ASK
EIENDOMSMEGLING

FANAVEGEN 87





INNHOLD

Hva leter du etter?

Velkommen til 4

Nøkkelinformasjon 8

Eiendommen 23

Tekniske dokumenter 36

VELKOMMEN TIL

Fanavegen 87

Ditlev W. Haukenes og Vetle Botnen har stor glede av å presentere Fanavegen 87!

En lekker leiligheten med sentral og attraktiv beliggenhet på Lagunetoppen,
Det er fra eiendommen kort avstand til Lagunen Storsenter, buss, bybane, butikker og barnehage/skoler, turområder og mye mer!

Noen høydepunkter:
- Flott kjøkken levert av kvalitetsleverandøren Sigdal
- 2 Flotte balkonger, en østvendt på 14,4 m² og en sørvendt på 17,4 m²
- 3 Gode soverom
- 2 Helflisede baderom
- Varmtvann inkludert i felleskostnadene
- Garasjeplass med elbil-lader kan kjøpes i tillegg for kr. 300.000,- eller leies
- Heis i bygget
- Felles takterrasse
- Bod i felles bodareal



Ditlev William Haukenes
Eiendomsmegler | Partner
954 51 055
ditlev@askeiendomsmegling.no







NØKKELINFO

Fanavegen 87

Prisantydning	6 600 000
Omkostninger	180 162
Totalpris	6 765 545
Fellesutgifter	3 549 / mnd
Bruksareal	107 m²
BRA-i	101 m²
BRA-e	6 m²
Soverom	3
Bad	2
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2021
Tomt	2 772 m² felleseiet tomt































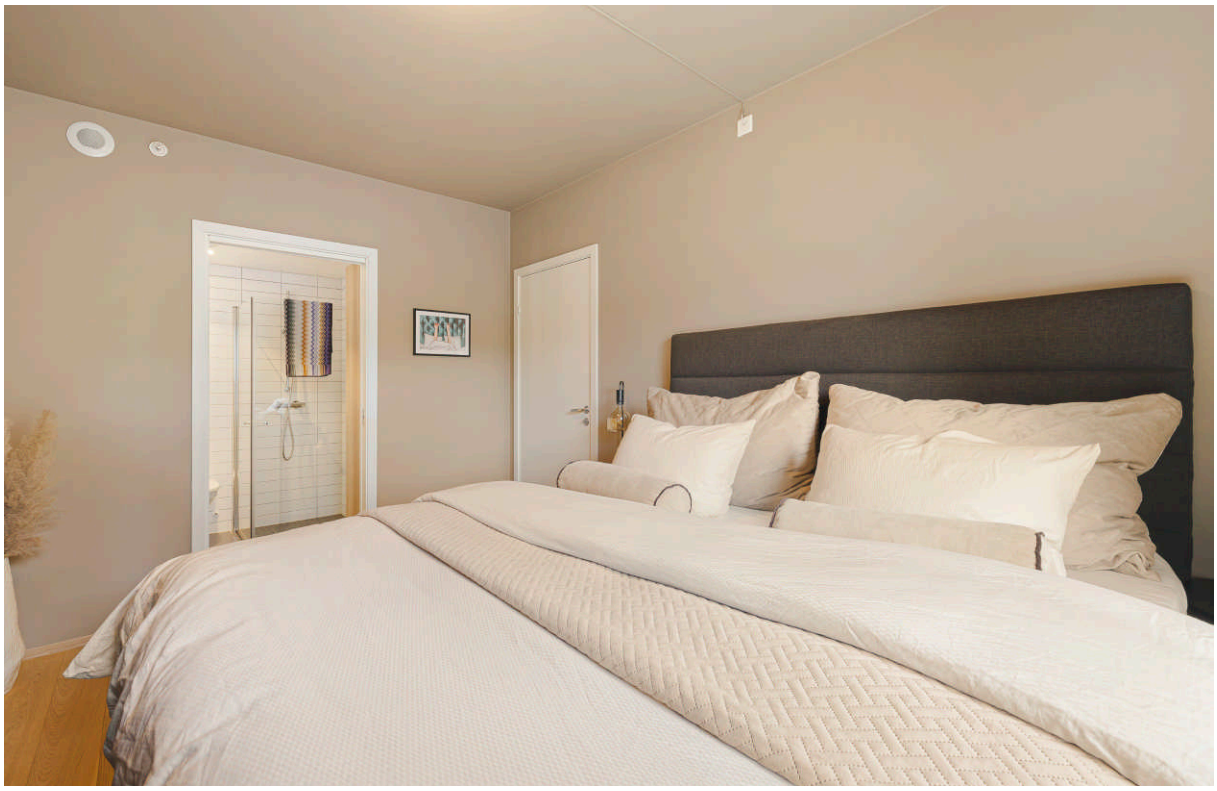




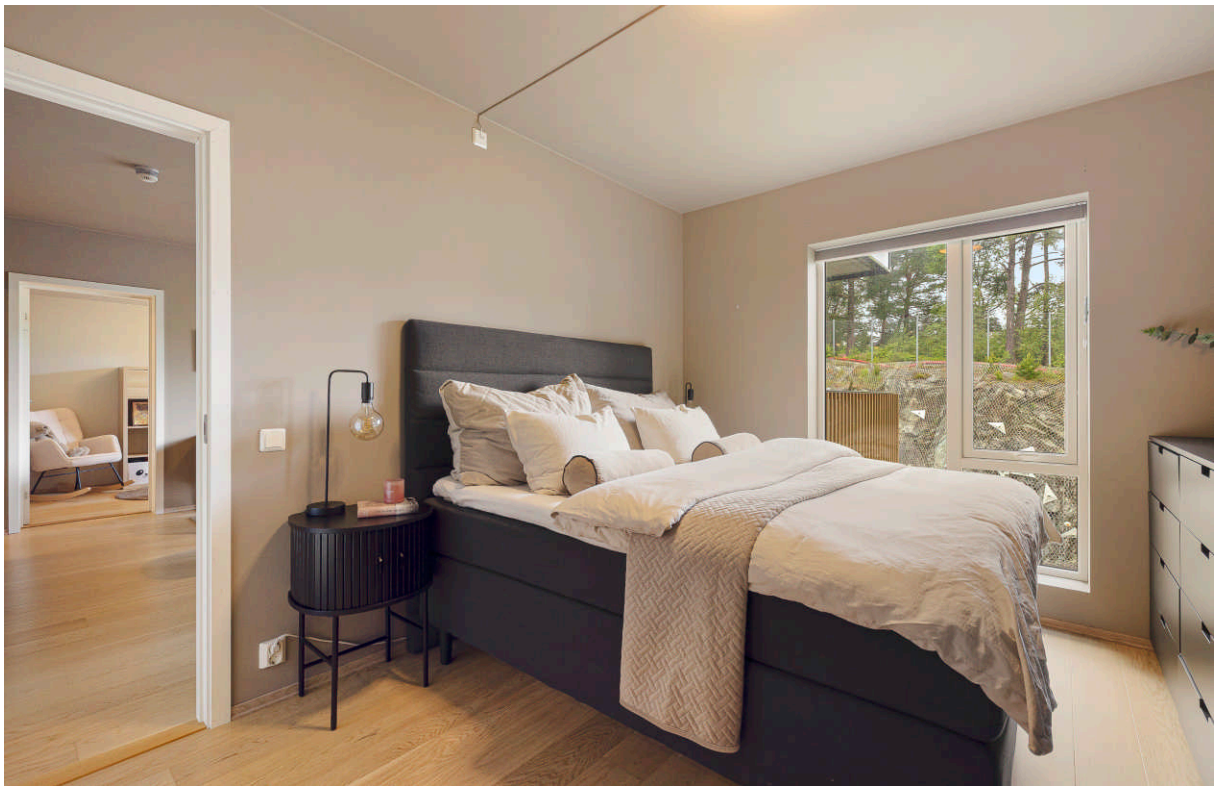




















EIENDOMMEN

Lekker 4-roms leilighet | 2 Balkonger | Mulighet for 2 parkeringsplasser | 6.Etg | Kun TG1 | Masse inkl i felleskost

Om eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 107,0 m²
- BRA-i: 101,0 m²
- BRA-e: 6,0 m²
- TBA: 32 m²

Innholdsbeskrivelse
Velkommen til Fanavegen 87!
En flott 4-roms leilighet i byggets 6.Etasje, boligen byr blant annet på:
Entré 6,5 m²
Stue 19,5 m²
Spisestue 16,5 m²
Kjøkken 9,0 m²
Soverom 12,2 m²
Soverom 7,4 m²
Soverom 7,3 m²
Omkledningsrom 4,3 m²
Bad 4,6 m²
Bad 4,2 m²
Bod 4,4 m²

I tillegg til overnevnte finner du en vestvendt balkong på 17,4 m², en østvendt balkong på 14,4 m² og ekstern bod i felles bodareal på 5,7 m².

Standard
ASK Eiendomsmegling Bergen har ved Ditlev W. Haukenes & Vetle Botnen stor glede av å presentere Fanavegen 87!

En flott leilighet i byggets 6.Etasje, komplekset sto nytt i 2021 og har gjennomgående moderne og lekre kvaliteter. Den praktiske planløsningen gir rom for inndeling av flere behagelige soner.

Velkommen inn! Det første som møter deg er en entré på 6,5 m², her er det rikelig med rom til yttertøy og plassering av sko. Fra entré har du enkel tilkomst til leilighetens egne walk-in og bod som byr på gode muligheter for garderobeløsning og ekstra oppbevaring. Gjennomgående i leiligheten er det flotte en-stavs parkettgulvet og tidløse farger.

Stue måler 19,5 m², her får man adkomst til leilighetens flotte østvendte balkong på 14,4 m². På sommerstid fungerer balkongen som en naturlig forlengelse av stuen, her kan du nyte gode solforhold fra tidlig om morgenen. I stuen får du rikelig med rom til å innrede med sittegruppe og ønsket innredning.

Fra stuen får du delvis åpen løsning til kjøkkenet på 9 m². Det lekre kjøkkenet er levert av kvalitetsleverandøren Sigdal, her er det innredet med glatte fronter, benkeplate i laminat, nedfelt stålvask med skyllekum og ett-greps blandebatteri, belysning under overskap og integrerte hvitevarer fra Siemens; stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel.

Spisestue måler 16,5 m², her får man adkomst til leilighetens østvendte balkong på 17,4 m². Her vil også

balkongen gi en følelse av en naturlig forlengelse på sommerstid, hvor du kan nyte gode solforhold fra ettermiddag til kveld. Spisestuen gir godt med rom for å innrede med spise- og sittegrupper etter eget ønske.

Leilighetens hovedbad måler 4,6 m² og byr blant annet på baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant, speil med integrert belysning vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, fordelerskap til rør-i-rør og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj.

Leiligheten har 3 soverom på henholdsvis 12,2 m², 7,4 m² og 7,3 m². Det romslige hovedsoverommet har tilkomst fra spisestue, og byr på eget bad på 4,2 m². Her er det rikelig med rom for dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Dette badet er også helfliset, og er blant annet innredet med baderomsmøblement med slette fronter, heldekkende servant, speil med integrert belysning, vegghengt toalett, dusj med innfellbare dører i herdet glass og dusjgarnityr med hånddusj.

Soverom 2 har utsikt mot øst, og tilbyr eget walk-in closet. Soverom 3 har utsikt mot vest. Begge soverommene kan enkelt innredes med dobbeltseng og garderobe.

Leiligheten har og en tilhørende ekstern bod i felles bodareal.

Her vil du trives!

Byggemåte

UTVENDIG:
Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
Grunnmur og fundamenter i betongkonstruksjoner.
Bærekonstruksjon i stål og betong.
Fasadevegger i isolert trekonstruksjon med vindsperre.
Utvendig kledd med fasadeplater.
Takkonstruksjon: Flat takkonstruksjon. Utvendig tekket med folie el.l membrantekking.
Etasjeskillere: Etasjeskillere av betong.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
Vannforsyningsrør av plast.
Avløpsrør av plast/stål.
Felles oppvarming av varmtvann/tappevann.
Vannbåren varme.
Sikringsskap med automatsikringer.

OPPVARMING: Vannbåren gulvvarme i entré, gang, stue, spisestue, kjøkken og begge bad.
Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg

For en mer utfyllende bygningsmessig beskrivelse av eiendommen se vedlagt tilstandsrapport utført av Patrick Bang.

Tilstandsrapport

Takstmann: Patrick Bang
Takstfirma: Bang Takst AS
Dato for takst: 16.06.2025

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

Boligen har kun fått Tilstandsgrad 1 (TG1)

Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Selgers kommentar til egenerklæring

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

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Ladeboks i garasjen. Elaway medlemskap - betaler selv for bruk av strøm på boksen

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
- Bygger gymsal bak skolen. Ønske om bro over til Macdonalds - (ikke avklart) - Dette vil bedre boforholdet

Innvendige overflater

Entré (6,5 m²):
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Porttelefon og avspillingspanel for brannalarm.
Garderobeskap.

Innvendig bod (4,4 m²):
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
To garderobeskap.

Soverom (7,3 m²):
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Garderobeskap.

Spisestue (16,5 m²):
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Utgang til balkong.

Soverom (12,2 m²):
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Bad (4,2 m²):
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte
spotter.

Kjøkken (9,0 m²):
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Stue (19,5 m²):
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Utgang til balkong.

Omkledningsrom (4,3 m²):
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling,.
Garderobeinnredning.

Bad (4,6 m²):
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte
spotter.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Soverom (7,4 m²):
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Garderobeskap.

Tekniske installasjoner

Vannforsyningsrør av plast.
Avløpsrør av plast/stål.
Felles oppvarming av varmtvann/tappevann.
Vannbåren varme.
Sikringsskap med automatsikringer.

Energimerking

Det er utarbeidet energiattest via energimerking.no.
Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven. Megler

har intet ansvar for informasjonen som følger av energiattesten.

Energiattest med energimerke Grønn C er vedlagt salgsoppgaven.

Oppvarming
Vannbåren gulvvarme i entré, gang, stue, spisestue, kjøkken og begge bad.
Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg.
Det gjøres en avregning hvert kvartal. Kostnaden blir sendt på en egen faktura fra BOB. Det kreves ikke akontobeløp for dette.

Tomten
2772,60 m² felleseiet tomt.

Felles tomt i sameiet som er pent opparbeidet med asfalterte interne veier, beplantning og garasjeanlegg.

Parkering
Parkeringsplass i fast garasjeanlegg med elbil-lader kan kjøpes som tillegg for kr 300.000,-
Det er også muligheter for å leie parkering i garasjeanlegget.
For mer informasjon, kontakt megler.

Løsøre og tilbehør
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Lamper i stue og på barnerom medfølger ikke handelen.

Visning
Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at våre meglere har god tid og på best mulig måte kan møte alle interessentene. Det er enkelt å melde seg på og like enkelt å melde seg av. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte i god tid før visning.

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

Kontakt oss gjerne i forkant av visning om du har noen spørsmål.

Området

Beliggenhet
Velkommen til Fanavegen 87! Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet på Lagunetoppen, men samtidig tett på flotte naturopplevelser. Fra leiligheten kan du enkelt benytte deg av Rema 1000 og apotek som ligger på gateplan i et av sameiets bygg. Du kan også enkelt benytte deg av kort gangavstand til Laguneparken som byr på over 200 virksomheter, som et av Norges største kjøpesentre. Her finner får du altså det beste grunnlaget for både rekreasjonsmuligheter og effektive dager.

Kollektivtilbudet tilknyttet leiligheten er svært godt, fra Lagunen Terminal kan du benytte Bybane mot Bergen Sentrum eller mot Bergen Lufthavn (Flesland), og bussforbindelser som tar deg til store deler av Bergen og Omegn.

Ved Lagunen Storsenter finner du noe for både store og små, enten man ønsker en kveld på kino i en av 9 kinosaler, en tur innom et av flere motehus, et bedre måltid på Villani, Sumo eller Egon, eller en runde bowling. Med mye mer! Den daglige handleturen kan du også enkelt ta her på enten Coop Obs eller Meny.

Skole- og barnehagetilbudet tilknyttet leiligheten er svært bra med gangavstand til blant annet Skjold Skole

(1.-7.klasse), Søråshøgda (1.7.klasse), Zinken hopp (6.-7.klasse), Rå skole (8.-10.klasse) og Nordahl Grieg videregående skole. Du finner også Espira Rå, Råtun og Eventus Kvernslåtten barnehage innen gangavstand, eller kort kjøreavstand.

Nærområdet byr på meget gode tur- og fritidsmuligheter for folk i alle aldre. Enten man foretrekker en rolig spasertur, eller en lengre fjelltur finnes det rikelig med valgmuligheter i området med blant annet Smøråsfjellet, Hordnesskogen, I nærheten finner du også SATS Lagunen og Fana golfklubb!

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon om hva området har å by på!

Adkomst
Se kart. Det vil bli skiltet med ASK Eiendomsmegling visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelse i nærområdet
Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende bebyggelse og næringsbygg.

Økonomi

Sameiet
Lagunetoppen Boligsameie 1 , Org.nr: 926 803 115
Forretningsfører: BOB

Sameiet består av 176 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 1 020/106 120.

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for sameiet kan fås ved henvendelse til megler.

Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer: 8886493

Fellesutgifter
Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Kr. 3 549,- pr. mnd. og inkluderer:
Felleskostnader, felles varmtvann, strøm, internett, kabel-tv og Innboforsikring. Listen er ikke uttømmende.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

Andre løpende kostnader
Strøm etter eget forbruk, kommunale avgifter, eiendomsskatt, internett, kabel-tv og Innboforsikring. Listen er ikke uttømmende.

Styregodkjennelse og forkjøpsrett
Ervervet krever godkjenning av sameiets styre. Dersom styret i sameiet ikke godkjenner kjøper som ny eier, må boligen videreselges for kjøpers regning og risiko.
Det er praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Dyrehold
Det er tillatt med dyr i boligsameiet.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter utgjør 15 370 pr. år. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen, og beløpet for

inneværende år for denne eiendommen er kr. 7178,00,-.

Formuesverdi
Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2023:

Som primærbolig kr. 1 253 970,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 5 015 881,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

Totalpris inkludert omkostninger
I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 165 000,00,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 11 000,00,-

Tinglysningsgebyr skjøte kr 545,00,-

Tinglysningsgebyr pantedokument kr 545,00,-

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,00,-

Pantattest kjøper kr 272,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 6 780 162,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr. HELP Boligkjøperforsikring er valgfritt, og kommer eventuelt i tillegg, selveier/rekkehus: 11.000,- Enebolig/tomannsbolig: 16.000,-

Betalingsbetingelser
Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto to dager innen dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon. Egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen, datert 02.03.2021.

Kontroll av byggetegninger
Byggetegninger fra kommunen samsvarer med dagens bruk av boligen. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

Regulering
Eiendommen er regulert til bebyggelse og annleggsformål og ligger i Byfortettingssone.

Eiendommen på grunnen:
Planid: 65270000, - KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018, Dekningsgrad 100%.
Eiendommen er avsatt til sentrumsformål iht. kommuneplanens arealdel 2018 med planid 65270000 ikrafttrådt 19.06.2019.

Reguleringsplaner under grunnen:
Planid:60700000 - FANA/YTREBYGDA. GNR 119, 120, RÅDAL SENTRUM/LAGUNEN Formål: Parkeringshus, -anlegg

Av hensynssoner kan følgende nevnes:
Planid: 65270000 KpStøySone - Fana skytterlag - gul sone Dekningsgrad: 100 %
Planid: 65270000 KpStøySone - Vei støy - gul sone Dekningsgrad: 32,4 %
Planid: 65270000 KpStøySone - Vei støy - Rød sone Dekningsgrad: 67,6 %

Planer i nærheten av eiendommen:

Planid: 4700007 31 YTREBYGDA. GNR 120 BNR 23, STEINSVIK
Planid: 4700006 31 YTREBYGDA. GNR 120 BNR 102, STEINSVIKVEGEN 402
Planid: 30530000 30 YTREBYGDA. GNR 119 BNR 30, RÅ
Planid: 61170000 34 YTREBYGDA. BYBANEN RÅDAL - FLESLAND
Planid: 4700000 30 YTREBYGDA. NORDÅS OMRÅDE ØST 3
Planid: 8050000 30 YTREBYGDA. STEINSVIKVEGEN, ØSTRE DEL 3

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
Eiendom: 119/201 - Idrettshall - igangsettingstillatelse
Eiendom: 119/201 - Garasjeuthus anneks til bolig . Bygning godkjent for riving/brenning
Eiendom: 119/201 - Garasjeuthus anneks til bolig . Bygning godkjent for riving/brenning
Eiendom: 119/201 - Enebolig Bygning godkjent for riving/brenning
Eiendom: 119/201 - Komb. barne- og ungdomsskole Bygning godkjent for riving/brenning

Komplett liste med planinformasjon og planer i nærheten følger vedlagt prospektet. Kart og bestemmelser kan sees hos megler.

Konsesjon og odel: Det er ikke knyttet odel eller konsesjonsplikt til eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk - og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Rettigheter og heftelser

Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, foruten om sameiets legalpant iht. eierseksjonsloven § 25, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 234170, tgl. 25.02.2021 - Seksjonering
SNR: 75
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1020 / 106120

Dnr. 900207, tgl. 22.06.1926 - Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 901339, tgl. 24.05.1927 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra gnr 119 bnr 38
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 300611, tgl. 18.02.1944 - Skjønn
Over grunn til utbedring av bygdevei Rådal fra Søraas til
Stend Landbruksskole
Overført fra : Gnr 119 Bnr 39
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 301385, tgl. 03.03.1951 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra Gnr 119 Bnr 114
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 301386, tgl. 03.03.1951 - Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 307394, tgl. 22.11.1962 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1634959, tgl. 04.12.2018 - Bestemmelse om

adkomstrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1634959, tgl. 04.12.2018 - Bestemmelse om bebyggelse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 337704, tgl. 19.03.2021 - Erklæring/avtale
Rettigheter til parkeringsplasser og boder i eiendommen kan bare overføres mellom eierne.
Rett til å benytte parkeringsplass og / eller bod i eiendommen kan ikke fjernes uten samtykke fra rettighetshaveren.
Rettighetshaver til parkeringsplass kan ikke pålegges å benytte en annen plass enn den som er tildelt, unntatt i tilfeller som nevnt i eierseksjonsloven § 26.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1634959, tgl. 04.12.2018 - Bestemmelse om nettstasjon
Bestemmelse om å bygge, drive, vedlikeholde og fornye nettstasjon med tilhørende kabelanlegg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Utleie
Seksjonen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av seksjonen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kortidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 døgn per år allikevel ikke er lov iht. eierseksjonsloven. Leietaker må følge ordensregler, vedtekter og må ev. styregodkjennes på lik linje som kjøper.

Radon
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

Konsesjon
Det er ikke krav om å søke konsesjon for denne eiendommen.

Odel
Det er ikke odel på denne eiendommen.

Om oppdraget

Eiendommen
Fanavegen 87
119/1006/0/75 i Bergen

Type bolig: Leilighet

Selger
Katarina Sunde Fredheim og Synne Sunde Fredheim

Diverse
Fast parkeringsplass med elbil-lader kan kjøpes for et tillegg på kr 300.000,-,
Konferer megler for mer informasjon.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige

byggemeldte/godkjente. Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Eiendomsmegler

Oppdragsnummer: 8-25-00134
Ditlev William Haukenes
+47 95 45 10 55
ditlev@askeiendomsmegling.no

Vetle Godø Botnen
+47 99 43 78 66
vetle@askeiendomsmegling.no

ASK Bergen
ASK Bergen AS
NO 932 177 331 MVA

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Om salgsoppgaven

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Øvrige kjøpsforhold

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4100 / 5000 / 5500,- (avhengig av boligtype) i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring og kr 1000,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring Pluss.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Söderberg & Partners AS. Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom § 3-10. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven.

Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som vedkommende mener utgjør en mangel, vil Claims Link AS som er skadeoppgjørsselskapet behandle reklamasjonen på vegne av selger.

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.

Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, men oppad begrenset til 14.000.000 kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt fem år fra overtakelse av eiendommen.

Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer i de tilfellene boligdelen utgjør minst 50% av totalarealet. Forsikringen dekker kun boligdelen.

Kjøper plikter å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i de fullstendige vilkårene for boligselgerforsikringen. Disse kan hentes på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligselgerforsikring/.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, for eksempel ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier eller lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen, eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke verditap som følge av insekter, eller krav som knytter seg til tilbehør som skal følge med eiendommen.

I henhold til lov og rettspraksis må det reklameres «innen rimelig tid». Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen to måneder etter at forholdet ble, eller burde vært, oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Det opplyses om at eiendomsmeglingsforetaket kan motta kostnadsdekning jf. Söderberg & Partners' modell for distribusjon og salg av boligselgerforsikring.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt. Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne nøye før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens annonse på Finn.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal derfor være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form. Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Oppgjør

Oppgjøret gjennomføres av Weboppgjør AS, NO 983570658 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene eller ikke. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen

med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Liste over løsøre og tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Personvern

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på www.askeiendomsmegling.no

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom

megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 66 000 inkl. mva)

Kommunale opplysninger Bergen: 7 990,00
Markedspakke STRIKE: 21 990,00
Oppgjørskostnad: 6 990,00
Tilretteleggingsgebyr: 14 900,00
Visninger/overtakelse: 2 990,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert 18.06.2025
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.



mood foto

Plantegning oppmålt elektronisk. Målingen anses som svært pålitelig, men ikke garantert

TEKNISKE DOKUMENTER

Fanavegen 87

Nabolagsprofil

Fanavegen 87 - Nabolaget Holten - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Offentlig transport

Lagunen terminal Totalt 14 ulike linjer	3 min 0.2 km
Lagunen terminal Buss, trikk	3 min 0.2 km
Lagunen terminal Linje 1	5 min 0.4 km
Bergen Flesland	8 min
Hjellestad ferjekai Linje 1035	12 min 8.7 km

Skoler

Skjold skole (1-7 kl.) 322 elever, 21 klasser	14 min 1.1 km
Søråshøgda skole (1-7 kl.) 676 elever, 41 klasser	18 min 1.2 km
Zinken Hopp skole (6-7 kl.)	15 min
Rå skole (8-10 kl.) 402 elever, 28 klasser	5 min 0.4 km
Rådalslien skole (8-10 kl.) 420 elever, 29 klasser	13 min 1.1 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	6 min 0.5 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	5 min 2.8 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

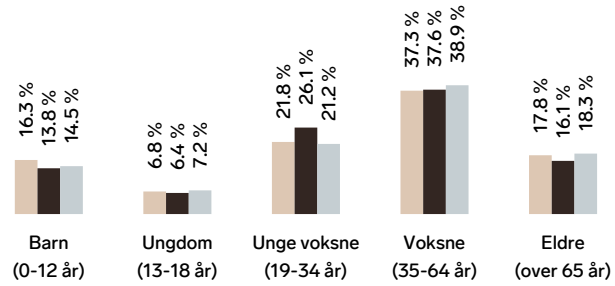
Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Holten	1 524	699
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Rå barnehage (0-5 år) 255 barn	5 min 0.4 km
Råtun barnehage (0-5 år) 100 barn	11 min 0.9 km
Eventus Kvernslåtten barnehage (1-5 ... 107 barn	14 min 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Lagunen	2 min
Meny Lagunen	7 min

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 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 94/100

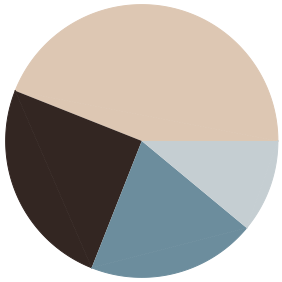
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Sport

Rå skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 0.2 km	
Nordahl Grieg videregående skole Aktivitetshall, fotball, friidrett, sand...	7 min 0.5 km	
SATS Lagunen	7 min	
Yogaloftet Fana	15 min	

Boligmasse



- 44% enebolig
- 25% rekkehus
- 11% blokk
- 20% annet

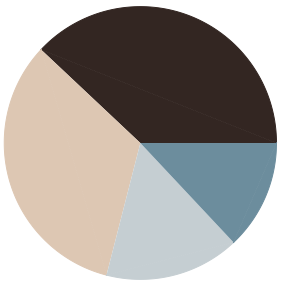
«Bedre sted å bo på finner du ikke, gode naboer og fint område.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Lagunen Storsenter	7 min
Apotek 1 Lagunetoppen	0 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 33% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 13% 16-18 år

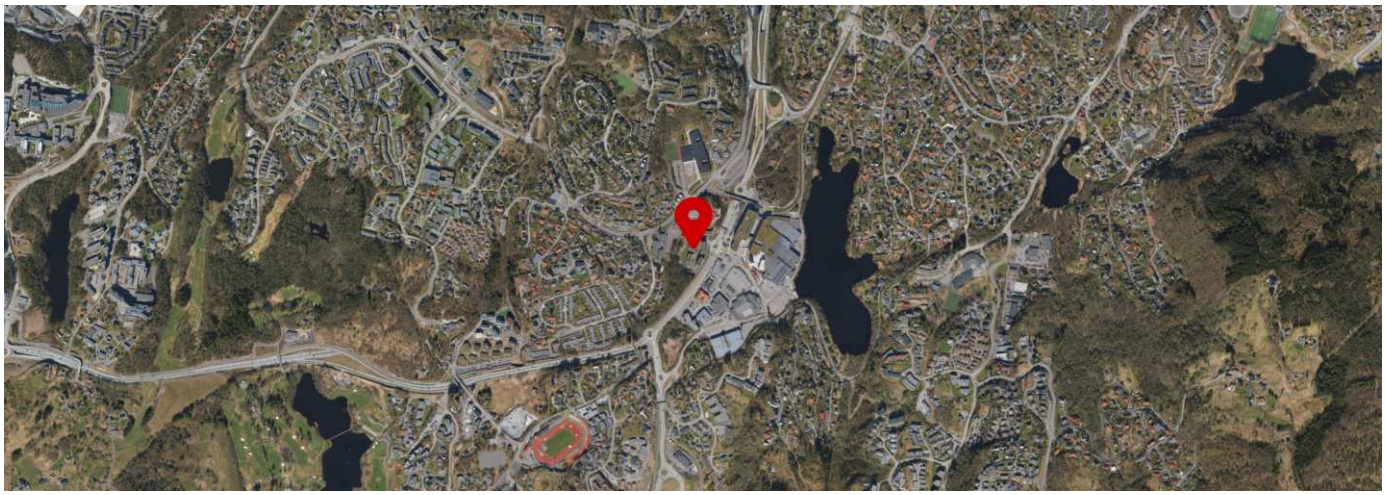
Familiesammensetning

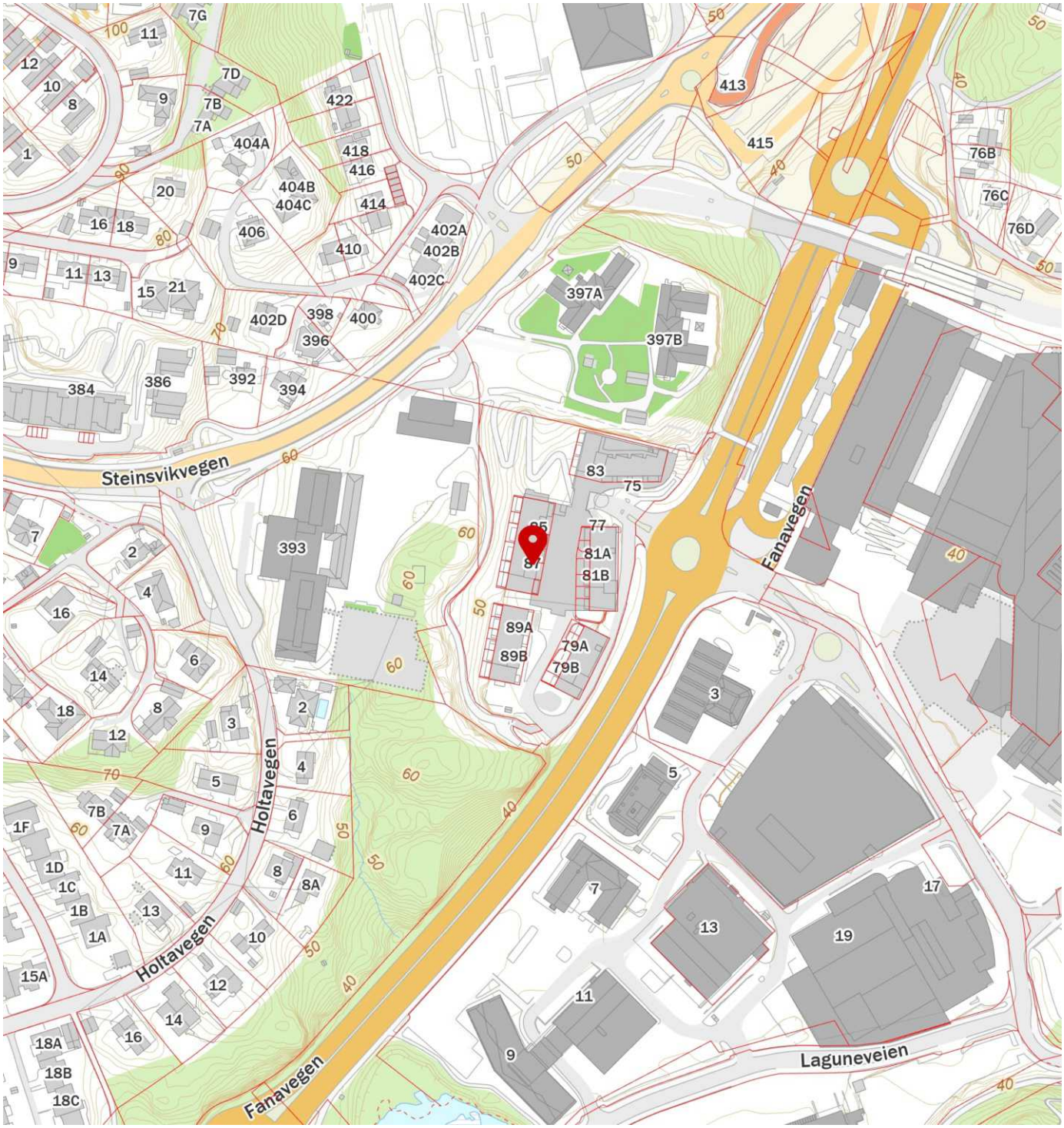


Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 2025





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 2025

Tilstandsrapport

Selveierleilighet (i blokk)
Fanavegen 87, 5239 RÅDAL
BERGEN kommune
gnr. 119, bnr. 1006, snr. 75

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 16.06.2025 **Rapportdato:** 17.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20932-2698 **Referansenummer:** RV9977

Autorisert foretak: Bang Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Patrick Bang **Vår ref:**

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Bang Takst AS

Bang Takst AS eies av Patrick Bang som har bakgrunn som byggingeniør
med senere takstutdanning fra NITO/NEAK og sertifisering i Norsk Takst.

Selskapet tilbyr tjenester som:
- Tilstandsrapport etter ny forskrift
- Verdi- og lånetakst
- Reklamasjonsrapporter
- Bistand på visning, ferdigbefaring m.m.

Med over ti års erfaring som bla. rådgivende ingeniør og byggeleder er
selskapet opptatt av å levere serviceinnstilt kvalitetsarbeid for alle type kunder.



Rapportansvarlig



Patrick Bang
Uavhengig Takstingeniør
post@bangtakst.no
979 16 572

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
4-roms selveierleilighet i byggets 6. etasje. Ssb-nr: H0403.
Østvendt balkong på 14,4 m² med utgang fra stue.
Vestvendt balkong på 17,4 m² med utgang fra spisestue.
Ekstern bod på 5,7 m².
Fast parkeringsplass i garasjeanlegg.

STANDARD
Leiligheten har moderne standard på overflater, innredning og tekniske installasjoner.

BEGRENSNINGER
Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Bygget er i garantitid. Konf. styret i borettslag/sameie eller utbygger vedr. eventuelle pågående reklamasjonssaker.

BELIGGENHET
Leiligheten har en sentral beliggenhet på Lagunetoppen, i et moderne og bynært område med pågående utvikling. Laguneparken med et bredt utvalg av butikker, spisesteder, kino og treningssenter ligger like ved. Området ble betydelig oppgradert i 2018/2019 med nye handels- og servicetilbud. Det er kort vei til kollektivtransport som bybane og buss, med enkel adkomst til både Bergen sentrum, Flesland og næringsområdene på Kokstad og Sandsli. I nærområdet finnes også gode tur- og fritidsmuligheter, blant annet Fana stadion og Fana Golfklubb. Gangavstand til barneskole, ungdomsskole og videregående skole.

TOMT
Felles tomt i sameiet som er pent opparbeidet med asfalterte interne veier, beplantning og garasjeanlegg.

ADKOMST
Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING
Fast parkeringsplass i garasjeanlegg. Elbillader v/parkeringsplass.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:
Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
Grunnmur og fundamenter i betongkonstruksjoner.

Yttervegger:
Bærekonstruksjon i stål og betong.
Fasadevegger i isolert trekonstruksjon med vindsperre. Utvendig kledd med fasadeplater.

Takkonstruksjon:
Flat takkonstruksjon.
Utvendig tekket med folie el.l membrantekking.

Etasjeskillere:
Etasjeskillere av betong.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entré (6,5 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Porttelefon og avspillingspanel for brannalarm.
Garderobeskap.

Innvendig bod (4,4 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
To garderobeskap.

Soverom (7,3 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Garderobeskap.

Spisestue (16,5 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Utgang til balkong.

Soverom (12,2 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Bad (4,2 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Kjøkken (9,0 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Stue (19,5 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Utgang til balkong.

Omkledningsrom (4,3 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling,.
Garderobeinnredning.

Bad (4,6 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Soverom (7,4 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Garderobeskap.

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør av plast.
Avløpsrør av plast/stål.
Felles oppvarming av varmtvann/tappevann.
Vannbåren varme.
Sikringsskap med automatsikringer.

OPPVARMING
Vannbåren gulvvarme i entré, gang, stue, spisestue, kjøkken og begge bad.
Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

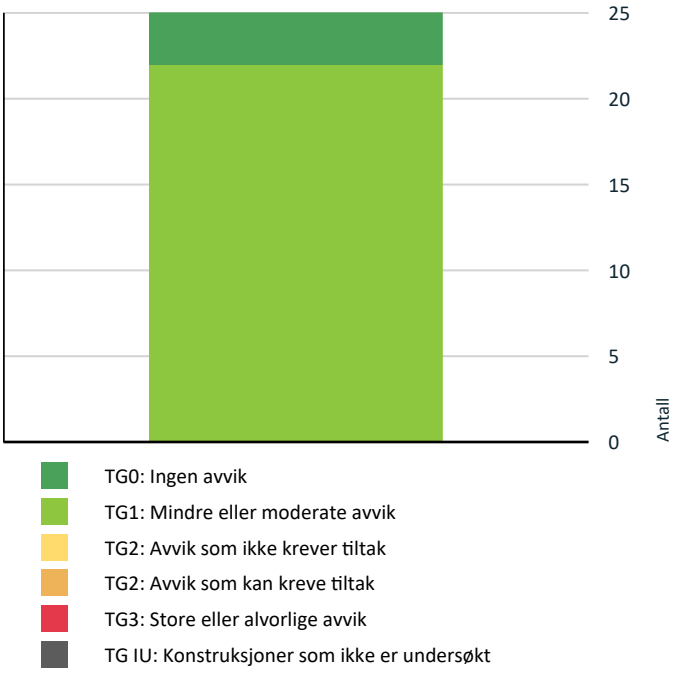
Lovlighet Gå til side

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG

Sammendrag av boligens tilstand

Selveierleilighet (i blokk)

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET (I BLOKK)



Byggeår
2021

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard
Leiligheten har moderne standard på overflater, innredning og tekniske installasjoner.

Vedlikehold
Bygget/leiligheten er jevnlig vedlikeholdt. Felles bygningsmasse inngår i sameiets vedlikeholdsansvar.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med tre-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer.

Merk:
Det ble utført en tilfeldig funksjonstest av enkelte vinduer og dører. Justering/normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.

TG 1 Dører

Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 40dB. Kikkehull og porttelefon.

Skyvedør og sidehengslet dør til balkonger med to-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer.

Merk:
Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlige avvik.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Østvendt balkong på 14,4 m² med utgang fra stue.
Balkongen er belagt med terrassebord.
Rekkverk av aluminiumsprofiler og glassfelt.

Vestvendt balkong på 17,4 m² med utgang fra spisestue.

Tilstandsrapport

Balkongen er belagt med terrassebord.
Rekkverk av aluminiumsprofiler og glassfelt.

Til informasjon:
Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m
b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Merk:
Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønnsmessig befaring. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Skjevhetsmålinger ble utført i minst to relevante rom per etasje.

Det ble foretatt kontroll i stue og spisestue, uten å avdekke vesentlige skjevheter.

Det ble ikke flyttet på tunge møbler under målingene. Undersøkelsen er basert på stikkprøver, og lokale avvik kan forekomme.

TG 1 Innvendige dører

Hvite, formpressede innerdører.

Skyvedør til det minste badet.

Glassdør fra entré til spisestue.

Merk:
Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlige avvik

VÅTROM

6. ETASJE > BAD (4,2 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:
Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil med integrert belysning vegghengt toalett og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj. Vannbåren gulvvarme, stålsluk og avtrekksventil i himling.

Tilstandsrapport

6. ETASJE > BAD (4,2 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

6. ETASJE > BAD (4,2 M²)

TG 1 Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser og enkel dusjtest. Fallforhold vurderes som tilfredsstillende.

6. ETASJE > BAD (4,2 M²)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk m/vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert.

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.



6. ETASJE > BAD (4,2 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

6. ETASJE > BAD (4,2 M²)

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dør. Avtrekksventil i himling.

6. ETASJE > BAD (4,2 M²)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da badet er under fem år gammelt og fortsatt i garantitiden. Det må legges til grunn at det foreligger nødvendig dokumentasjon fra utbygger, herunder samsvarserklæringer og FDV-dokumentasjon.

Det foreligger ferdigattest fra kommunen som bekrefter at bygget er oppført i henhold til gjeldende regelverk, inkludert plan- og bygningsloven og tilhørende teknisk forskrift. Det forutsettes at det foreligger en gjennomføringsplan i tråd med SAK10 § 5-3 som dokumenterer kvalitetssikring og faglig utførelse.

Tilstandsrapport

6. ETASJE > BAD (4,6 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:
Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil med integrert belysning vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, fordelerskap til rør-i-rør og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj. Vannbåren gulvvarme, stålsluk og avtrekksventil i himling.

6. ETASJE > BAD (4,6 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

6. ETASJE > BAD (4,6 M²)

TG 1 Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser og enkel dusjtest. Fallforhold vurderes som tilfredsstillende.

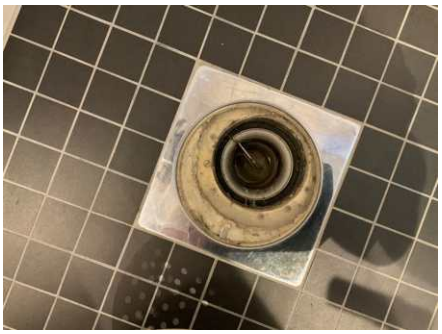
6. ETASJE > BAD (4,6 M²)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk m/vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert.

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.



6. ETASJE > BAD (4,6 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

6. ETASJE > BAD (4,6 M²)

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dør. Avtrekksventil i himling.

Tilstandsrapport

6. ETASJE > BAD (4,6 M²)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da badet er under fem år gammelt og fortsatt i garantitiden. Det må legges til grunn at det foreligger nødvendig dokumentasjon fra utbygger, herunder samsvarserklæringer og FDV-dokumentasjon.

Det foreligger ferdigattest fra kommunen som bekrefter at bygget er oppført i henhold til gjeldende regelverk, inkludert plan- og bygningsloven og tilhørende teknisk forskrift. Det forutsettes at det foreligger en gjennomføringsplan i tråd med SAK10 § 5-3 som dokumenterer kvalitetssikring og faglig utførelse.

KJØKKEN

6. ETASJE > KJØKKEN (9,0 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvask med skyllekum og ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap.

Integrerte hvitevarer
- Stekeovn
- Induksjonstopp
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap med frysedel

Integrert ventilator fra Franke.

Hvitevarer fra Siemens.

Det er montert komfyrvakt og lekkasjestopper.

Konf. eier/megler vedr. medfølgende hvitevarer.

6. ETASJE > KJØKKEN (9,0 M²)

TG 1 Avtrekk

Integrert ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system)
Fordelerskap/stoppekran er plassert på hovedbadet.

Hovedstamme/felles vannrør er skjult. Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Felles rør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og MA.
Stålsluker.
Stakeluke er antatt plassert i fellesarealer.

Vurdering er utelukkende gitt på bakgrunn av alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Aggregat er plassert i innvendig bod (i himling).

Ventilasjonssystemet sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten.

Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert. Det anbefales å foreta service og filterbytte etter leverandørens anbefalinger.



Varmesentral

Felles oppvarming av varmtvann/tappevann.

Varmesentral inngår i sameiets vedlikeholdsansvar og er ikke nærmere vurdert.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i entré, gang, stue, spisestue, kjøkken og begge bad.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

ELEKTRISK ANLEGG
Sikringsskap er plassert i innvendig bod.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i felles målertavle.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 40A, 1 kurs på 25A og 8 kurser på 15A.

BELYSNING
Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG

Tilstandsrapport

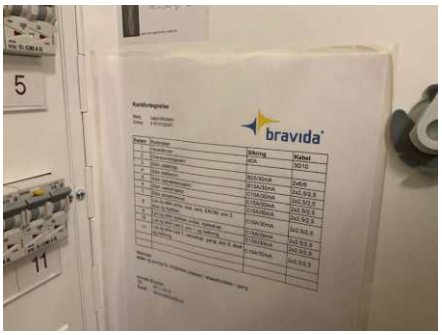
Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført av det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand. Elektriske anlegg er underlagt strenge krav til utførelse og kontroll, og det er kun fagpersoner med nødvendig autorisasjon som har kompetanse til å gjennomføre en fullverdig vurdering.

Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstiller gjeldende forskrifter, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.





TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og brannslukningsapparat. Leiligheten er sprinklet. Tilkoblet felles brannsentral.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

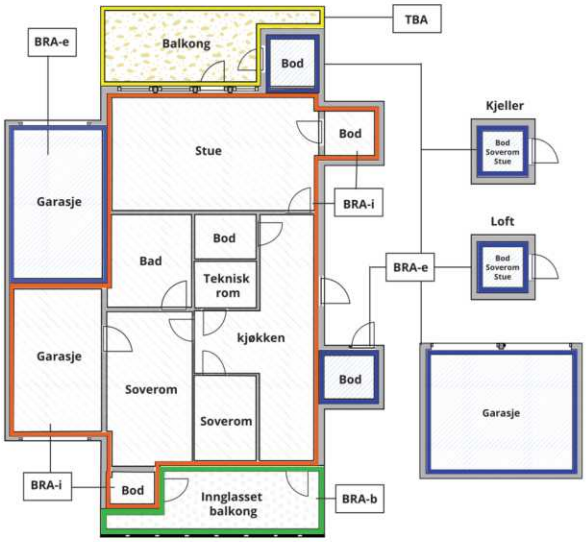
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet (i blokk)

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6. etasje	101			101	32
2. etasje		6		6	
SUM	**101**	**6**			**32**
SUM BRA	**107**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
6. etasje	Entré (6,5 m²), Bod (4,4 m²), Soverom (7,3 m²), Spisestue (16,5 m²), Soverom (12,2 m²), Bad (4,2 m²), Kjøkken (9,0 m²), Stue (19,5 m²), Omkledningsrom (4,3 m²), Bad (4,6 m²), Soverom (7,4 m²)		
2. etasje		Ekstern bod (5,7 m²)	

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 4,7 m² av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

TAKHØYDER
Ca. 2,60 meter målt i stue/kjøkken.

GENERELT
Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt).

Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten (ikke kontrollert). Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksjeleilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Slik dokumentasjon kan være seksjonsbegjæring, godkjent seksjonssøknad, tinglysning, vedtekter generalforsamlingsvedtak, opprinnelig andelsdokument som viser leilighetsnummer eller stadfester osv. Ingen av de nevnte punktene er fremlagt takstmannen og er derfor ikke kontrollert. Arealer/tilleggsdeler er angitt av eier/oppdragsgiver og er målt med digital avstandslaser på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet (i blokk)	96	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2025	Patrick Bang	Takstingeniør
	Katarina Sunde Fredheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	119	1006		75	2773 m²	Kilde: Infoland Ambita	Eiet

Adresse
Fanavegen 87

Hjemmelshaver
Fredheim Katarina Sunde, Fredheim Synne Sunde

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.06.2025		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	16.06.2025	Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen. Informasjon om tilhørende boder, parkering og tilhørende arealer etc. er gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	16.06.2025	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	16.06.2025	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/RV9977

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Ask Bergen

Oppdragsnr.
8-25-00134

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Katarina Sunde Fredheim	Synne Sunde Fredheim

Gateadresse
Fanavegen 87

Poststed	Postnr
RÅDAL	5239

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 3163551

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 8-25-00134

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroll på ventilasjon årlig - filter skift

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks i garasjen. Elaway medlemskap - betaler selv for bruk av strøm på boksen

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bygger gymsal bak skolen. Ønske om bro over til Macdonalds - (ikke avklart) - Dette vil bedre boforholdet

Document reference: 8-25-00134

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 8-25-00134

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 8-25-00134

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Katarina Sunde Fredheim	ed96dc8e28f46fb9516e1fe47b662756d40a30d4	10.06.2025 20:35:19 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Synne Sunde Fredheim	ee8f165511fbfb8aea0ecef0ded1b051744c85d1	10.06.2025 20:37:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 8-25-00134

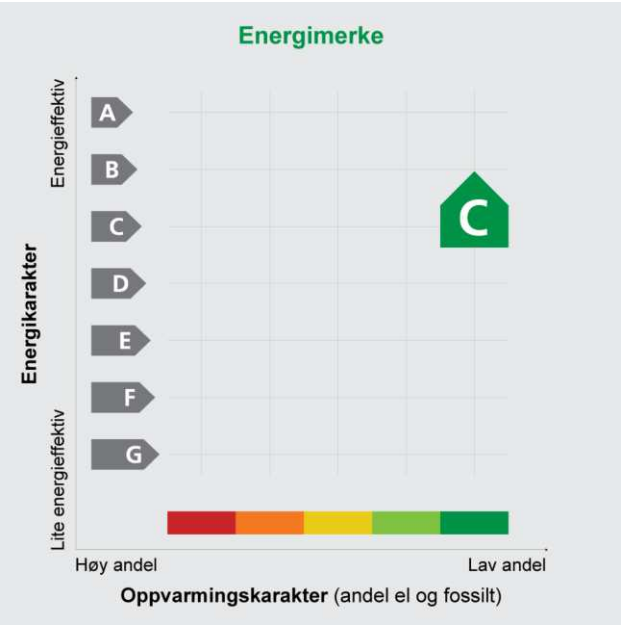
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Fanavegen 87
Postnr	5239
Sted	RÅDAL
Leilighetsnr.	
Gnr.	119
Bnr.	1006
Seksjonsnr.	75
Festenr.	
Bygn. nr.	300676611
Bolignr.	H0403
Merkenr.	A2021-1235452
Dato	10.03.2021



Innmeldt av	HOLE STIG

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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.

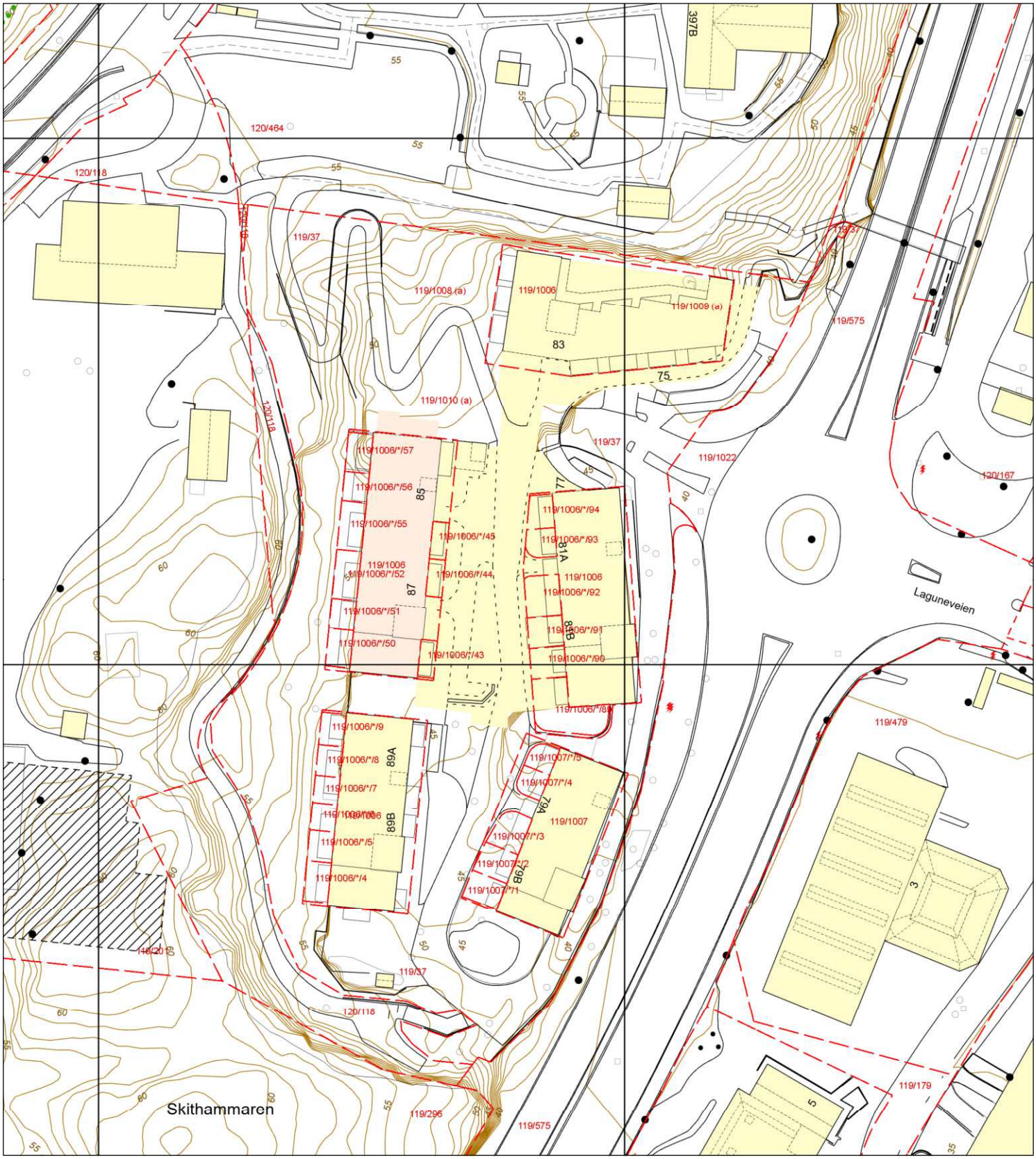
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 10.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 119/1006/0/75
Adresse: Fanavegen 87, 5239 RÅDAL

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 119/1006/0/0
Utlistet 10. juni 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
6378178937	Grunneiendom	0	Nei	676,3 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

68

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
60700000	34	FANA/YTREBYGDA. GNR 119, 120, RÅDAL SENTRUM/LAGUNEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	26.08.2015	202220578	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
60700000	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål	100,0 %
60700000	1600 - Uteoppholdsareal	< 0,1 % (0,1 m²)

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
60700000	34	FANA/YTREBYGDA. GNR 119, 120, RÅDAL SENTRUM/LAGUNEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	26.08.2015	202220578	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
60700000	2083 - Parkeringshus, -anlegg	100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

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 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_7	Fana skytterlag - gul sone	100,0 %
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	32,4 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	67,6 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplaner under arbeid

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
4700007	31	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 23, STEINSVIK	3	200010032
4700006	31	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 102, STEINSVIKVEGEN 402	3	200714508
30530000	30	YTREBYGDA. GNR 119 BNR 30, RÅ	3	-
61170000	34	YTREBYGDA. BYBANEN RÅDAL - FLESLAND	3	202002685
4700000	30	YTREBYGDA. NORDÅS OMRÅDE ØST	3	-
8050000	30	YTREBYGDA. STEINSVIKVEGEN, ØSTRE DEL	3	190710649

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
119/201	301460756	-	Idrettshall	Igangsettingstillatelse	17.03.2025	202316739
119/201	14010904	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	17.11.2010	201013684
119/201	13919070	-	Enebolig	Bygning godkjent for riving/brenning	11.07.2024	-
119/201	13919062	-	Komb. barne- og ungdomsskole	Bygning godkjent for riving/brenning	18.03.2025	-

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 10. juni 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

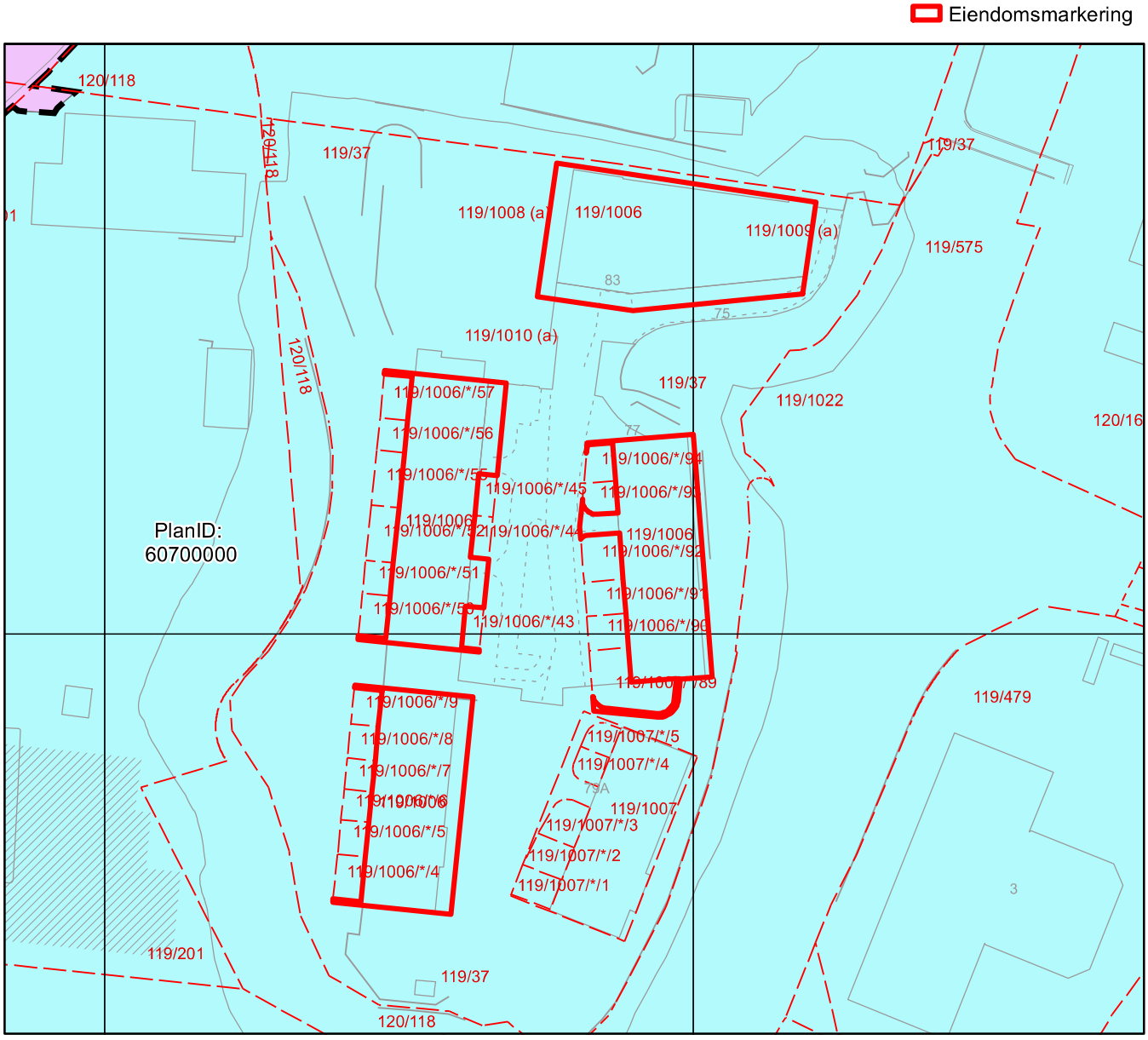
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 119/1006/0/0
Dato: 10.06.2025 Adresse: Fanavegen 87 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:
60700000



BERGEN KOMMUNE

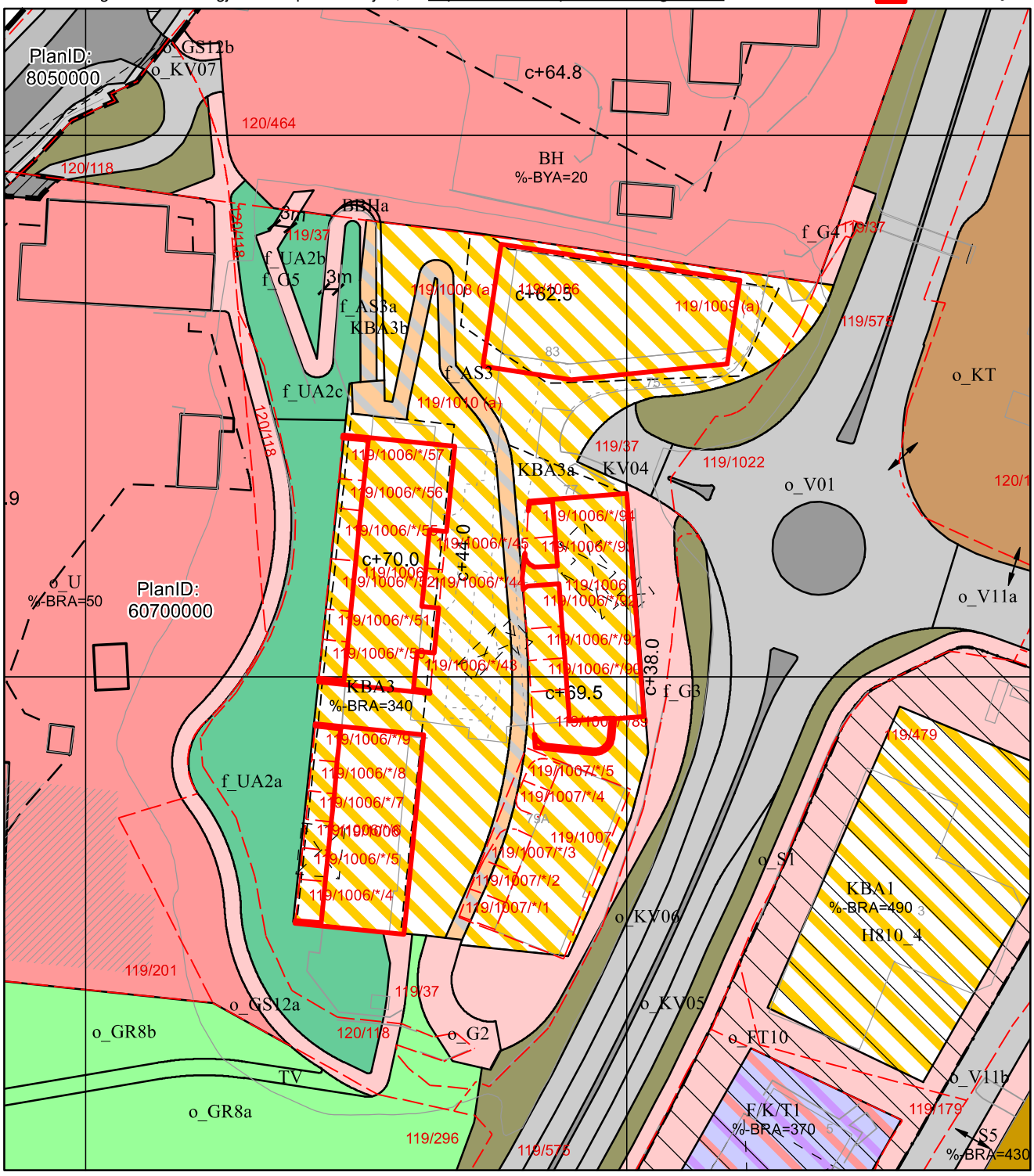
Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 119/1006/0/0
Dato: 10.06.2025 Adresse: Fanavegen 87 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

1251 - Brukar

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1222 - Frisiktlinje

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Gjennomføringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Kjørevei

Annen veggrunn

Gangveg

Felles avkjørsel

Arealformål PBL §12-5

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

1130 - Sentrumsformål

1161 - Barnehage

1162 - Undervisning

1600 - Uteoppholdsareal

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

1813 - Forretning, kontor, tjenesteyting

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

2072 - Kollektivterminal

2900 - Samf.anl. - tekn. infrastr.tras. komb. m. andre ang. hovedformål

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3001 - Grønnstruktur

3031 - Turvei

BERGEN KOMMUNE

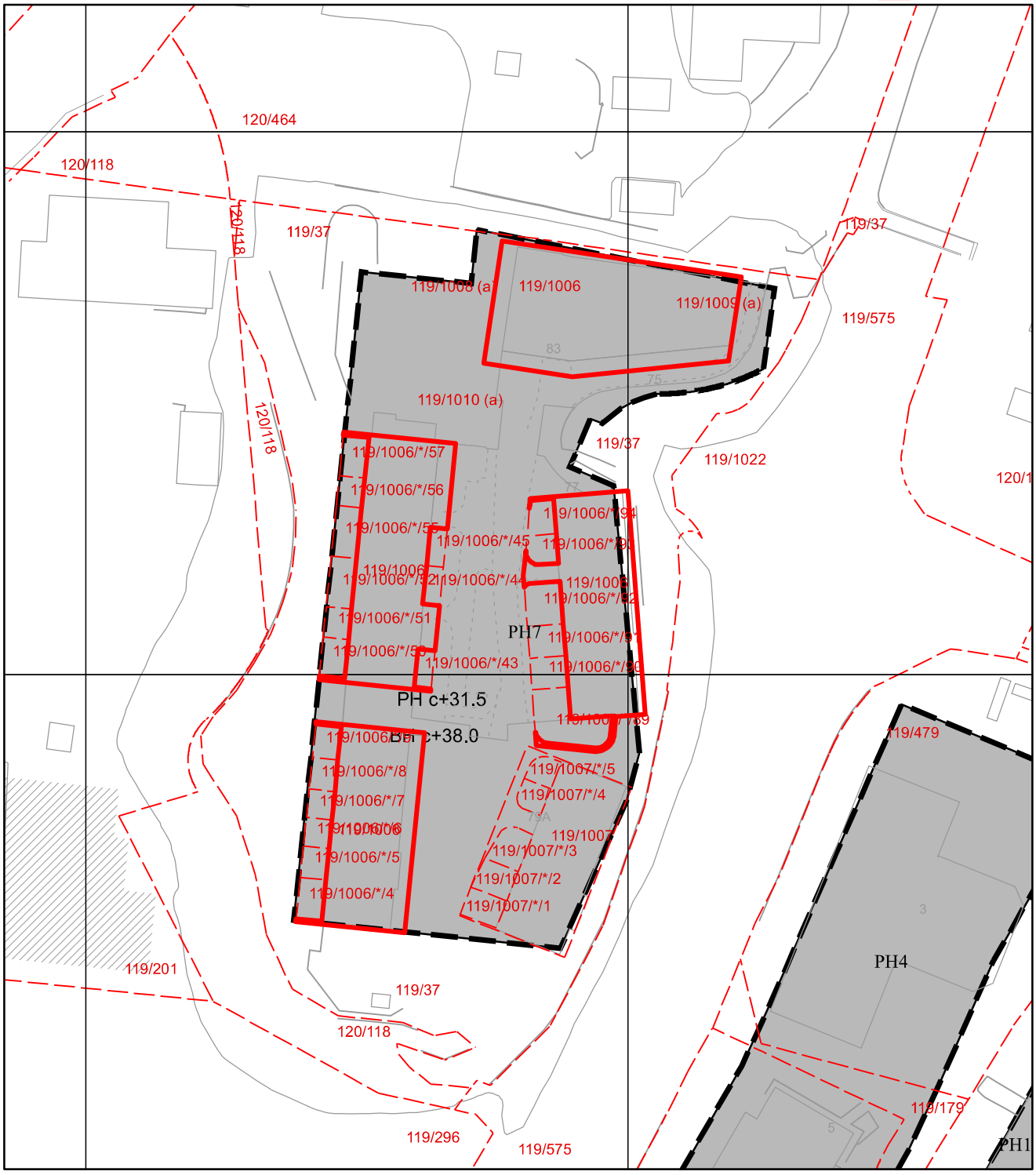
Reguleringsplan under grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 119/1006/0/0
Dato: 10.06.2025 Adresse: Fanavegen 87 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen


Reguleringsplanomriss


Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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

2083 - Parkeringshus, -anlegg

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 10.06.2025

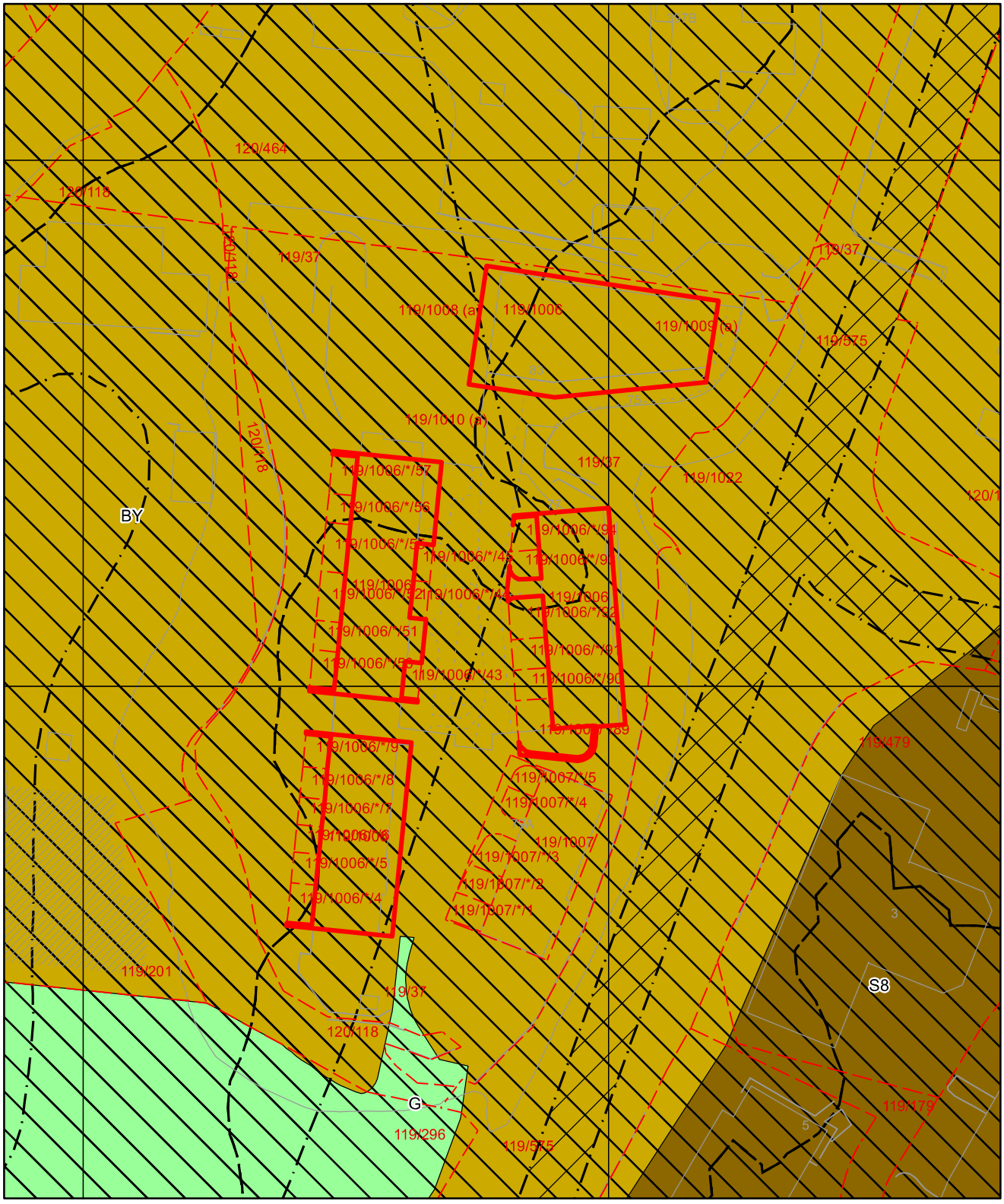
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 119/1006/0/0
Adresse: Fanavegen 87 m.fl.

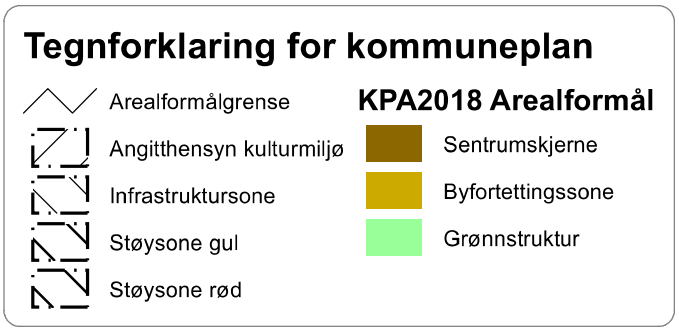
BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsmarkering (4)




Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
Angitthensyn kulturmiljø
Infrastruktursone
Støysone gul
Støysone rød
KPA2018 Arealformål
Sentrumskjerne
Byfortettingssone
Grønnstruktur

Sameievedtekter for

Lagunetoppen felles utomhuseiendom

Eier av gnr. 119 bnr. 37 i Bergen kommune har 2. mars 2021 vedtatt følgende som bindende for seg og senere eiere av eiendommen:

1. Sameiet

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 119 bnr. 37 i Bergen kommune. Sameiet er et realsameie.

Sameierne er følgende eiendommer:

gnr. 119 bnr. 1006 snr. 1-176 i Bergen kommune, med en eierandel på til sammen 176/242
gnr. 119 bnr. 1007 snr. 1-46 i Bergen kommune, med en eierandel på til sammen 46/242
gnr. 119 bnr. 1008 i Bergen kommune, med en eierandel på 15/242
gnr. 119 bnr. 1009 i Bergen kommune, med en eierandel på 5/242

I seksjonerte eiendommer, ligger en lik andel på 1/242 til hver seksjon.

2. Formål og bruk

Sameiets eiendom omfatter blant annet grøntområder, adkomstvei, gangveier og lekeplass, som er felles for alle sameierne.

Alle sameierne har lik rett til å benytte eiendommen.

3. Overføring av rettigheter

Eierandelen i utomhuseiendommen tilhører den enkelte sameier. Eierandelen og rettighetene som følger med er nødvendige tillegg til den enkelte sameiereiendom, og kan ikke skilles fra denne, jf. avhendingsloven § 3-4. Ved overdragelse av sameiereiendommen, følger eierandelen automatisk med.

4. Styre

Sameiet skal ha et styre bestående av tre til fem medlemmer.

Hver av boligsameiene og hver av næringseiendommene bør være representert ved minst ett styremedlem.

Styremedlemmer velges for to år av gangen.

Styret er ansvarlig for alminnelig drift og forvaltning av eiendommen.

Styrets beslutninger treffes med alminnelig flertall.

5. Sameiermøtet

Sameiermøte er sameiet øverste myndighet.

Sameiermøte skal avholdes minst én gang i året, i perioden april til juni.

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere eller sameiets revisor krever det, og disse oppgir de saker som ønskes behandlet.

Sameiermøter innkalles av styret med minst 14 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid, sted og saker som skal behandles. Møtet ledes av styrets leder eller ved dennes fravær et annet styremedlem.

Sameiermøtet skal behandle alle spørsmål som går utover alminnelig drift og forvaltning av sameiet.

I sameiermøtet stemmer sameierne i henhold til sameieandel, det vil si at gnr. 119 bnr. 1006 snr. 1-176 har til sammen 176 stemmer, gnr. 119 bnr. 1007 snr. 1-46 har til sammen 46 stemmer, gnr. 119 bnr. 1008 har 15 stemmer, og gnr. 119 bnr. 1009 har fem stemmer.

Beslutninger treffes med alminnelig flertall, med unntak av de beslutninger som følger av sameieloven § 4. Endring av sameiets vedtekter krever enstemmighet.

De to boligsameiene representeres i sameiermøtet av ett medlem av styret fra hvert av boligsameiene.

Det ordinære sameiermøtet skal behandle:
- årsregnskap og styrets beretning;
- revisors beretning;
- valg av styre; og
- andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. Felleskostnader

Alle kostnader til drift og vedlikehold skal fordeles i henhold til sameieandel, med mindre annet er fastsatt i vedtektene, det vil si med 176/242 på gnr. 119 bnr. 1006 snr. 1-176, 46/242 på gnr. 119 bnr. 1007 snr. 1-46, 15/242 på gnr. 119 bnr. 1008, og 5/242 på gnr. 119 bnr. 1009.

Felleskostnader som faller på de to boligsameiene, skal faktureres direkte til den enkelte sameier.

7. Serviceavtaler

Drift og vedlikehold av sameiets eiendom kan forutsette at det tegnes avtaler med diverse tjenesteleverandører. Dersom det er hensiktsmessig i forhold til en felles forvaltning med eiendommene gnr. 119 bnr. 1006 snr. 1-176, bnr. 1007 snr. 1-46, bnr. 1008 eller bnr. 1009, kan slike serviceavtaler inngås av én av eiendommene på alle eiendommenes vegne. Den eiendom som inngår avtalen, har da rett til å viderefakturere de øvrige i henhold til sin sameieandel dersom avtalen gjelder utomhuseiendommen (bnr. 37) eller garasjeanlegget (bnr. 1010), og i henhold til eiendommenes bruksareal i andre tilfeller.

8. Varmekabler i atkomst til apotek

Gnr. 119 bnr. 1009 har rett til å ha liggende varmekabler i bakken i rampen som leder opp til sin eiendom (apoteket). Rettigheten kan ikke innskrenkes eller fjernes uten samtykke fra gnr. 119 bnr. 1009.

Gnr. 119 bnr. 1009 er alene ansvarlig for drift og vedlikehold av anlegget. Strømforbruk måles på egen måler, og belastes gnr. 119 bnr. 1009.

* * * *

For øvrig reguleres sameiet av sameieloven, slik den til enhver tid lyder.

Asker, 3. mars 2021

Hjemmelshaver til gnr. 119 bnr. 37, bnr. 1006 snr. 1-176, bnr. 1007 snr. 1-46, bnr. 1008 og bnr. 1009 i Bergen kommune:

For Proma Eiendom AS, org.nr. 911 676 702:

_____	_____
Lasse Lundhaug	Gaute Henriksen

ORDENSREGLER FOR «Lagunetoppen boligsameie 1»

Gjeldende fra 23.03.2022

1. Formål, omfang og innledede bestemmelser.

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligsameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligsameiet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Heis: Bruk nøkkel når heisen skal stoppes for å holde oppe dørene ved innlasting. Nøkkel fås av styremedlem i sameiet.

Automatikk på inngangsdører: Ikke hold automatiske dører og heisdører åpne med fysiske sperrer da det kan skade dørene og automatikken. Automatiske dørpumper har en knapp oppe på automatikken som kan stilles slik at døren holdes åpen ved innflytting av store ting. Knappen må stilles tilbake da slike dører skal være lukket som brannskille.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1200-1800

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligsameiet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Basseng /Jacuzzi er ikke tillatt å ha på balkongene.
- Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.
- Eieren skal påse at grilling og/eller røyking ikke virker sjenerende for andre beboere. Kullgrill og åpen flamme/bålpanne er ikke tillatt
- At det ikke kastes glass i glasscontaineren etter kl 23:00.
- Julebelysning skal ikke være til sjenanse for naboene. Blinkende julelys bør unngås.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligsameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Sameiets boligdel har nedgravd søppelstasjon med kammer for bio/mat, papir, plast og restavfall. Glass og andre farlige gjenstander kastes i egne beholdere annet sted i kommunen.

Avfall skal ikke settes utenfor nedgravd søppelstasjon.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på boligsameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene. Fellesdører skal alltid være låst.

5. Kjøring og parkering

Det er ikke tillatt å parkere på andre steder enn på egen tilvist plass for beboere. Gjester skal bruke gjesteparkeringen i samme etasje som Rema 1000 eller tilvist plass for beboerne de besøker.

Parkering oppe på dekket vil føre til borttauing av kjøretøy. (Ved borttauing ring: Alfabil 55 200 200)

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligsameiet.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligsameiet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til styret i sameiet. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Det er ikke tillatt å tukle med brannalarmen i egen leilighet. Hvis det skjer, blir regningen belastet andelseier.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025 I LAGUNETOPPEN BOLIGSAMEIE

Dato: 03.04.2025 **kl:** 18:00

Sted: Telenor sine lokaler ved flyplassveien YTREBYGDSVEIEN 215

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Mvh Styret

Klipp av – leveres ved inngangen

Årsmøte, i Lagunetoppen boligsameie, 03.04.2025

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
seksjonseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som seksjonseier.

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

Navn: _____

Underskrift seksjonseier/fullmaktsgiver: _____

DAGSORDEN

1. Konstituering

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

2. Styrets årsmelding

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

5. Valg av styre

Styreleder og to styremedlemmer er på valg.

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Jan Bøhm Nilssen har sagt seg villig til å sitte 2 år til.

Forslag til vedtak:
Jan Bøhm Nilssen velges som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Ruth Petersen og Kåre Kildal er på valg.

Både Ruth og Kåre har sagt seg villig til gjenvalg.

Forslag til vedtak:
Ruth Petersen og Kåre Kildal velges som styremedlem for 2 år.

6. Andre/Innkomne saker

Ingen innkomne saker

Lagunetoppen Boligsameie 1 -
Styrets årsmelding

Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Jan Bøhm-Nilssen
Nestleder, Øivind Thorstensen
Styremedlem, Ruth Elizabeth Petersen
Styremedlem, Kåre- Einar Kildal
Styremedlem, Maren Kartvedt
Styremedlem, Simen Thunes Hope
Styremedlem, Kim Ove Grenby

Selskapsinformasjon

Lagunetoppen boligsameie 1 har organisasjonsnummer 926803115

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forretningsfører var BORI BBL frem til 31.12.24. - Fra januar 2025 er det byttet til BOB.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm. - Byttet til KPMG fra 2025.

Sameiet, eiendommen og bygningene

Lagunetoppen boligsameie 1 ble stiftet 25.02.2021.

Sameiet består av 176 boligseksjoner, fordelt på 4 bygninger med adresse(ne) Fanavegen

81A, 81B, 83, 85, 87, 89A og 89B.

Eiendommen har gn 119, bnr 1006 i Bergen kommune.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger sameiet å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i sameiet.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Sameiet har web-basert internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i sameiet og systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen.

Alle reklamasjoner skal meldes inn via Viscenario.

Styrets arbeid

Siden ordinært årsmøte har styret avholdt 9 styremøter og behandlet rutine saker, så som:

- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Løpende vedlikehold
- Henvendelser til styret
- Møtevirksomhet med diverse eksterne fagfolk/entreprenører
- Forberedelse til ordinært årsmøte på våren 2025
- Vask av fasader
- Oppfølging kommunen knyttet til ny bro over E39
- Oppsett av juletre
- Bestilling av nye nøkler til beboere
- Konstituering av styresammensetning
- Fungerer som mellommann for å spare utgifter fra Securitas ved utløsing av brannalarm.
- Oppfølging av all reklamasjon mot beboerne & utførende entreprenør
- Bestiller reparasjon av heis, lås og mekanismen til hoveddøren.
- Omfattende møter og befaring med utbygger knyttet til feil på fasadeplater
- Mye oppfølging knyttet til store nedbørsmengder av snø
- Oppfølging av vannskade/lekkasje i 81A.
- Følge opp beboere som har problemer med ny el-bil lader
- Avtale og oppfølging av AVARN sikkerhet (vektertjenester)
- Innføring av matavfall i samråd med BIR
- Fulgt opp enkeltsaker angående uoverensstemmelser i sameiet
- Fulgt opp Bravida for skifte av defekte branndetektorer
- Planlegging av våren, vask/klipp/vedlikehold
- Oppfølging med utbygger ved Rå skole angående støy/lys
- Oppfølging av kommunen/utbygger rundt gangfelt fra HC sti oppe ved barnehage, over til gang/sykkelvei. Foreligger avtale mellom kommunen og barnehage, slik at dette løser seg.
- Oppfølging og bruk av Bevar HMS systemet til BOB.
- Låst inn flere beboere som har mistet nøkkel til leilighet
- Utlevert nye garasjeåpnere og garasjebrikker til beboere
- Utarbeiding av ny brøyteplan.

Det har i tillegg til disse 9 møtene vært avholdt flere mindre møter, samt møter/befaringer/gjennomganger med flere eksterne entreprenører.

<u>Av andre større saker kan nevnes:</u>

- Løpende kontakt med utbygger ang reklamasjoner på fellesområdene
- Har en pågående kommunikasjon med utbygger og kommunen ang gangbro over E39
- Har stadig dialog med Bravida angående brannpanelene.
- Opplæring på hva man skal gjøre når brannalarmen går hjemme, og hvordan man skal tilbakestille branntavlen.
- Daglig kommunikasjon internt i styret
- Ordinært årsmøte i både boligsameiet, utomhus og garasjesameiet.
- Plan for MC plasser, laget tegninger, hentet inn tilbud, gjennomføringsplan, kontakt med eiere osv.
- Innhenting av tilbud + befaring for ny TV/Internett avtale.
- Oppføring av kameraovervåkning. Befaring, bruk av systemet og montering av skilter.
- Oppfølging av tyverier i garasje, kontakt med politi + overlevering av video.
- Omorganisering av tilkomst til Fanavegen 83 bakplass + garasjeheis fanavegen 83.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Regnskapet for 2024

Regnskapet for 2024 viser et positivt årsresultat på kr 323 749,-.
Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon utgjorde pr 31.12.2024 kr 2 468 878,-.

Av årsresultatet for 2024 ble det satt av kr 100 000 til fremtidig vedlikehold.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta

bygningenes tilstand og verdi.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra

31.12.2024 og frem til styret årsmelding er avgitt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2024 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Planlagt vedlikehold

Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2025 og det er kun budsjettert med forefallende vedlikehold.

Forsikring

Bygninger

Sameiets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Tryg Forsikring AS, polise nr 8886493. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak i seg selv.

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder. Utenfor kontortid gis det melding til sameiets styreleder eller forsikringsselskapets vakttelefon (oppgi gjerne nummer).

Utleie

Av HMS-hensyn, og for at styret skal ha mulighet til å informere og kommunisere med leietakere, ber styret om at seksjonseiere som leier ut sine seksjoner sender melding til styret via BOB-app eller BOB.no eller bob.no/meg/meldinger om leietaker og kontaktinformasjon.

Korttidsutleie er tillatt inntil 90 dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på leieforholdet skal meldes til styret på forhånd.

Kabel-TV og bredbånd

Telenor

Tjenesten(e) leveres av Telenor. Servicetelefon 915 09000 er betjent på hverdager mellom kl. 0800-2000, lørdag kr. 0900-1700 og søndag kl. 1000-1500. Chat med Telmi, Telenors chattende robot, døgnet rundt. Se www.telenor.no/privat/kundeservice/kontakt/ for mer informasjon

Kabel-tv-dekoder eller annet utstyr skal stå igjen i boligen ved flytting.

Driften av sameiet

Sameiet har avtale med BOB om vaktmestertjeneste.

Nøkler/rekvisisjon kan fås ved henvendelse til styret og må betales av den enkelte. Renhold i fellesarealene utføres av BOB/RVS gruppen.

Styret kan kontaktes enten via BOB-appen eller https://bob.no/meg/meldinger

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for sameiet som er tilgjengelig på

BOB-appen

Energimerking er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Energiattest kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Lagunetoppen boligsameie 1
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 610 164	4 363 860	3 610 184	3 730 500
Annen driftsinntekt		0	0	0	0
Sum driftsinntekter		**3 610 164**	**4 363 860**	**3 610 184**	**3 730 500**
Kostnader					
Lønnskostnad	2	342 300	326 326	326 326	341 000
Konsulenttjenester	3	248 682	260 640	296 710	300 500
Rep og vedlikehold	4	960 703	804 113	1 140 000	1 110 000
Forsikringer		344 441	280 353	330 000	343 000
Energi og fyring	5	238 366	970 584	175 000	145 000
Kabel-TV og telefoni	6	718 493	624 578	702 000	821 500
Driftskostnader	7	366 257	364 256	500 000	530 000
Kostnader til fellessameier		0	145 455	0	0
Andre driftskostnader	8	113 404	96 543	85 000	130 000
Sum driftskostnader		**3 332 645**	**3 872 848**	**3 555 036**	**3 721 000**
Driftsresultat før finansposter		**277 519**	**491 012**	**55 148**	**9 500**
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	46 230	20 106	0	0
Sum finansposter		**46 230**	**20 106**	**0**	**0**
Årsresultat		**323 749**	**511 118**	**55 148**	**9 500**
Overført til annen egenkapital	11	223 749	197 088	0	0
Overført til/fra vedlikeholdsfond	11	100 000	314 030	0	0
Sum disponering		**323 749**	**511 118**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Lagunetoppen boligsameie 1
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		852 363	513 500
Sum finansielle anleggsmidler		852 363	513 500
Sum anleggsmidler		**852 363**	**513 500**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		286 042	557 516
Forskuddsbetalt strøm, varme etc		471 378	629 863
Kundefordringer		80 352	318 012
Andre fordringer		253 847	0
Sum fordringer		1 091 620	1 505 390
Bankinnskudd, kasse o.l.	10	1 716 036	1 847 274
Sum omløpsmidler		**2 807 656**	**3 352 664**
SUM EIENDELER		**3 660 019**	**3 866 163**

Balanse 31.12.2024

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	2 407 741	2 183 992
Vedlikeholdsfond	11	913 500	813 500
Sum egenkapital		**3 321 241**	**2 997 492**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		121 908	601 406
Annen kortsiktig gjeld		216 870	267 266
Sum kortsiktig gjeld		338 779	868 672
Sum gjeld		**338 779**	**868 672**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 660 019**	**3 866 163**

Lagunetoppen boligsameie 1

Jan Bøhm-Nilssen
Styrets leder

Kåre-Einar Kildal
Styremedlem

Øivind Thorstensen
Styremedlem

Maren Kartvedt
Styremedlem

Ruth Elizabeth Petersen
Styremedlem

Simen Thunes Hope
Styremedlem

Kim Ove Grenby
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	2 908 980	3 761 940	2 909 000	2 909 000
3606	Kabel TV/bredbånd	701 184	601 920	701 184	821 500
Sum felleskostnader		**3 610 164**	**4 363 860**	**3 610 184**	**3 730 500**

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	300 000	286 000	286 000	300 000
Arbeidsgiveravgift	42 300	40 326	40 326	41 000
Sum lønnskostnader	**342 300**	**326 326**	**326 326**	**341 000**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	7 425	7 363	8 000	22 500
Forretningsførerhonorar	193 503	212 621	232 210	215 000
Andre forvaltningstjenester	0	4 300	20 000	0
HMS	12 500	12 500	12 500	13 000
Vakthold	35 254	23 856	24 000	50 000
Sum konsulenttjenester	**248 682**	**260 640**	**296 710**	**300 500**

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold	96 523	0	0	0
Vedlikehold bygg	16 450	0	100 000	140 000
Vedlikehold VVS	428 484	418 837	435 000	440 000
Vedlikehold elektro	0	0	15 000	15 000
Vedlikehold utvendig anlegg	38 868	66 690	65 000	65 000
Vedlikehold heis	209 525	202 468	210 000	180 000
Vedlikehold garasjer	3 244	0	0	0
Vedlikehold ventilasjon	0	10 438	0	0
Vedlikehold brannsikring	140 626	105 680	145 000	120 000
Avsetning vedlikeholdsfond	0	0	150 000	130 000
Egenandel forsikringsskader	0	0	20 000	20 000
Reparasjon og vedlikehold annet	26 984	0	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	**960 703**	**804 113**	**1 140 000**	**1 110 000**

Note 5 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	154 447	164 001	175 000	145 000
Fjernvarme	83 920	806 583	0	0
Sum energi og fyring	**238 366**	**970 584**	**175 000**	**145 000**

Note 6 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kabel TV/bredbånd	718 493	624 578	702 000	821 500
Sum kabel-TV og telefoni	**718 493**	**624 578**	**702 000**	**821 500**

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renholdstjenester	366 257	364 256	500 000	530 000
Sum driftskostnader	**366 257**	**364 256**	**500 000**	**530 000**

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy og redskaper	0	3 367	5 000	5 000
Inventar	0	11 241	0	0
Nøkler, låser og skilt	98 227	66 389	35 000	80 000
Annet driftsmateriale	0	0	25 000	25 000
Kontorrekvisita	0	1 310	0	0
Kostnader tillitsvalgte	5 600	4 650	10 000	20 000
Øredifferanser	-23	-14	0	0
Bank og kortgebyrer	9 600	9 600	10 000	0
Sum andre driftskostnader	**113 404**	**96 543**	**85 000**	**130 000**

Note 9 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Annen renteinntekt	40 165	14 030	0	0
Renteinntekter fellesutgifter	6 064	5 496	0	0
Annen finansinntekt	0	581	0	0
Sum finansinntekter	**46 230**	**20 106**	**0**	**0**

Note 10 Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bankinnskudd	1 716 036	1 847 274
Sum bankinnskudd, kasse og lignende	**1 716 036**	**1 847 274**

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	2 997 492	2 486 374
Tilført til/fra EK fra årets resultat	223 749	197 088
Overført til vedlikeholdsfond	100 000	314 030
Sum opptjent egenkapital 31.12	3 321 241	2 997 492
Vedlikeholdsfond 31.12	913 500	913 500
Annen egenkapital 31.12	2 407 741	2 183 992
Sum egenkapital 31.12	**3 321 241**	**2 997 492**

Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	**2 483 992**	**2 486 374**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	323 749	511 118
Endringer i andre langsiktige poster	-338 864	-513 500
B. Årets endring i arbeidskapital	-15 115	-2 381
C. Arbeidskapital 31.12	**2 468 878**	**2 483 992**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	2 807 656	3 352 664
- Kortsiktig gjeld	338 779	868 672
= Arbeidskapital 31.12	**2 468 878**	**2 483 992**

5205 Årsoppgjør 2024.pdf

Navn	Dato
Kildal, Kåre-Einar	**2025-03-12**

Identifikasjon

bankID Kildal, Kåre-Einar

Navn	Dato
Kartvedt, Maren	**2025-03-12**

Identifikasjon

bankID Kartvedt, Maren

Navn	Dato
Thorstensen, Øivind	**2025-03-12**

Identifikasjon

bankID Thorstensen, Øivind

Navn	Dato
Bøhm-Nilssen, Jan	**2025-03-12**

Identifikasjon

bankID Bøhm-Nilssen, Jan

Navn	Dato
Petersen, Ruth Elizabeth	**2025-03-12**

Identifikasjon

bankID Petersen, Ruth Elizabeth

Navn	Dato
Hope, Simen Thunes	**2025-03-12**

Identifikasjon

bankID Hope, Simen Thunes

Navn	Dato
Grenby, Kim Ove	**2025-03-12**

Identifikasjon

bankID Grenby, Kim Ove

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

Til årsmøtet i Lagunetoppen Boligsameie 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lagunetoppen Boligsameie 1 som viser et overskudd på NOK 323 749. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 12.03.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Lillestrøm, 12. mars 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 12.03.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

12.03.2025 23:33:03

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

NOTATER

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 7 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 11 000**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 16 000**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 000/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.

Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP

ASK EIENDOMSMEGLING

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon
OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 8-25-00134
Adresse: Fanavegen 87, 5239 Rådal
Betegnelse: Gnr. 119, Bnr. 1006, Snr. 75, Bergen kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:
Kjøpesum kr_____
+ vanlige omkostninger **(dokumentavgift, tinglysingsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører)**

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon (bank):	Referanse:	
		kr
		kr
Egenkapital		kr
SUM		**kr**

Egenkapitalen består av:

☐ Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd) ☐ Annet

Ønsket overtagelsesdato:_____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den_____ kl. _____.
Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.
Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er gokjent av selger datert 18.06.2025

Salgsoppgave: www.askeiendomsmegling.no
Energiattest er mottatt: Ja ☐ Nei ☐

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

_____, den _____	_____, den _____
Navn: _____	Navn: _____
Personnr: _____	Personnr: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Tlf: _____	Tlf: _____
_____	_____
Sign	Sign

ASK
EIENDOMSMEGLING

Kontakt oss
www.askeiendomsmegling.no