975**
Disponible midler 31.12.	**306 173**	**333 785**

Dokumentet er elektronisk signert

12-0432 - Årsop...

Name	Date
Øyarhamn, Heidi Vano	2026-05-12

Identification

Øyarhamn, Heidi Vano

Name	Date
Leiknes, Oda Stenersen	2026-05-11

Identification

Leiknes, Oda Stenersen

Name	Date
Mikkelsen, Christine E	2026-05-11

Identification

Mikkelsen, Christine E

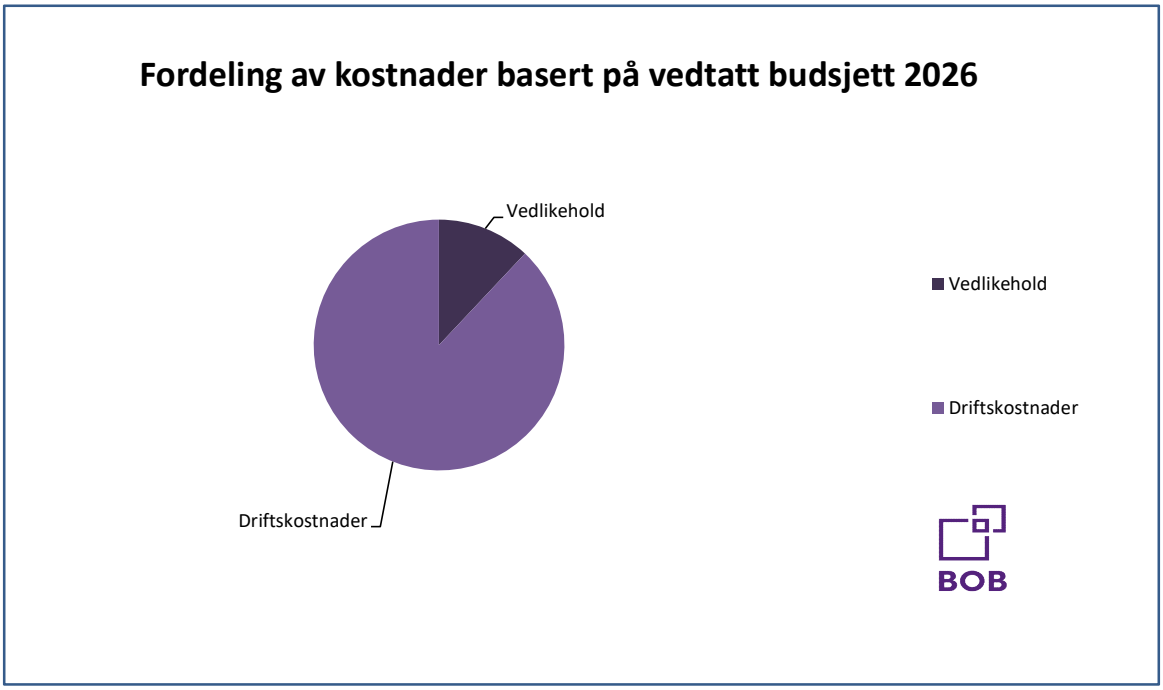
Signicat

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

Boligselskapets navn	**432**	**SAMEIET RÅTUN (0432)**
Budsjett år	**2026**	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	62 000	11 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	0	0 %
Driftskostnader	454 500	80 %
Renter lån	0	0 %
Avdrag lån	0	0 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	49 000	9 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	565 500	100 %

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



BOB BBL
desember 2025

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00381310	12.10.2026	45e62381-8554-4df4-8

Ident
2015/552309/200

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601857412
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973924915	ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER	Postboks 7700, 5020 BERGEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
998781736	WAHL EIENDOM BOLIGUTVIKLING AS		v/ Orkdal Regnskapskontor SA, Megardsvegen 1, 7320 FANNREM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1201	119	975

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1201	119	975	0	1	1 / 19	Boligseksjon	Nei	Nei
1201	119	975	0	2	1 / 19	Boligseksjon	Nei	Nei
1201	119	975	0	3	1 / 19	Boligseksjon	Nei	Nei
1201	119	975	0	4	1 / 19	Boligseksjon	Nei	Nei
1201	119	975	0	5	1 / 19	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	119	975	0	6	1 / 19	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	119	975	0	7	1 / 19	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	119	975	0	8	1 / 19	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	119	975	0	9	1 / 19	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	119	975	0	10	1 / 19	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	119	975	0	11	1 / 19	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	119	975	0	12	1 / 19	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	119	975	0	13	1 / 19	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	119	975	0	14	1 / 19	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	119	975	0	15	1 / 19	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	119	975	0	16	1 / 19	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	119	975	0	17	1 / 19	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	119	975	0	18	1 / 19	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	119	975	0	19	1 / 19	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 552309 Tinglyst: 19.06.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/552309/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-12 09:43

Melding til tinglysing

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2015/552309/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-12 09:43

2015/14393

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Etter lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31

Navn på rekvirent	Plass for tinglysingsstempel
Wahl Eiendom Boligutvikling AS	
Adresse: Oskars gate 53	
Postnr.: 258 Poststed: Oslo	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr: 998781736 Ref.nr:	

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

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
1201	Bergen kommune	119	975		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
998781736	Wahl Eiendom Boligutvikling AS	1/1

3. Begjæring

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

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

Sum tellere: 19 = nevner: 19

4. Supplerende tekst 7)

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

Dato	Utstederens underskrift
04.02.2015	X CAMILLA WAHL TARALD SVERRE

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Bergen 04.02.2015	x	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Kommune
119	975		1-19	Bergen

Dato	Stempel og underskrift
26/5-2015	Jan Eil Fera Etat for byggesak og private planer

Noter:

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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
04.02.2015	× Camilla Wahl CAMILLA WAHL TARALD SVERRE

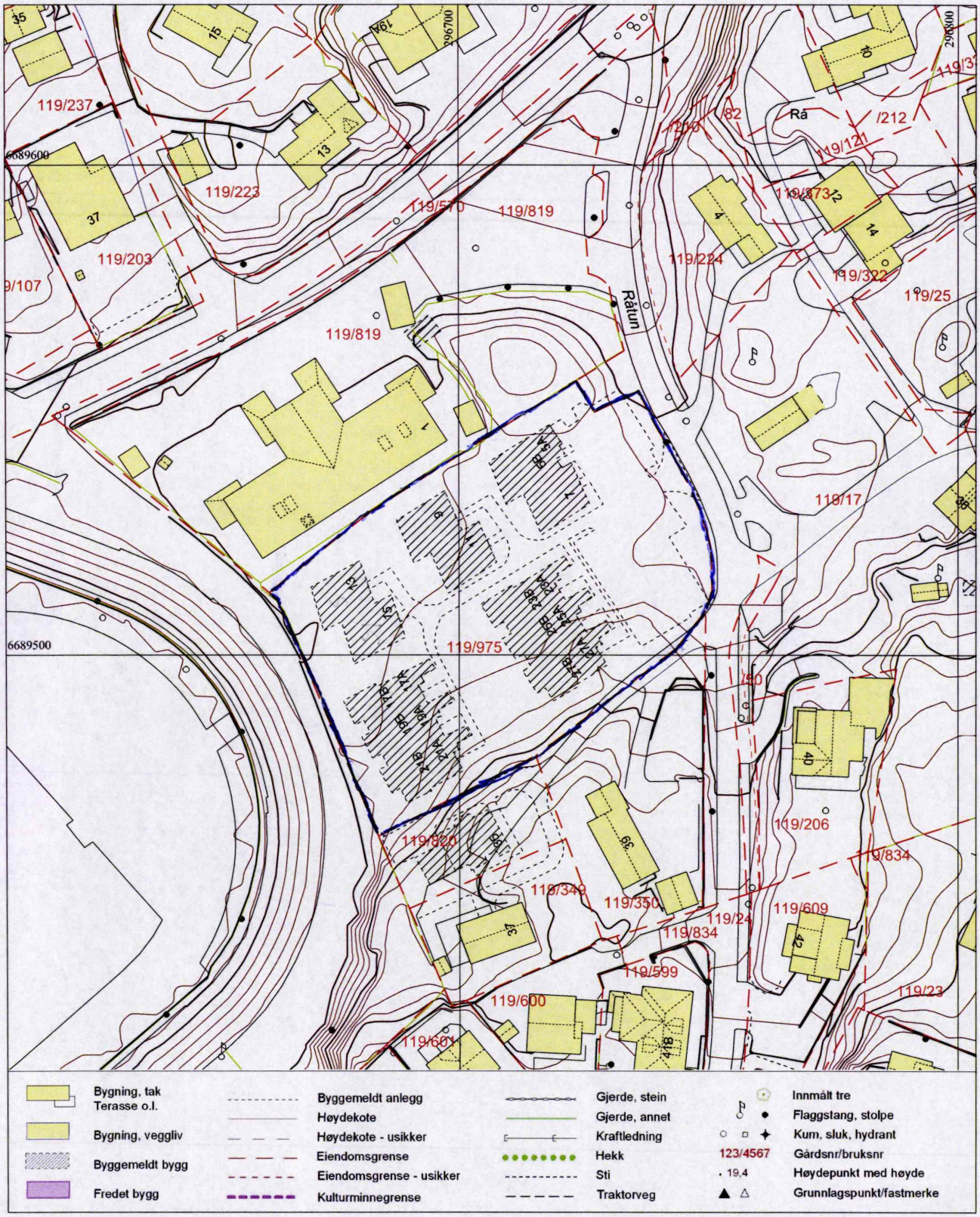
BERGEN KOMMUNE

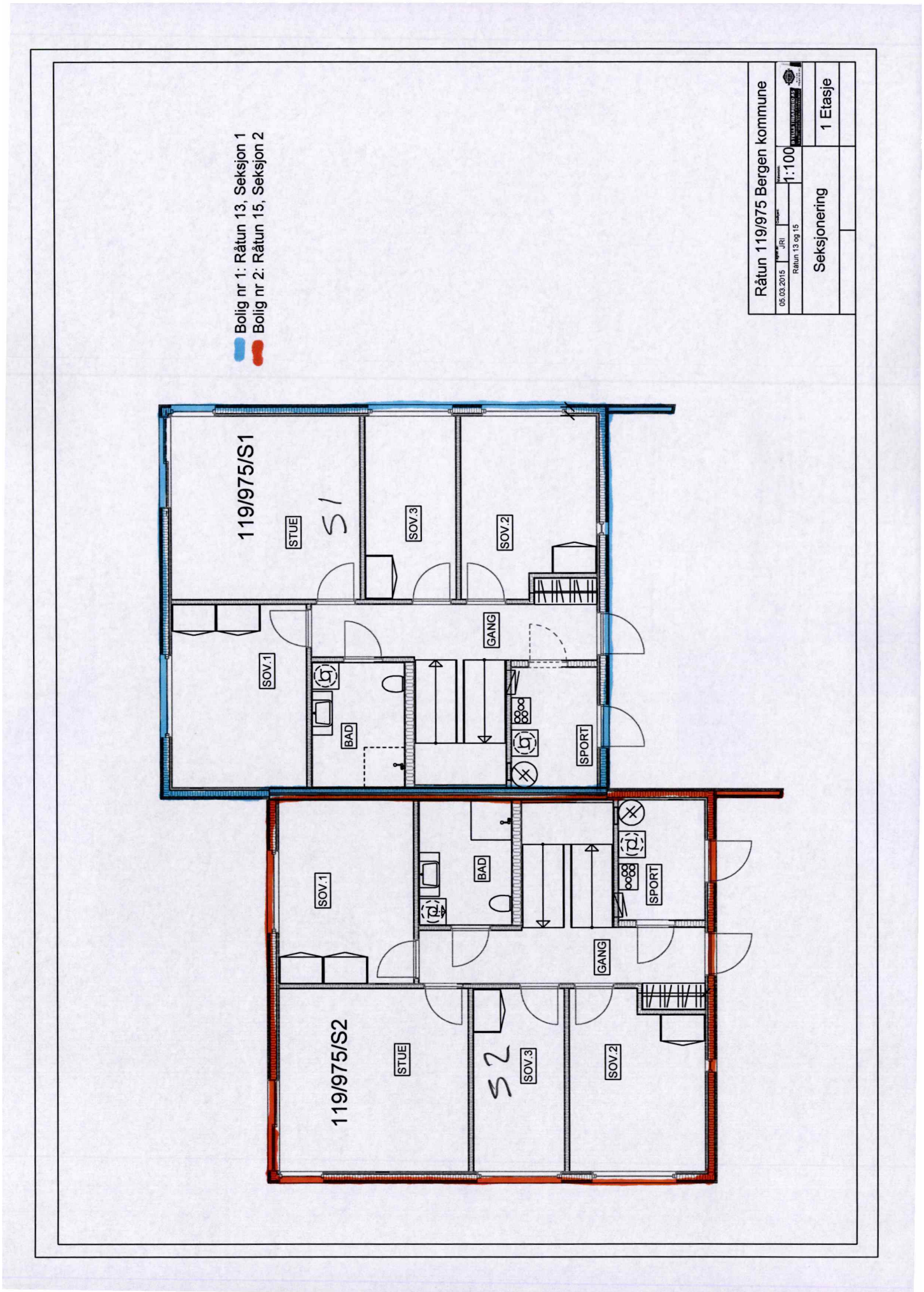
BASISKART

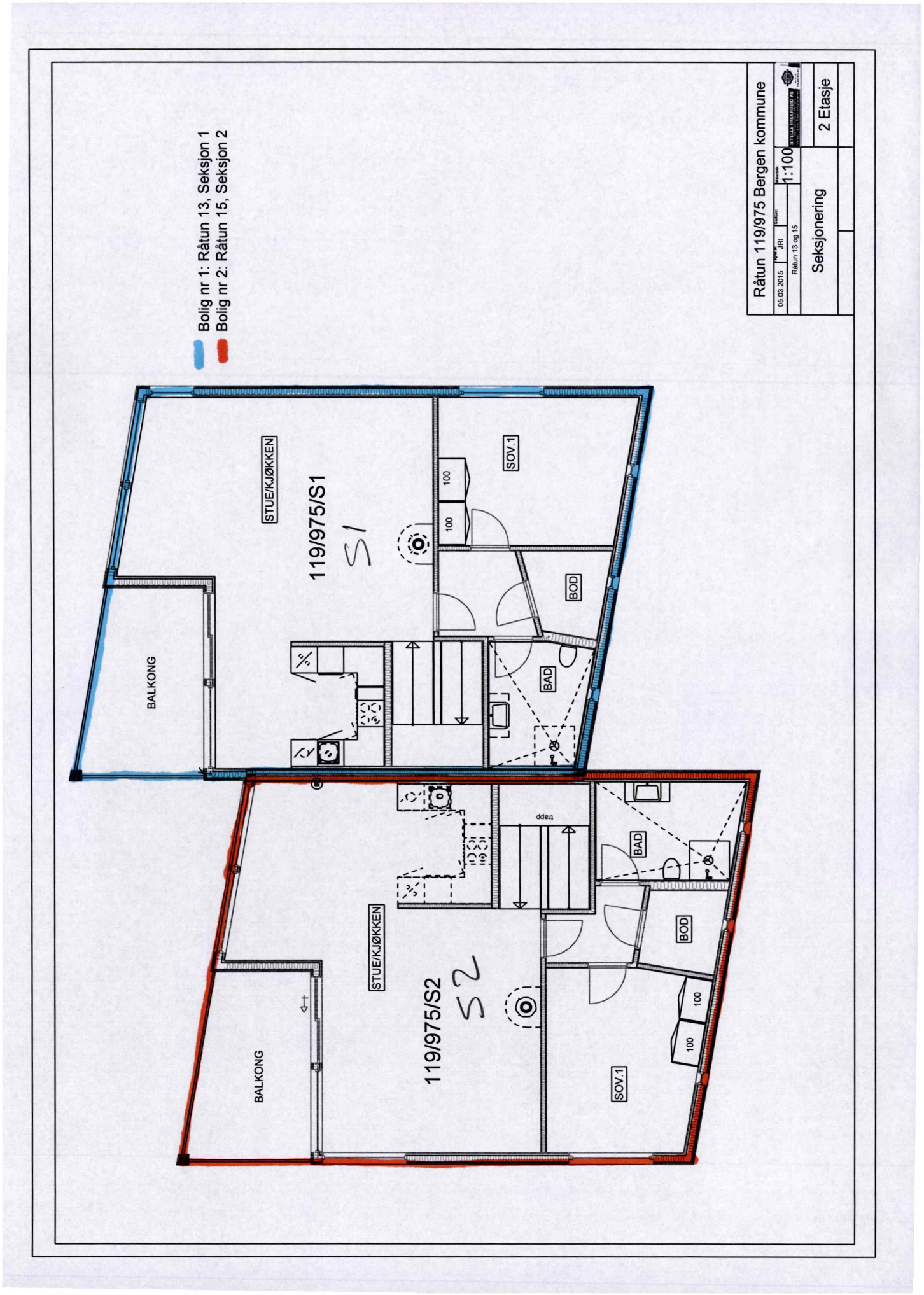
Byrådsavdeling for byutvikling, klima og miljø
Etat for plan og geodata
Målestokk 1:1000
Dato: 05.03.2015

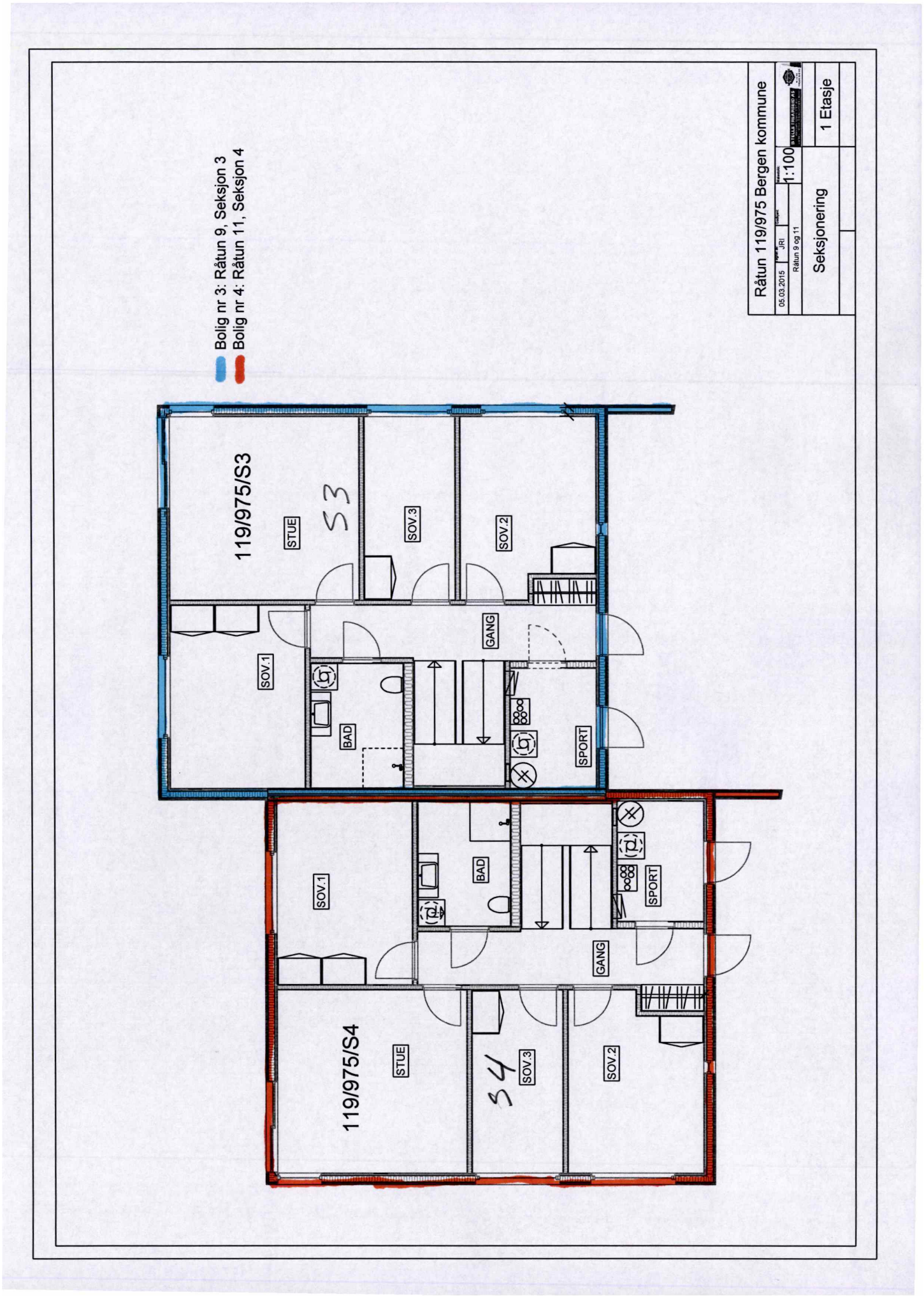
Gnr/Bnr 119/975
Adresse: Råtun 5A m/flere

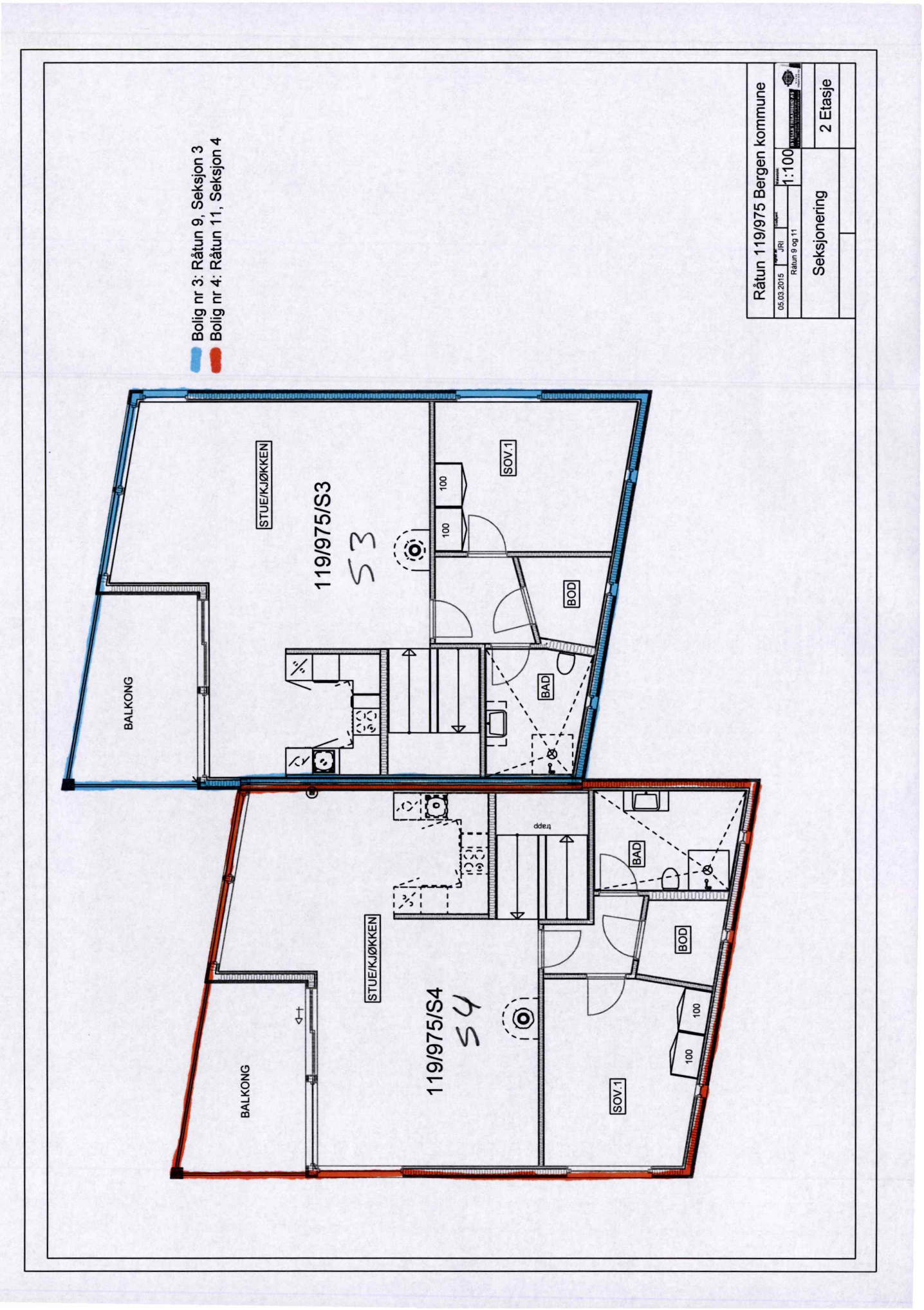
N

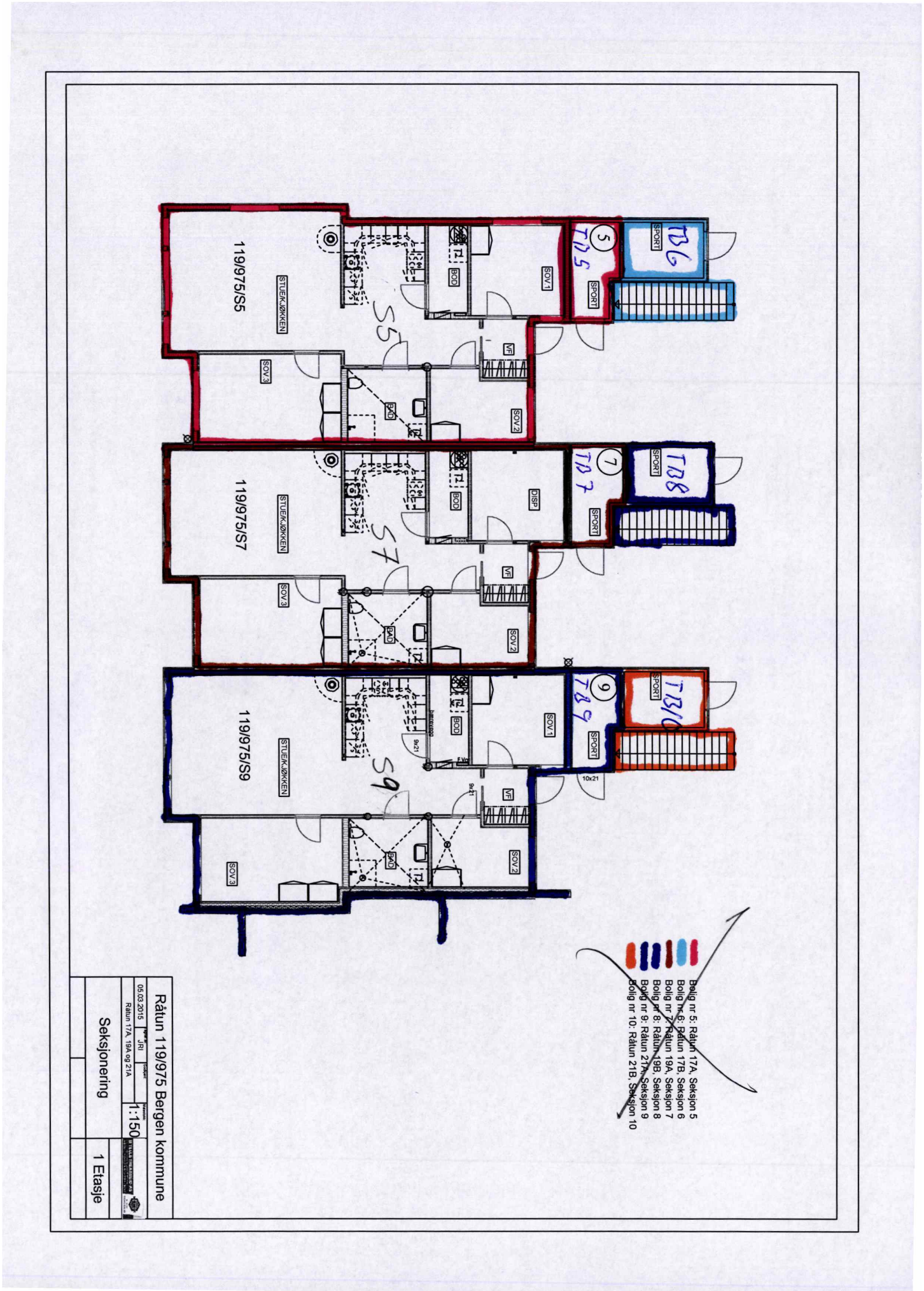


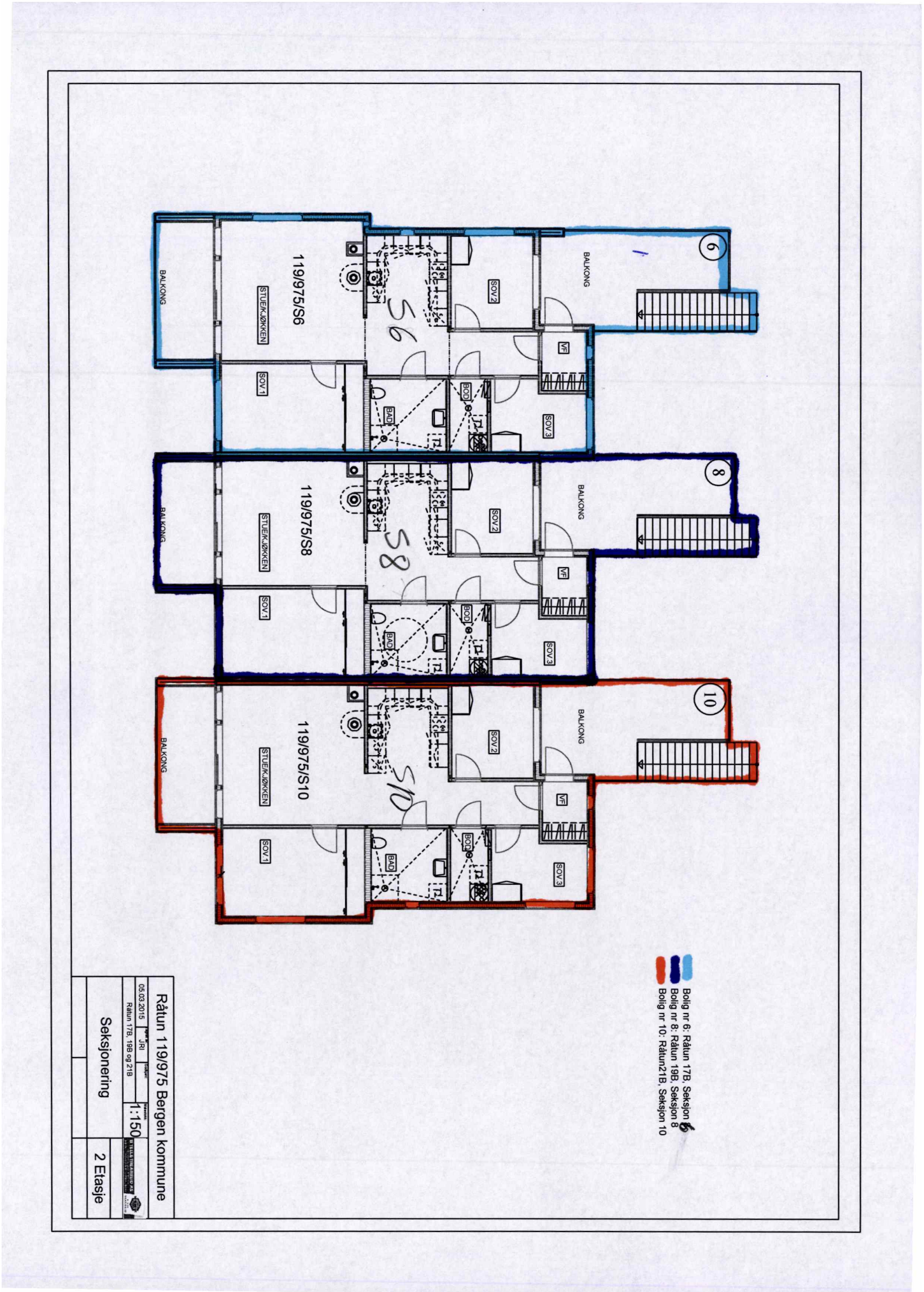

Bolig nr 1: Råtun 13, Seksjon 1
Bolig nr 2: Råtun 15, Seksjon 2
Råtun 119/975 Bergen kommune
05.03.2015
JRI
Råtun 13 og 15
1:100
Seksjonering
1 Etasje
119/975/S1
STUE
S1
SOV.3
SOV.2
SOV.1
GANG
BAD
SPORT
119/975/S2
STUE
S2
SOV.3
SOV.2
SOV.1
BAD
SPORT
GANG

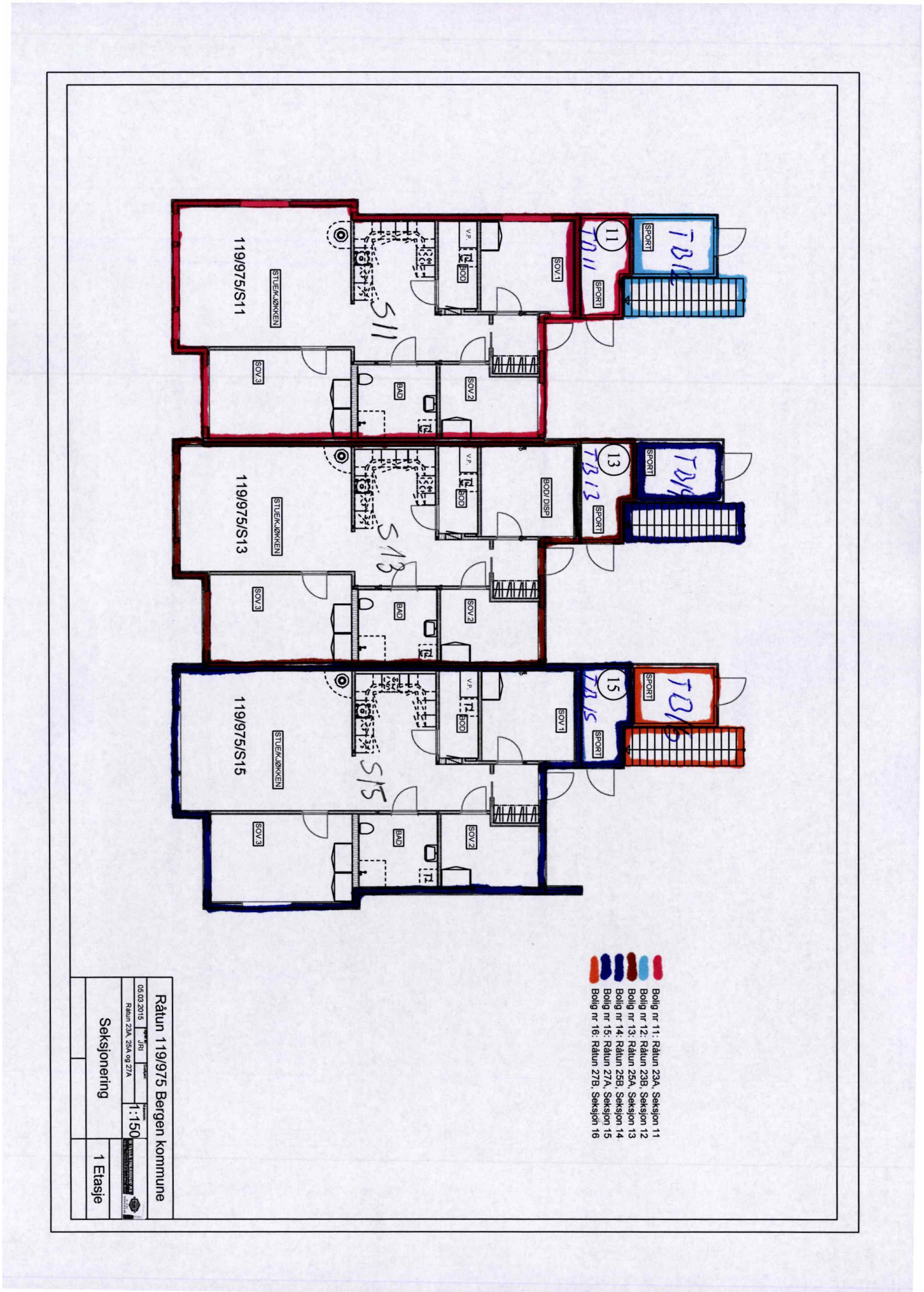

Bolig nr 1: Råtun 13, Seksjon 1
Bolig nr 2: Råtun 15, Seksjon 2
Råtun 119/975 Bergen kommune
05.03.2015
JRI
Råtun 13 og 15
1:100
Seksjonering
2 Etasje
119/975/S1
S1
STUE/KJØKKEN
SOV.1
BOD
BAD
BALKONG
100
100
119/975/S2
S2
STUE/KJØKKEN
BAD
BOD
SOV.1
BALKONG
100
100
trapp

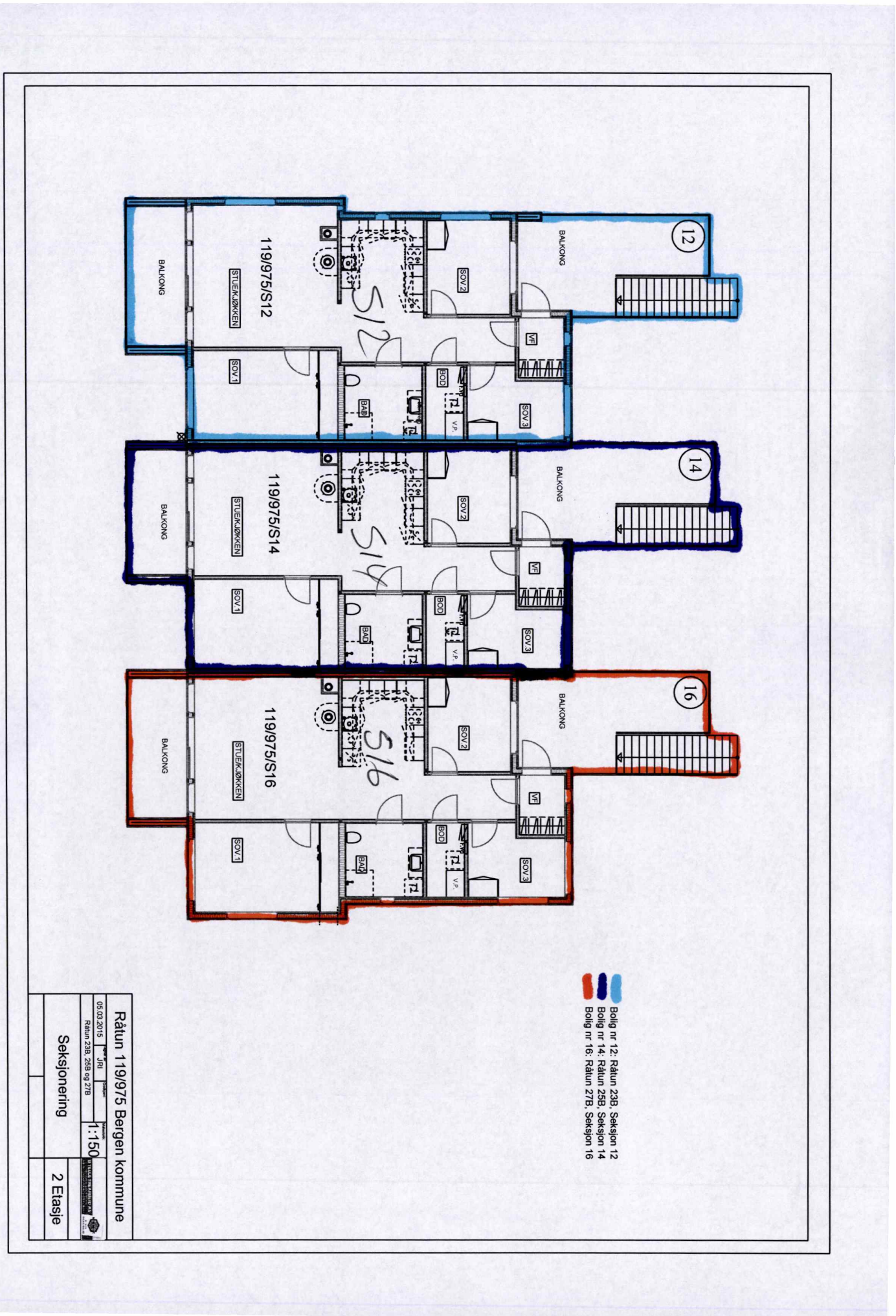

Bolig nr 3: Råtun 9, Seksjon 3
Bolig nr 4: Råtun 11, Seksjon 4
Råtun 119/975 Bergen kommune
05.03.2015
JRI
Råtun 9 og 11
1:100
Seksjonering
1 Etasje
119/975/S3
S3
STUE
SOV.3
SOV.2
GANG
SOV.1
BAD
SPORT
119/975/S4
S4
STUE
SOV.3
SOV.2
SOV.1
BAD
GANG
SPORT

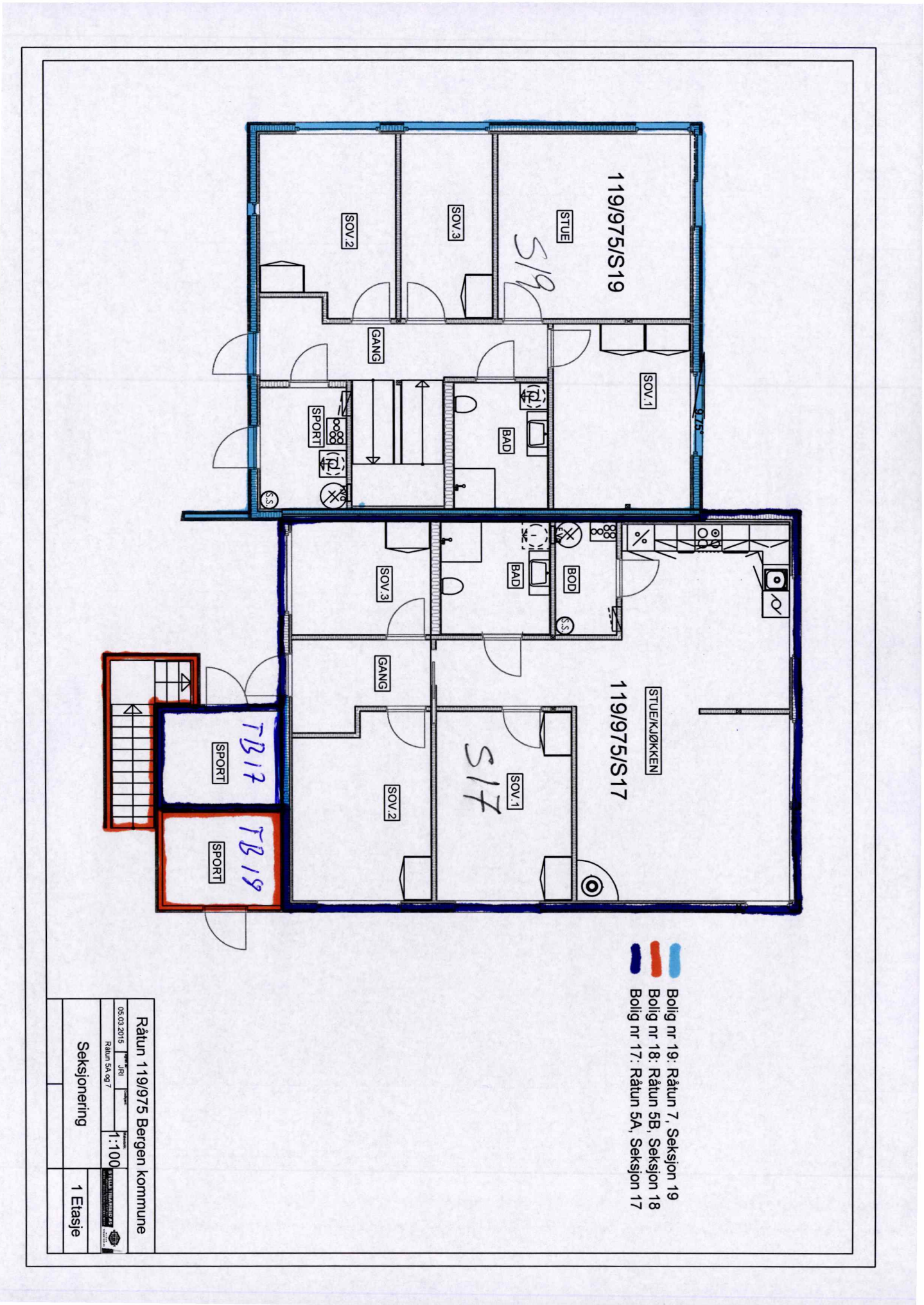

Bolig nr 3: Råtun 9, Seksjon 3
Bolig nr 4: Råtun 11, Seksjon 4
Råtun 119/975 Bergen kommune
05.03.2015
JRI
Råtun 9 og 11
1:100
Seksjonering
2 Etasje
119/975/S3
S3
STUE/KJØKKEN
SOV.1
BOD
BAD
BALKONG
100
100
119/975/S4
S4
STUE/KJØKKEN
BAD
BOD
SOV.1
BALKONG
100
100
trapp

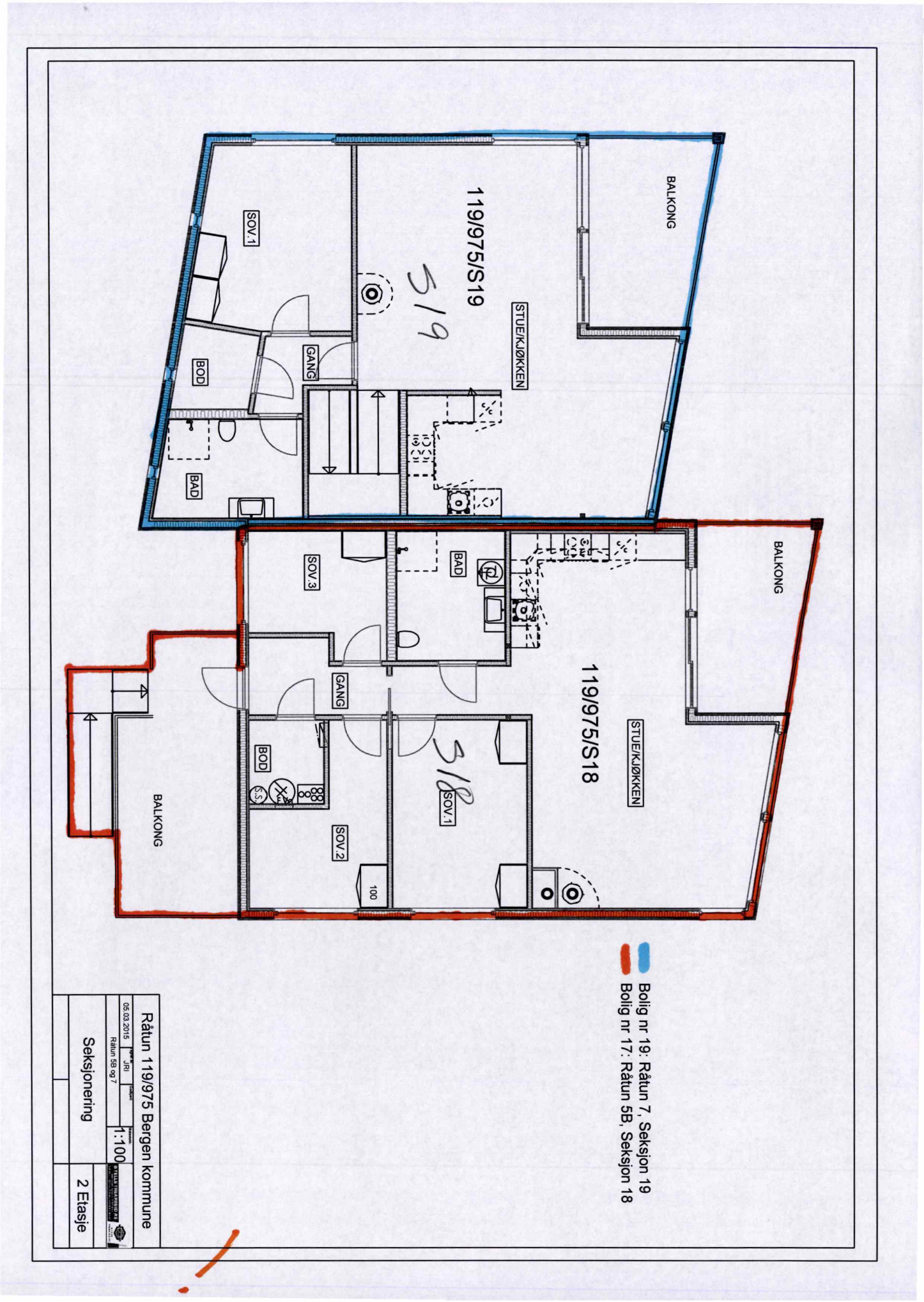

Råtun 119/975 Bergen kommune
Seksjonering
1 Etasje
05.03.2015
Råtun 17A, 19A og 21A
JRI
1:150
119/975/S5
119/975/S7
119/975/S9
STUE/KJØKKEN
SOV.1
SOV.2
SOV.3
BAD
BOD
DISP
SPORT
Bolig nr 5: Råtun 17A, Seksjon 5
Bolig nr 6: Råtun 17B, Seksjon 6
Bolig nr 7: Råtun 19A, Seksjon 7
Bolig nr 8: Råtun 19B, Seksjon 8
Bolig nr 9: Råtun 21A, Seksjon 9
Bolig nr 10: Råtun 21B, Seksjon 10


6
8
10
BALKONG
119/975/S6
119/975/S8
119/975/S10
STUE/KJØKKEN
SOV.1
SOV.2
SOV.3
BAD
BOD
VF
S6
S8
S10
Bolig nr 6: Råtun 17B, Seksjon 6
Bolig nr 8: Råtun 19B, Seksjon 8
Bolig nr 10: Råtun21B, Seksjon 10
Råtun 119/975 Bergen kommune
05.03.2015
JRI
Råtun 17B, 19B og 21B
1:150
Seksjonering
2 Etasje


11
SPORT
SPORT
SOV.1
V.P.
BOD
STUE/KJØKKEN
119/975/S11
SOV.3
BAD
SOV.2
13
SPORT
SPORT
BOD/DISP
V.P.
BOD
STUE/KJØKKEN
119/975/S13
SOV.3
BAD
SOV.2
15
SPORT
SPORT
SOV.1
V.P.
BOD
STUE/KJØKKEN
119/975/S15
SOV.3
BAD
SOV.2
Bolig nr 11: Råtun 23A, Seksjon 11
Bolig nr 12: Råtun 23B, Seksjon 12
Bolig nr 13: Råtun 25A, Seksjon 13
Bolig nr 14: Råtun 25B, Seksjon 14
Bolig nr 15: Råtun 27A, Seksjon 15
Bolig nr 16: Råtun 27B, Seksjon 16
Råtun 119/975 Bergen kommune
05.03.2015
JRI
Råtun 23A, 25A og 27A
1:150
Seksjonering
1 Etasje


12
14
16
BALKONG
119/975/S12
119/975/S14
119/975/S16
STUE/KJØKKEN
SOV.1
SOV.2
SOV.3
BAD
BOD
V.P.
VF
S12
S14
S16
Bolig nr 12: Råtun 23B, Seksjon 12
Bolig nr 14: Råtun 25B, Seksjon 14
Bolig nr 16: Råtun 27B, Seksjon 16
Råtun 119/975 Bergen kommune
05.03.2015
JRI
Råtun 23B, 25B og 27B
1:150
Seksjonering
2 Etasje


119/975/S19
STUE
SOV.3
SOV.2
GANG
SOV.1
BAD
SPORT
S19
119/975/S17
STUE/KJØKKEN
BOD
BAD
SOV.3
GANG
SOV.2
SOV.1
S17
SPORT
TB17
SPORT
TB19
Bolig nr 19: Råtun 7, Seksjon 19
Bolig nr 18: Råtun 5B, Seksjon 18
Bolig nr 17: Råtun 5A, Seksjon 17
Råtun 119/975 Bergen kommune
05.03.2015
JRI
Råtun 5A og 7
1:100
Seksjonering
1 Etasje


BALKONG
SOV.1
119/975/S19
STUE/KJØKKEN
GANG
BOD
BAD
SOV.3
BAD
BALKONG
119/975/S18
STUE/KJØKKEN
GANG
BOD
SOV.1
SOV.2
BALKONG
Bolig nr 19: Råtun 7, Seksjon 19
Bolig nr 17: Råtun 5B, Seksjon 18
Råtun 119/975 Bergen kommune
05.03.2015
JRI
Råtun 5B og 7
1:100
Seksjonering
2 Etasje

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 119/975/0/0
Utlistet 12. oktober 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
497987277	Grunneiendom	0	Ja	4 784,7 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
15320022	31	YTREBYGDA. GNR 119 BNR 17 OG 224, RÅTUN	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.05.2013	201107211	99,6 %

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
15320022	370 - Høyspenning	1,4 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
62000000	35	YTREBYGDA/FANA. GNR 119 MFL., ENDRING AV REGULERINGSPLAN E 39/RV 580 RÅDAL - SØRÅS	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.09.2012	201912940	74,7 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

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

Hensynssoner (Reguleringsplaner under grunnen)

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	100,0 %
65270000	1 - Nåværende	1400 - Idrettsanlegg	Idrettsanlegg	I	< 0,1 % (0,0 m²)

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461
62500000	35	YTREBYGDA. GNR 119 BNR 23 MFL., RÅVARDEN/RÅTUN	3	201126730
18160000	30	YTREBYGDA/FANA. GNR 119, E 39/R 580 RÅDAL - SØRÅS	4	-
15320004	31	YTREBYGDA. GNR 119 BNR 33 OG 118, RÅ, MINDRE VESENTLIG ENDRING FELT B20, AVKJØRSEL	3	200013248
63780000	35	YTREBYGDA. GNR 119 BNR 3, 35, RÅ, DEL AV FANA STADION	3	202220716
65710000	35	YTREBYGDA/FANA. GNR 119 MFL., E39/RV 580 RÅDAL-SØRÅS	1	202220518

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
119/159	300138193	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	09.12.2021	-
119/609	300514253	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	28.01.2016	201518024
119/222	139559606-2	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	07.10.2025	202510095

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 12. oktober 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

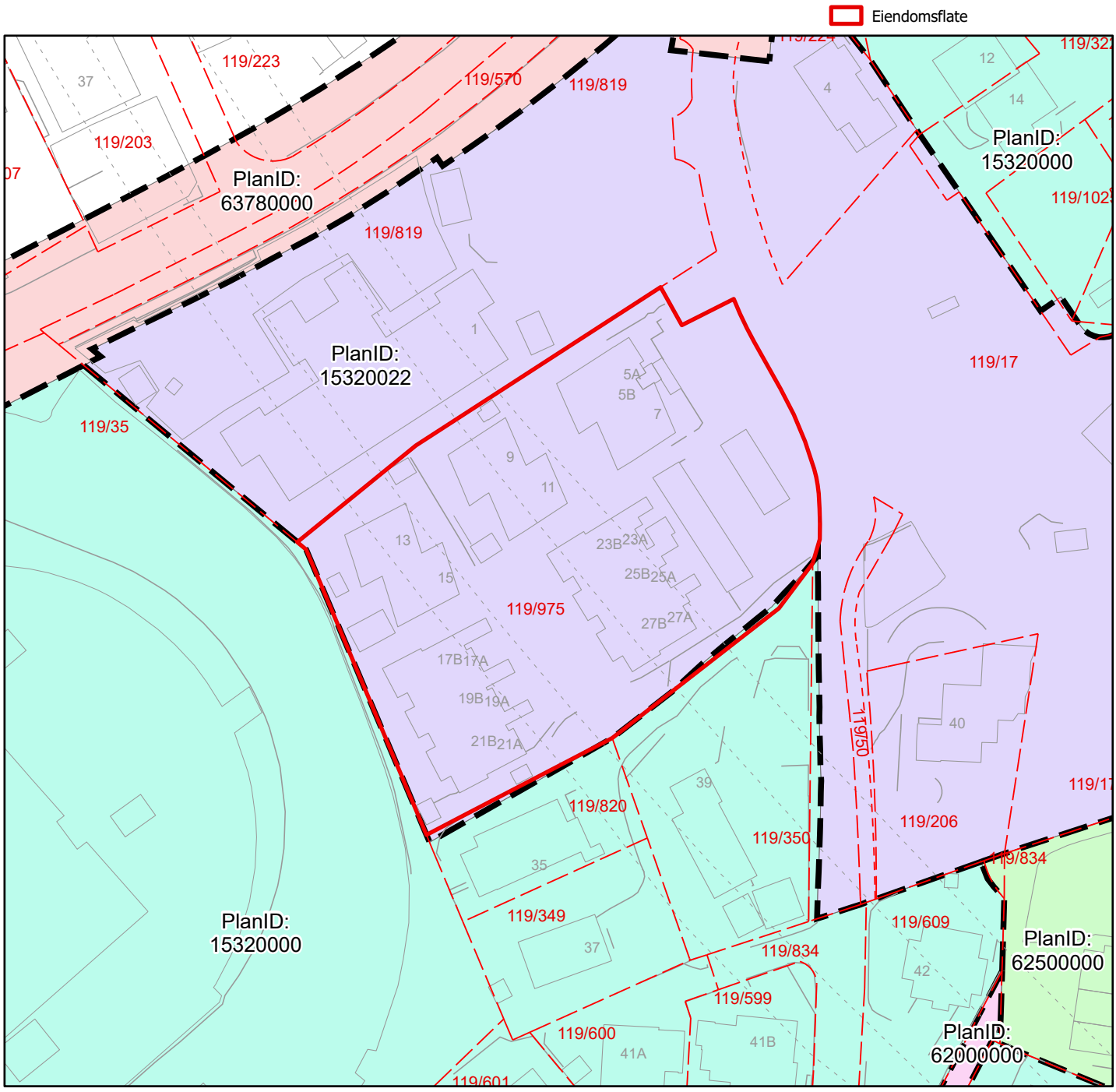
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 119/975/0/0
Dato: 12.10.2026 Adresse: Råtun 17B m.fl.

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 15320022,15320000



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

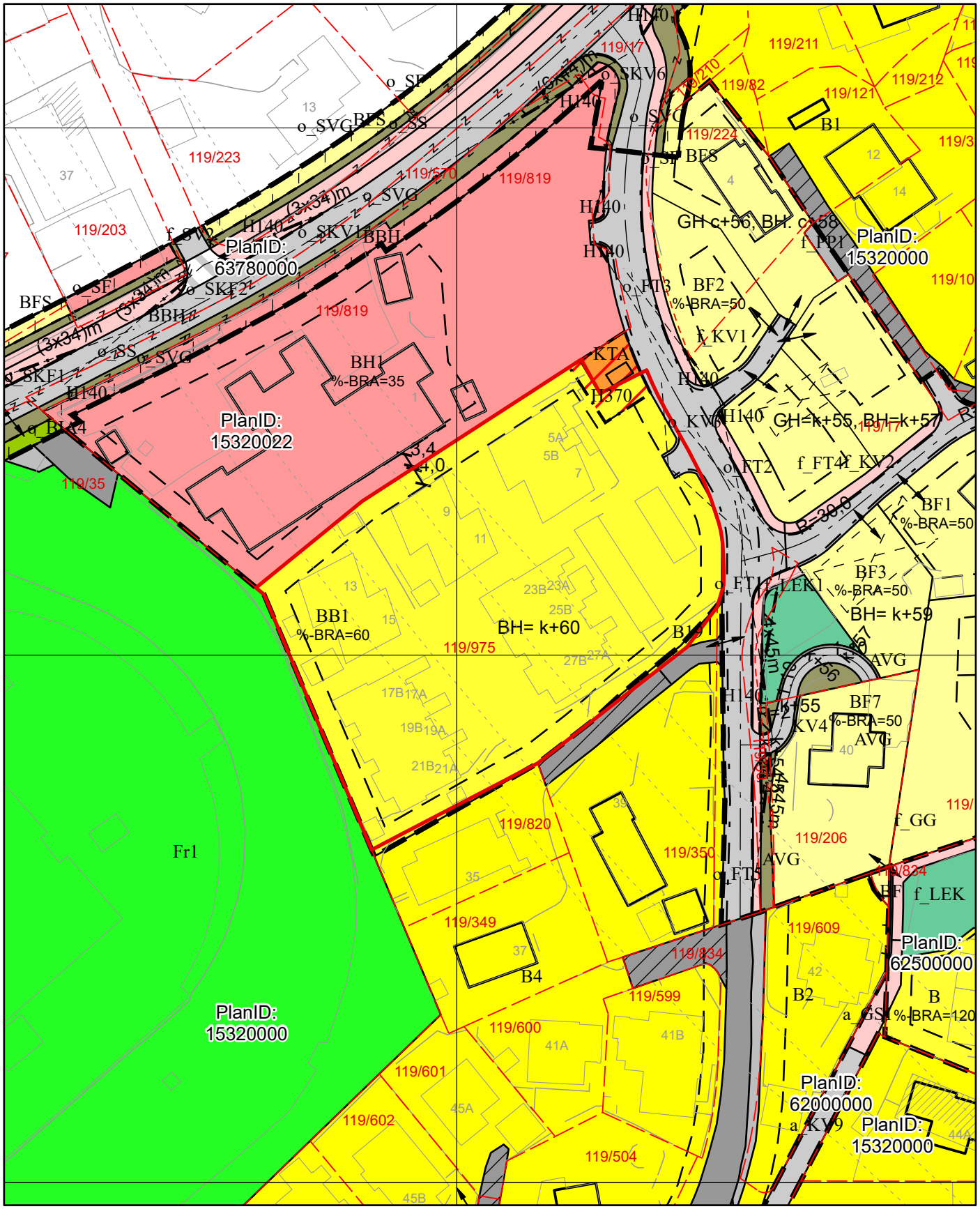
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 119/975/0/0
Dato: 12.10.2026 Adresse: Råtun 17B m.fl.

N

PlanID(er): 15320022,15320000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1203 - Regulert tomtegrense

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1223 - Regulert kant kjørebane

1228 - Regulert støttemur

1259 - Måle- og avstandslinje

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL §12-6

Faresone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Kjørevei

Gang- / sykkelveg

Anlegg for idrett og sport

Felles avkjørsel

Arealformål PBL §12-5

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

1110 - Boligbebyggelse

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1161 - Barnehage

1400 - Idrettsanlegg

1560 - Øvrige komm.tekn. anl.

1610 - Lekeplass

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2082 - Parkeringsplasser

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

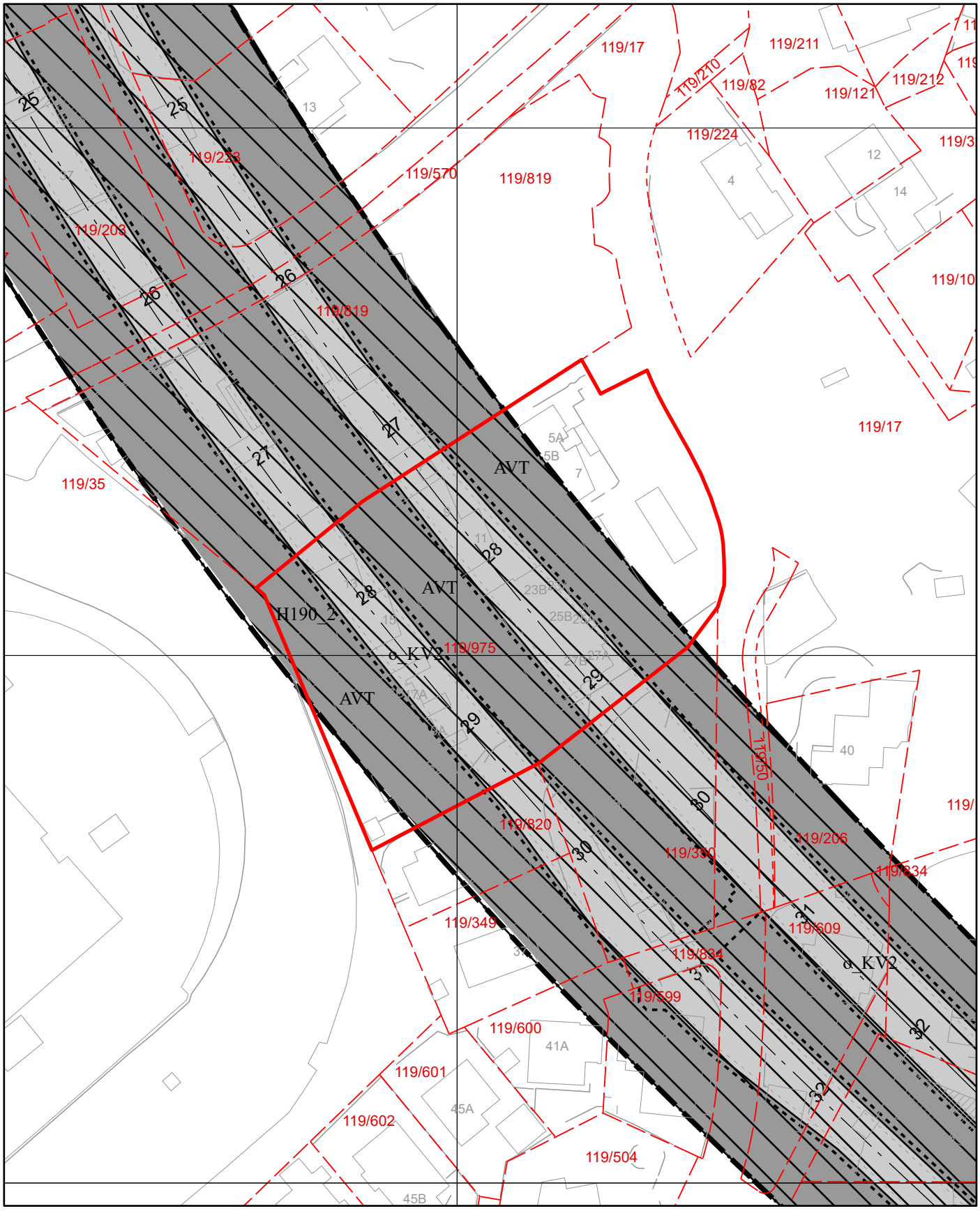
Reguleringsplan under grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk:1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 119/975/0/0
Dato: 12.10.2026 Adresse: Råtun 17B m.fl.

PlanID(er): 62000000

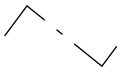
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601 Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Juridisklinje

RPJURLINJE


1221 - Regulert senterlinje


1254 - Tunnel

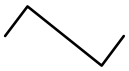

Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL I§12-6

Hensynssonetype


SikringSone


Reguleringsplanomriss


Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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

2011 - Kjøreveg

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

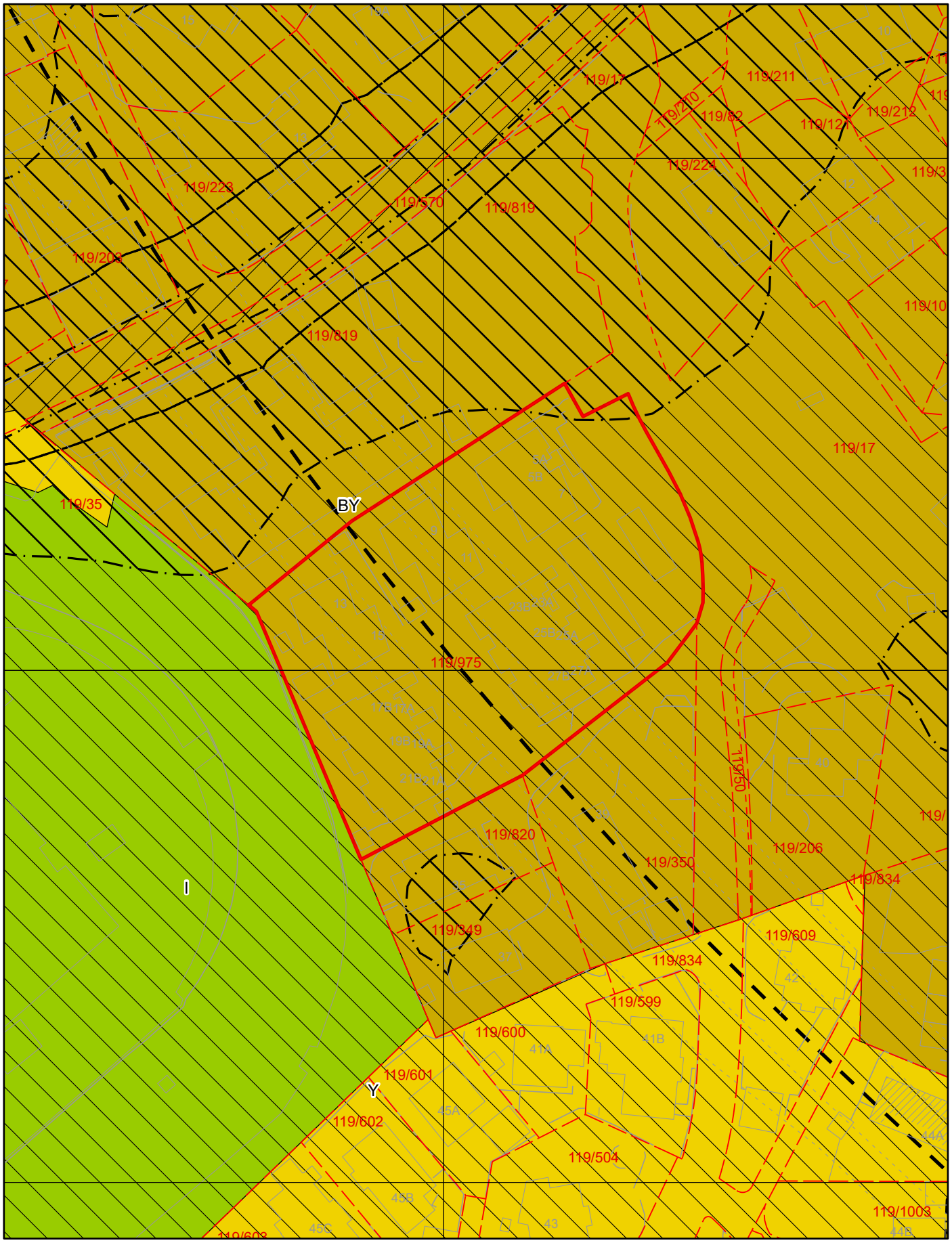
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 12.10.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 119/975/0/0
Adresse: Råtun 17B m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense

Samferdselslinjer


Hovedvei - tunnel


Angitthensyn kulturmiljø


Infrastruktursone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål


Byfortettingssone


Ytre fortettingssone


Idrettsanlegg



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alle forsikringer du trenger til boligen din – til en ekstra god pris.

Gjensidige tilbyr tre ulike pakkeløsninger:

HUS

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard husforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hus Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

22 990,-

LEILIGHET

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

Andel: 10 990,-

Selveier: 12 990,-

HYTTE

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard hytteforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hytte Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Hytte Pluss** – dekker uhell i fritidsboligen.
- dekning for råte, skade-innsekter, mus og rotter.

19 900,-

Prisen for pakkene gjelder for ett år og betales av megler i forbindelse med oppgjøret av den nye boligen. Forsikringene **fornyes automatisk** etter det første året og du får beskjed om ny pris ca. 35 dager før den årlige fornyelsen.

Boligkjøperforsikring leveres av forsikringsselskapet Hiscox, med skadebehandling via Sedgwick.

HISCOX

sedgwick

Har du spørsmål kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller sende en e-post til boligkjøperpakken@gjensidige.no.

Skann QR-koden for å lese mer om Boligkjøperpakken.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen.

Horisontaltdelte tomannsboliger og rekkehus kan kun kjøpe leilighetspakken. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring, må du kontakte Gjensidige. Boligkjøperpakkene kan ikke tilbys ved totalrenoveringsobjekter eller boliger over 500 kvm. Dersom du ikke kan eller ønsker å kjøpe en av boligkjøpespakkene, kan du velge å kjøpe boligkjøperforsikring som et enkeltstående produkt. Kontakt eiendomsmegleren for mer informasjon.

Eiendomsmegler sender Gjensidige informasjonen som er nødvendig for å inngå avtalen. Kontaktopplysningene dine kan brukes til å sende deg informasjon og markedsføring fra Gjensidige. Du kan reservere deg mot markedsføring på gjensidige.no eller ved å kontakte oss direkte.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument). Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID-er her: www.gjensidige.no/forsikring/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse
Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox og med Sedgwick som skadebehandler, og er formidlet gjennom Gjensidige. Øvrige forsikringsdekninger leveres av Gjensidige.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøper-forsikring/-pakke mottar forsikrings-agenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnaden til eiendoms-meglerforetaket for Hiscox-produktet avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

- Enebolig og rekkehus kr 8 125,-
- Leilighet med andels- eller aksjenummer kr 5 700,-
- Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer kr 7 000,-
- Fritidsbolig kr 10 679,-

Slik melder du skade
Har du oppdaget en mangel på den kjøpte boligen, melder du saken direkte til Sedgwick. Les mer her:

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan
Hvis du er misfornøyd eller uenig med Gjensidige eller med Boligkjøperforsikringen som leveres av Hiscox med oppgjør via Sedgwick, har du flere klagemuligheter.

Dersom du ønsker å klage på forsikringer du har i Gjensidige kan du lese mer om det her: www.gjensidige.no/kontakt-kundeservice/klage

Vi etterstreber å finne en best løsning for deg som vår kunde.

Gjelder klagen Boligkjøperforsikring, bes klagen rettet til Sedgwick til klage.boligkjoper@sedgwick.com.

Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen som har behandlet saken din.

Finansklagenemda
Dersom du ikke kommer til enighet med Gjensidige eller med Sedgwick, kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemda:

Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo
Telefon: 23 13 19 60
www.finkn.no

Lovgivning og verneting
Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring.

Tvister i forbindelse med forsikrings-avtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakke-løsning, kan Boligkjøperforsikringen med en varighet på 5 år kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Pris for Boligkjøperforsikring:

- Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer kr 8 900,-
- Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer kr 11 900,-
- Rekkehus med eget gnr./bnr. kr 18 500,-
- Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt kr 18 500,-

Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 2 500,- i godtgjørelse for salget av boligkjøperforsikringen. Gjensidige mottar godtgjørelse på kr 2 100,- for distribusjon av Boligkjøperforsikring.

De øvrige produktene i pakken kan også kjøpes for seg, da må du kontakte Gjensidige direkte.

Renteforsikringen tilbys kun som en del av pakken.

Garantiordning for skadeforsikring
Selskapet er medlem i garanti-ordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent.

Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle.

Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer.

For nærmere informasjon om garantiordningen, se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

Pris
Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen, så du får ingen egen regning for pakken.

Pris for pakken gjelder i ett år, og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta god informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke, kan du lese mer om dette her: www.gjensidige.no/forsikring/oppsigelse

Om Gjensidige
I over 200 år har vi sikret liv, helse og verdier for kundene våre. Vi tilbyr de fleste forsikringer folk trenger for å være trygge når de er hjemme, på jobb, i bilen, på reise og andre steder. Vi forsikrer i tillegg nesten alle slags bedrifter, og skreddersyr løsninger for deres behov.

Gjensidige er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjons-nummer 995 568 217.

Postadresse:
Postboks 700 Sentrum, 0106 Oslo
Telefon: 915 03 100
boligkjoperpakken@gjensidige.no

Gjensidige