

PROAKTIV



FANAVEGEN 83



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

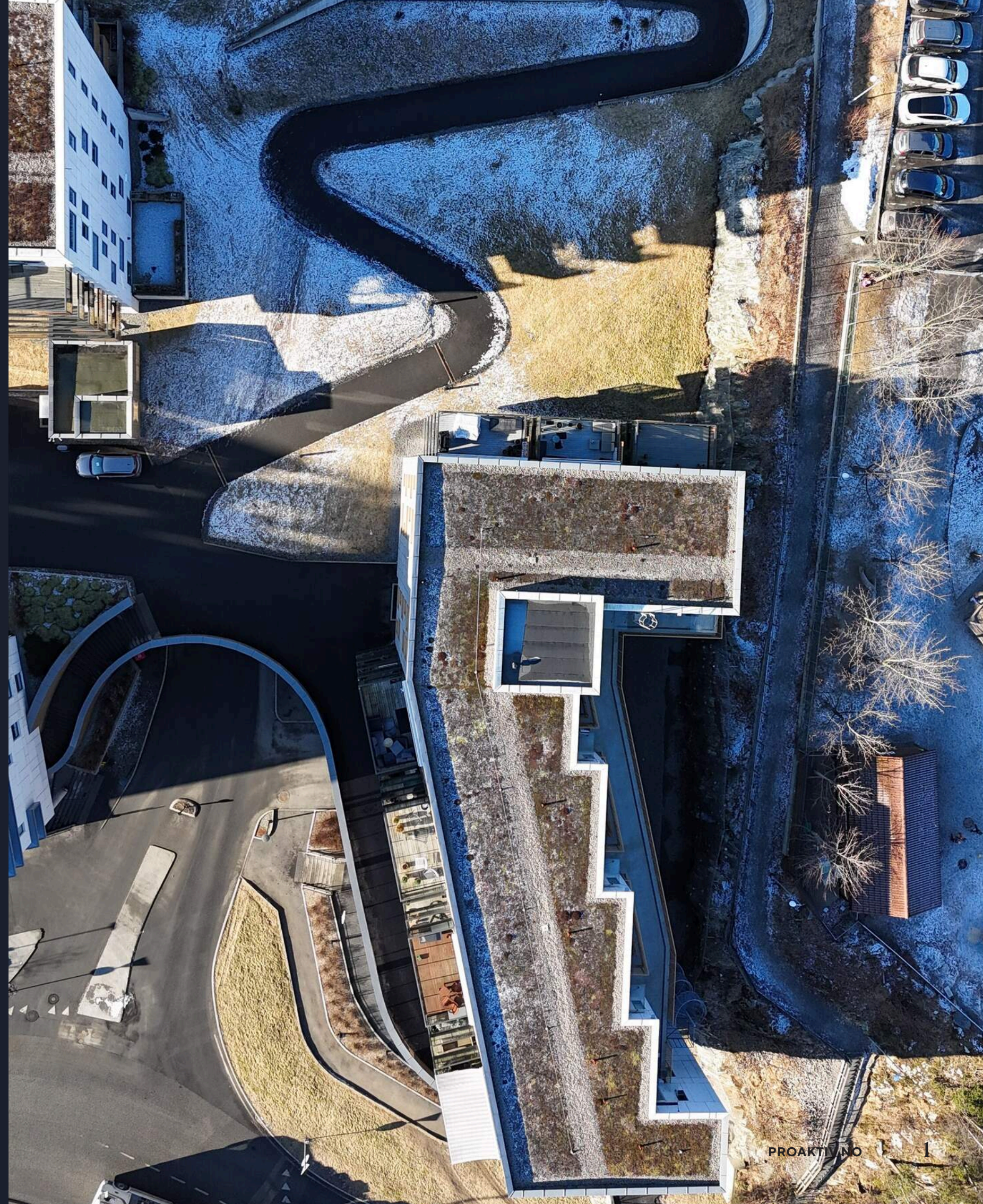
• Sarpsborg

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

TELEMARK

• Skien

Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Fanavegen 83, 5239 RÅDAL

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 119, bnr. 1006, snr. 153 i
Lagunetoppen Boligsameie 1

Prisantydning: 6.000.000,-

Omkostninger: 161.150,-

Totalpris: 6.161.150,-

Kommunale avgifter: 8.450,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2021

Rom/soverom: 3/2

BRA: 79 m²

BRA-i: 73 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Parkering i felles
garasjekjeller. Plass nr: 49.

Tomt: 2773 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.974,-

Felleskostnader inkl.: Trappevask, garasje,
forretningsførsel, forsikring for bygget,
internett og noe vedlikehold.

Energimerke: Energiklasse: Grønn C.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	16	18	24
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Stue	Kjøkken
38	40	45	46
Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport
68	71	90	102
Egenerklæring	Vedtekter	Ordensregler	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Profesjonell, tillitsvekkende og målrettet.»

Huseier: Eivind Kåre Lunde

«Måten vi ble møtt av megleren på ga tillit. Følte at han var godt forberedt og kunne jobben sin. Dette viste han også gjennom hele prosessen.»

Huseier: Bjørn Johnsen

«Georg Gade gjorde en usedvanlig god jobb!»

Huseier: Harald Sturla Esbjug

«Meget proff i hele prosessen.»

Huseier: Jarle Heldal

«Gade gjorde sitt ytterste for at jeg skulle bli fornøyd. Han var alltid fleksibel og tilgjengelig for både meg og kjøperne og stilte opp fra første dag.»

«Han satte seg godt inn i alle detaljer med boligen min og lyttet til hva som var viktig for meg. Jeg kunne hele veien føle meg trygg på at meglerjobben var i de beste hender. Det gjorde at jeg kunne fokusere på alt annet det innebærer å skulle flytte. Jeg er meget fornøyd både med resultat av salget og med oppfølgingen fra Gade!»

Huseier: Maria Isolde Wiig Andersen

«Det var en fornøyelse og ha Georg Gade som mekler.»

Huseier: Terje Mejer Rasmussen

«Veldig fornøyd med hele salgsprosessen til Proaktiv, og med megler Georg A. Gade.»

«Salget ble utført på en utmerket og profesjonell måte. Resultatet ble langt over forventet pris.»

Huseier: Kjell Magne Hjertager

«Er veldig fornøyd med salgsprosessen og resultat. Megler ga gode og kloke råd. Georg Gade er en megler jeg vil anbefale kjente å bruke.»

Huseier: Jørgen Jacobsen

«Meget bra, Georg har hjulpet med alt fra søknader og fargevalg til ekteskapsrådgivning.»

Huseier: Tony Wågenes Johanessen

«Megleren var konkret, tydelig og bevisst i formidlingen om at boligsalg kunne han.»

«Georg utviste tillit og balansert myndighet i beslutningsprosessen for markedsføring, klargjøring og salg. Den gode følelsen som ble etablert holdt seg gjennom hele prosessen, også takket være god informasjonsflyt.»

Huseier: Paal Reinholdt Jørs

”

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

Megler MNEF/Partner: **Georg André Gade**



Georg André Gade
Megler MNEF/Partner
Mobil: 93 00 38 30
E-post: gag@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Eiendomsmegling
Telefon: 55 36 40 40
Proaktiv Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 987 281 790

EN NY HVERDAG

Georg A. Gade har jobbet i bransjen siden 2000 og skapt gode resultater for kundene sine like lenge. Han forteller hva han skal gjøre. Det fører til tilfredse kunder, en trygg prosess for både kjøper og selger, i tillegg til et optimalt sluttresultat. Georg jobbet i Postbanken eiendomsmegling frem til 2005, før han ble med videre inn i overgangen til Aktiv eiendom, med eierskap til Aktiv Elite Eiendomsmegling. I denne perioden var han både daglig leder i Aktiv Elite eiendomsmegling AS og daglig leder i Bergen Eiendomsmegling AS. Fra 2013 har han vært med å bygge Proaktiv Eiendomsmegling som kjede i Proaktiv Gruppen.

Ta heisen hjem fra garasjen og opp til en moderne leilighet i 3. etasje – nyt solen på vestvendt altan, to bad og komfort fra 2021.

Velkommen til Fanavegen 83 – en stilren og innbydende leilighet med attraktiv beliggenhet like ved Lagunen Storsenter og bybanen. Her parkerer du enkelt i garasjeanlegget på egen plass med elbillader og tar heisen tørrskodd direkte opp til boligen i 3. etasje. Leiligheten er oppført i 2021 og holder en gjennomgående høy standard med enstavs eikeparkett, vannbåren varme og moderne materialvalg. Planløsningen er arealeffektiv og byr på en lys og romslig stue med utgang til vestvendt altan, hvor du kan nyte gode solen. Kjøkkenet fremstår tidsriktig med integrerte hvitevarer og rene linjer. Boligen har to delikate bad som gir ekstra komfort i hverdagen. I tillegg

disponerer sameiet felles takterasse og sykkelparkering. Her bor du lettstelt og bekvemt med umiddelbar nærhet til shopping, kollektivtransport, servicetilbud, treningssentre og flotte turområder.

Megler MNEF/Partner **Georg André Gade**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Småstrandgaten

Beliggenhet

Kontoret vårt ligger vis-à-vis
Galleriet og Xhibition kjøpesenter.
Midt i Bergen sentrum.
Velkommen!

Proaktiv Småstrandgaten

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
T: 55 36 40 40
E: proaktiv.bergen@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette
grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

I våre flotte lokaler i Småstrandgaten 6,
midt i Bergen sentrum, har vi mange,
meget kompetente meglere.

I 4. etasje sitter meglere som i all
hovedsak er spesialister på bruksalg,
men også flere som har høy
kompetanse på prosjekt- og
næringsmegling.

I 3. etasje sitter oppgjørsavdelingen,
sammen med Proaktiv sin kjedeledelse.

Alle jobber for å skape et så godt resultat for
våre kunder som overhodet mulig.

Kvaliteten i de rådene vi gir, det
materiellet vi produserer i forbindelse
med presentasjon av våre eiendommer
og den motivasjonen vi har i vårt
daglige virke, vil være avgjørende for
et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det
beste resultatet - hver gang. Ikke fordi
vi presser interessenter til å betale mer, men
fordi vi tilstreber å finne den helt riktige
kjøperen til rett eiendom.

Velkommen til oss!



LAGUNETOPPEN

Kommune: RÅDAL / **Område:** Lagunetoppen

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

Beliggenhet

Lagunetoppen ligger svært sentralt til ved Lagunen sør for Bergen. Sameiet ble ferdigstilt i 2021 med pent opparbeidede fellesareal, gangveier, sittegrupper og gangveier. Her ligger alt tilrette for en enkel hverdag hvor alt du trenger til det daglige ligger like utenfor ytterdøren. Det er både dagligvarebutikk og apotek i underetasjen og en kort spasertur over gangbroen tar deg til bybanestoppet og Lagunen storsenter.

Fra boligen har du gangavstand til alt av daglige fasiliteter. Med kun få minutters gange ankommer du Lagunen som er et av Norges største kjøpesentere. Her har du et rikholdig utvalg av butikker. Utforsk over 180 ulike butikkkonsepter bestående av kjedebutikker, nisjebutikker, vinmonopol og spisesteder. Hva med en tur på kino en regnfull søndag, eller en lørdags ettermiddag på sportsbar med fotballkamp på storskjerm, biljard og shuffleboard. Eller hva med en runde bowling og en



OFFENTLIG TRANSPORT

Lagunen terminal Totalt 14 ulike linjer	2 min 0.2 km
Lagunen terminal Linje 1	4 min 0.3 km
Bergen Flesland	8 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	14 min 11 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Lagunen	2 min
Meny Lagunen	7 min

VARER/TJENESTER

Lagunen Storsenter	7 min
Apotek 1 Lagunetoppen	1 min

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge St1 Laguneparken	3 min
Nordahl Grieg VGS - Vestland fylkesk...	6 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



påfølgende middag? Helsemessig finner du både legesenter, tannlege og flere apotek, og treningssenteret til sats sørger for jevnlig treningsøkter. Lagunen er som en by i senterform - her mangler det ikke noe!

For deg som finner glede ute i det fri, har du kort vei til et bredt utvalg av ulike turområder. I området finner du terreng som passer for alle, enten du ønsker joggetur, hundelufting, trilletur eller kanskje en romantisk kveldstur. Du vil snart finne

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

veien til Smøråsfjellet hvor du finner flere tilrettelagte veier og stier med utskårne dyr og troll langs veien. Eller ta deg en forfriskende joggetur Hordnesskogen rundt. Her kan du avslutte joggeturen med en gratis treningsøkt i frisk skogsluft på det oppsatte treningsapparatet. Det vakre grøntarealet på Siljustøl eller turen over Stendafjellet er også svært gode alternativer for deg som trives utendørs.

Det tar deg kun få minutter bak rattet for å komme seg til en av Bergens største arbeidsplasser på Kokstad og Sandsli. Om du jobber i sentrum tar det deg ca et kvarter å komme til Bergen Busstasjon.

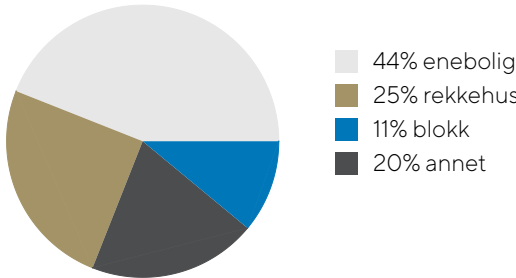
Bebyggelse

Det er et stort og flott sameie. Ellers er det eneboliger etc. i området.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.
Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL FANAVEGEN 83

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer

Parkering

Parkering i felles garasjekjeller. Plass nr: 49.

Tomtestørrelse

2 773 m²

Beskrivelse av tomt

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

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av spengstein/grov pukk på fjell. Grunnmur og fundamenter i betongkonstruksjoner. TG1

Bæresystem / etasjeskillere:

Bærekonstruksjon i stål og betong. Etasjeskillere i betong. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter ved stikkprøvekontroll. TG1

Yttervegger / fasade:

Fasadevegger i isolert trekonstruksjon med vindsperre. Utvendig kledd med fasadeplater. Felles konstruksjoner i sameiet. TG1

Takkonstruksjon:

Flat takkonstruksjon tekket med folie/membran. (Felles konstruksjon, ikke nærmere vurdert utover visuell kontroll). TG1

Vinduer:

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer. Normal bruksslitasje. TG1

Ytterdører:

Slett entrédør (B-30 / 40 dB) med kikkehull og porttelefon. Skyvedør til balkong med 2-lags isolerglass. TG1

Balkong:

Vestvendt balkong på ca. 13,9 m² i prefabrikkert betongkonstruksjon med glassrekkverk og metallprofiler. Målt rekkverkshøyde 1,22 m. TG1

INNENDIG

Overflater:

Parkett på gulv og malte flater på vegger og himlinger i oppholdsrom. Flislagte bad. Normal bruksslitasje. TG1

Innvendige dører:

Hvite formpressede innerdører, enkelte med glassfelt. TG1

VÅTROM

Bad 1 (3,3 m²):

Flislagt gulv og vegger, malte flater i himling. Stålsluk med klemring og smøremembran. Vannbåren gulvvarme. Målt fall mot sluk og tilfredsstillende avrenning ved enkel test.

Dokumentasjon på membran ikke fremlagt (ikke destruktiv kontroll). TG1

Bad 2 (4,0 m²):

Flislagt gulv og vegger, malte flater i himling. Stålsluk med klemring og smøremembran. Vannbåren gulvvarme. Målt fall mot sluk og tilfredsstillende avrenning ved enkel test.

Dokumentasjon på membran ikke fremlagt (ikke destruktiv kontroll). TG1

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte fronter og laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer (Siemens) og ventilator fra

Franke. Komfyrvakt og lekkasjestopper montert. TG1

TEKNISKE INSTALLASJONER

Røranlegg:

Vannforsyning via PEX rør-i-rør system. Avløpsrør i plast.

Fordelerskap plassert på bad. TG1

Ventilasjon:

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Anbefalt jevnlig service og filterbytte. TG1

Oppvarming:

Vannbåren gulvvarme i entré, stue/kjøkken og begge bad.

Felles varmesentral for varmtvann (sameiets ansvar). TG1

Bygningssakskyndig

Patrick Bang (befaringsdato: Tirsdag, 10. februar 2026)



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder:

Entré

Gang

Stue og kjøkken i åpen løsning

2 soverom

2 bad

I tillegg medfølger:

Vestvendt balkong på ca. 14 m² med utgang fra stue/kjøkken

Ekstern bod i kjeller

Fast parkeringsplass med elbillader i garasjeanlegg.

Tilgang til takterrasse.

Felles sykkelparkering.

En praktisk og funksjonell planløsning med god utnyttelse av arealet.

Areal

Bruksareal:

Underetasje

BRA-e: 6 kvm

Total BRA: 6 kvm

3. etasje

BRA-i: 73 kvm

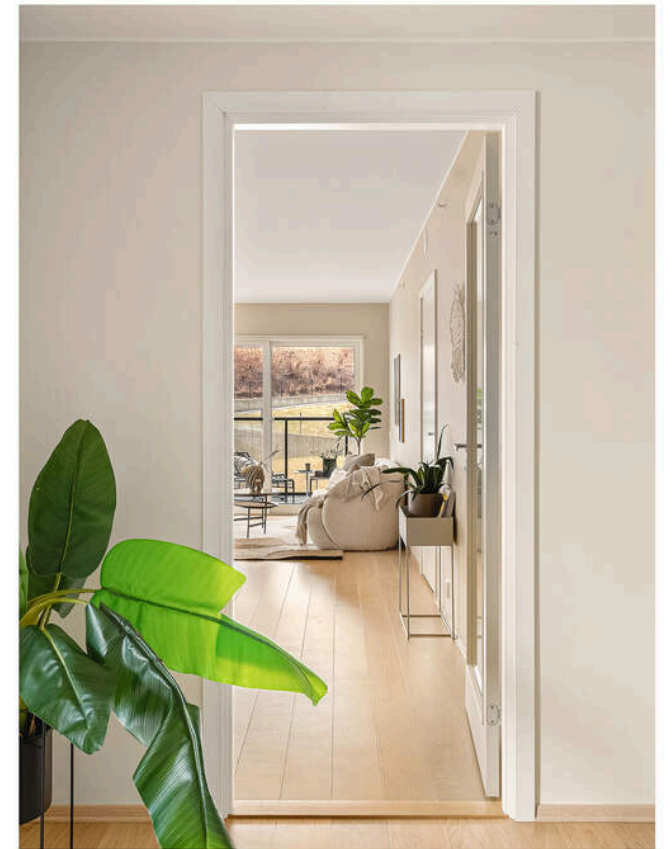
Total BRA: 73 kvm

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



Standard

Leiligheten holder en moderne og tidsriktig standard fra byggeår 2021, med gjennomgående gode materialvalg og en planløsning som oppleves både praktisk og innbydende. Her får du en bolig som er enkel å trives i – og enkel å vedlikeholde. Oppholdsrommene har parkett på gulv og malte flater i lyse, behagelige fargetoner som gir et luftig og moderne uttrykk. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en god romfølelse. Fra stue og kjøkken er det utgang til en



romslig, vestvendt balkong på ca. 14 m² – et perfekt sted å nyte ettermiddags- og kveldssolen.

Kjøkkenet er levert av Sigdal og har glatte fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer. Her er det godt med både skap- og benkeplass, og løsningen er åpen mot stuen – ideelt for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster. Det er montert komfyrvakt og lekkasjestopper for ekstra trygghet. Boligen har to flislagte bad med moderne uttrykk, innfelte spotter og vannbåren gulvvarme. Begge badene fremstår som funksjonelle og stilrene, med god standard i både innredning og utstyr.

Komforten er godt ivaretatt med vannbåren gulvvarme i entré, stue/kjøkken og begge bad, samt balansert ventilasjon med varmegjenvinning som sikrer et godt inneklima året rundt. Alt i alt fremstår leiligheten som en moderne, velholdt og lettstelt bolig – godt egnet for deg som ønsker en komfortabel hverdag i et sentralt og attraktivt område.

Oppvarming

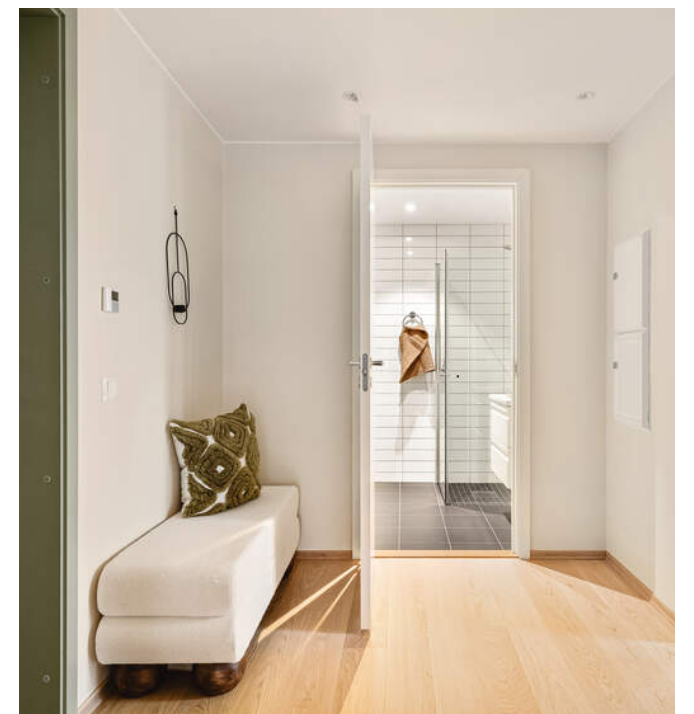
Vannbåren varme via Fjernvarme. Faktureres i gang pr. kvartal.

Energimerke

Grønn C

Info strømforbruk

Da dette er et dødsbo har vi ikke informasjon ang. dette.



STOR OG GOD STUE

Med åpen kjøkkenløsning.
Vannbåren varme i gulv, utgang
til alten, lysskinner i tak med
dimmer.







KJØKKEN

Flott Sigdal kjøkken med
integreerte Siemens hvitevarer.





SOVEROM

Soverom med walk-in garderobe
og en suite bad.

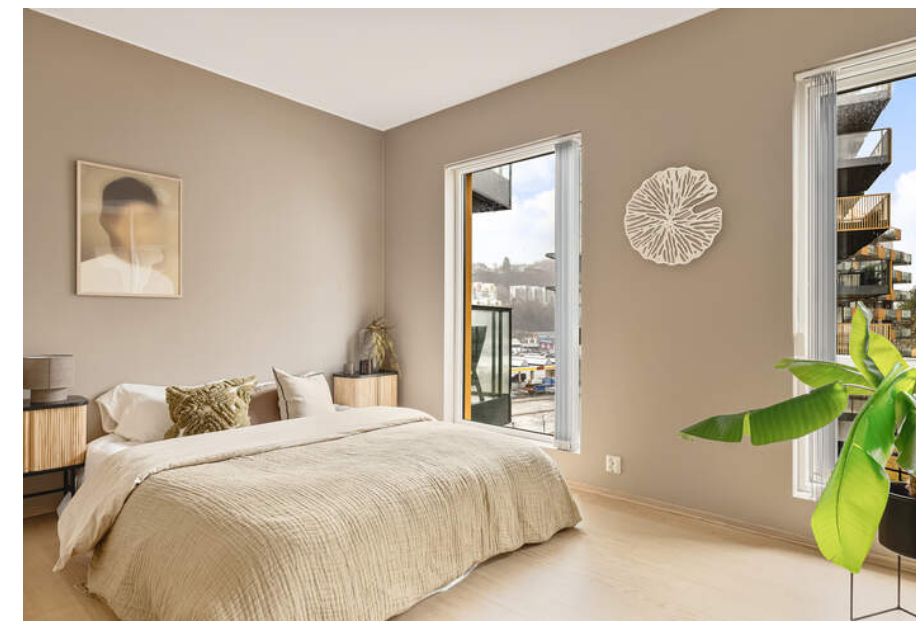




SOVEROM

Stort og godt soverom med skyvedørgarderobe.





LEILIGHETEN HAR TO GODE BAD



PLANTEGNINGER

PLANTEGNING



BARK
FOTO

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNINGEN. AVVIK KAN FOREKOMME. FOTO: TERJE ARNTSEN

OFFENTLIGE FORHOLD		Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1006 Gjelder denne registerenheten med flere
Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse var gitt 20.11.2025. Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.		04.12.2018 - Dokumentnr: 1634959 - Bestemmelse om adkomstrett Rettighetshaver: Bkk AS Org.nr: 976 944 801 Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1006 Gjelder denne registerenheten med flere
Tinglyste heftelser og rettigheter På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:		04.12.2018 - Dokumentnr: 1634959 - Bestemmelse om bebyggelse Rettighetshaver: Bkk AS Org.nr: 976 944 801 Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1006 Gjelder denne registerenheten med flere
4601/119/1006/153: 22.06.1926 - Dokumentnr: 900207 - Bestemmelse om gjerde Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1006 Gjelder denne registerenheten med flere		25.02.2021 - Dokumentnr: 234170 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 153 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 736/106120
24.05.1927 - Dokumentnr: 901339 - Bestemmelse om gjerde Overført fra gnr 119 bnr 38 Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1006 Gjelder denne registerenheten med flere		19.03.2021 - Dokumentnr: 337704 - Erklæring/avtale Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1010 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.
18.02.1944 - Dokumentnr: 300611 - Skjønn Over grunn til utbedring av bygdevei Rådal fra Søraas til Stend Landbruksskole Overført fra : Gnr 119 Bnr 39 Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1006 Gjelder denne registerenheten med flere		Regulerings- og arealplaner Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål / kombinert bebyggelse og anlegg (Lagunen/Rådal sentrum), noe som innebærer videre utvikling og fortetting over tid. Det er registrert at eksisterende bygg på naboeiendom (gnr. 119/201) – tidligere kombinert barne- og ungdomsskole – er godkjent for riving (vedtak 2024/2025). Dette indikerer at området er under utvikling, og det kan komme ny bebyggelse på nærliggende tomter. Området ligger også innenfor støysoner knyttet til veitrafikk i kommuneplanen, noe som er normalt for sentrumsnære og byutviklingsområder. For kjøper betyr dette at man bosetter seg i et sentralt og attraktivt utviklingsområde med nærhet til Lagunen, bybane og servicetilbud – men også at videre utbygging i nærområdet må påregnes over tid. Reguleringsplan kan fås hos megler.
03.03.1951 - Dokumentnr: 301385 - Bestemmelse om gjerde Overført fra Gnr 119 Bnr 114 Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1006 Gjelder denne registerenheten med flere		Vei/Vann/Avløp Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk
22.11.1962 - Dokumentnr: 307394 - Bestemmelse om bebyggelse Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1006 Gjelder denne registerenheten med flere		
04.12.2018 - Dokumentnr: 1634959 - Bestemmelse om nettstasjon Rettighetshaver: Bkk AS Org.nr: 976 944 801 Bestemmelse om å bygge, drive, vedlikeholde og fornye nettstasjon med tilhørende kabelanlegg		

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

BOB

Felleskostnader pr. mnd

2.974,-

Felleskostnader inkluderer

Trappevask, garasje, forretningsførsel, forsikring for bygget, internett og noe vedlikehold.

Andel fellesformue

38.442,- per onsdag, 31. desember 2025

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjenning.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Forsikring

Forsikringsselskap Tryg Forsikring
Polisenummer8886493

Formuesverdi primær

1.115.662,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.462.649,- for 2024

Kommunale avgifter

8.450,- for 2026

Eiendomsskatt

6.172,- for 2026

Info eiendomssskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

vedlikeholdsplikt.

Adgang til utleie

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Mandag, 2. mars 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

6 000 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

9 800,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
150 000,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

151 350,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
161 150,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 151 350,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 161 150,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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

Lovanvendelse

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva

kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

Kjerneinformasjon

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Tore Stubhaug Isager’s dødsbo.

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er

tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Salgsoppgave produsert 03.03.26

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

 Selveierleilighet (i blokk)

 Fanavegen 83, 5239 RÅDAL

 BERGEN kommune

 gnr. 119, bnr. 1006, snr. 153

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 26.02.2026

Rapportdato: 27.02.2026

Oppdragsnr.: 20932-3215

Referansenummer: BR1203

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



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 er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig



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

Fanavegen 83, 5239 RÅDAL
Gnr 119 - Bnr 1006
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 • tilleggssbygg 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 lovliggheit (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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 20932-3215

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 3 av 22

Fanavegen 83, 5239 RÅDAL
Gnr 119 - Bnr 1006
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20932-3215

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 4 av 22

Fanavegen 83, 5239 RÅDAL
Gnr 119 - Bnr 1006
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

3-roms selveierleilighet i byggets 3. etasje. Ssb-nr: H0201.
Vestvendt balkong på 13,9 m²
Ekstern bod på 5,5 m².
Fast parkeringsplass i garasjeanlegg.

STANDARD

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

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 med elbillader.

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.

Vinduer:

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte karmen.

Dører:

Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 40dB. Kikkehull og porttelefon. Skyvedør til balkong med 2-lags isolerglass i malte trekarmen.

Takkonstruksjon:

Flat takkonstruksjon.

Utvendig tekking med folie el.I membranetekkning.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av betong.

Balkonger/rekkverk:

Vestvendt balkong på 13,9 m² med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er oppført i prefabrikerte betongkonstruksjoner. Glassrekkverk med metallprofiler. Utstyrt med vegglampe som har integrert stikkontakt.

Felles trapper/heis:

Felles trapper er utført i prefabrikerte betongkonstruksjoner. Fliser i trinn og rekkverk med lakkert stål. Personheis (13 pers / 1000 kg)

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entré (5,7 m²)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter.
Sikringsskap og porttelefon.

Soverom 1 (12,6 m²)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Skyvedørgarderobe med speilfronter.

Soverom 2 (8,3 m²)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Garderobeskap.

Bad 1 (3,3 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Bad 2 (4,0 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Stue/kjøkken (33,6 m²)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Fanavegen 83, 5239 RÅDAL
Gnr 119 - Bnr 1006
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Beskrivelse av eiendommen

Utgang til balkong.

Gang (3,4 m²)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter.
Ventilasjonsaggregat i himling.
Div. garderobeinnredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

OPPVARMING

Vannbåren gulvvarme i entré, stue/kjøkken og begge bad.
Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Selveierleilighet (i blokk)

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

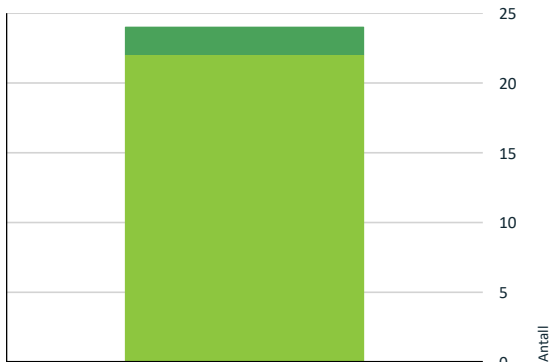
Fanavegen 83, 5239 RÅDAL
Gnr 119 - Bnr 1006
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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.

Befaringen er gjennomført i forbindelse med et dødsbo. Egenerklæringsskjema er derfor ikke utfylt, og det foreligger begrenset informasjon om boligens historikk, vedlikehold og dokumentasjon. Rapporten bygger på visuelle observasjoner og tilgjengelig informasjon på befaringstidspunktet. Eventuelle ukjente forhold bør avklares eller søkes ytterligere informasjon om før en eventuell kontraktsinngåelse.

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.

Selveierleilighet (i blokk)

Oppdragsnr.: 20932-3215

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 7 av 22

Fanavegen 83, 5239 RÅDAL
Gnr 119 - Bnr 1006
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET (I BLOKK)



Byggeår

2021

Kommentar

Kilde: Informasjon fra grunnboken.

Standard

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold

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

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

Merk:

Det ble gjort en enkel funksjonstest av enkelte vinduer. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som vesentlig avvik.

Vedlikehold:

Vinduer bør kontrolleres jevnlig, med fornyet overflatebehandling og smøring/justering av beslag ved behov.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

TG 1 Dører

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

Skyvedør til balkong med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

Merk:

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



Oppdragsnr.: 20932-3215

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 8 av 22

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong på 13,9 m² med utgang fra stue/kjøkken.

Balkongen er oppført i prefabrikerte betongkonstruksjoner. Glassrekkverk med metallprofiler. Utstyrt med vegglampe som har integrert stikkontakt.

Rekkverkshøyde ble målt til 1,22 meter.

Til informasjon:

Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk 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.

Forventet levetid (iht. Byggeforskeren 700.320):

- Prefabrikerte betongelementer (bærekonstruksjoner): ca. 50–100 år

- Rekkverk i metall/glass: ca. 20–40 år

INNENDIG

Overflater

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Forventet levetid:

- Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10-30 år.

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 teppe og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Skjevhetmålinger ble utført i minst to relevante rom per etasje. Det ble foretatt kontroll i stue/kjøkken og på hovedsoverom. Ingen vesentlige skjevheter ble registrert.

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

Innvendige dører

Hvite, formpressede innerdører.

Dør med glassfelt til stue/kjøkken. Skyvedør til bad 2.

Merk:

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

Forventet levetid (iht. Byggeforskeren 700.320):

- Formpressede innerdører: ca. 20-30 år

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD 1 (3,3 M²)

Generell

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

Inneholder:

Baderoms møbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil med belysning, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj. Vannbåren gulvvarme, stålsluk og avtrekksventil i himling.

2. ETASJE > BAD 1 (3,3 M²)

Overflater vegger og himling

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

2. ETASJE > BAD 1 (3,3 M²)

Overflater Gulv

Det ble målt 28 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.



2. ETASJE > BAD 1 (3,3 M²)

Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk med klemring. 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.

Fanavegen 83, 5239 RÅDAL
Gnr 119 - Bnr 1006
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD 1 (3,3 M²)

Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD 1 (3,3 M²)

Ventilasjon

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

2. ETASJE > BAD 1 (3,3 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking vurderes som unødvendig da våtrommet er under 5 år gammelt (på befaringsdagen). Garanti/dokumentasjon i regi av utbygger.

2. ETASJE > BAD 2 (4,0 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, fordelerskap til rør-i-rør/vannbåren varme og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj. Vannbåren gulvvarme, stålsluk og avtrekksventil i himling.

2. ETASJE > BAD 2 (4,0 M²)

Overflater vegger og himling

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

2. ETASJE > BAD 2 (4,0 M²)

Overflater Gulv

Det ble målt 27 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Merk:
Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er

Oppdragsnr.: 20932-3215

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 11 av 22

Fanavegen 83, 5239 RÅDAL
Gnr 119 - Bnr 1006
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

synlige skader.



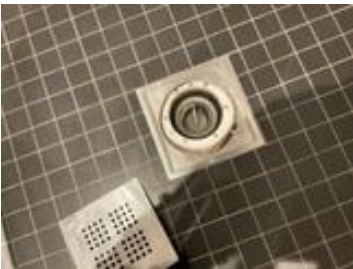
2. ETASJE > BAD 2 (4,0 M²)

Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk med klemring. 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.



2. ETASJE > BAD 2 (4,0 M²)

Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD 2 (4,0 M²)

Ventilasjon

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

2. ETASJE > BAD 2 (4,0 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking vurderes som unødvendig da våtrommet er under 5 år gammelt (på befaringsdagen). Garanti/dokumentasjon i regi av utbygger.

KJØKKEN

Oppdragsnr.: 20932-3215

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 12 av 22

Fanavegen 83, 5239 RÅDAL
Gnr 119 - Bnr 1006
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN (33,6 M²)

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. To skvettplater over benkeplate og belysning/stikk under overskap.

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

Integrert ventilator fra Franke.

Hvitevarer fra Siemens.

Det er montert komfyrvakt og lekkasjestopper.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN (33,6 M²)

Avtrekk

Integrert ventilator.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

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

Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/vannrør er skjult.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):
- Pex-rør: 25-75 år



Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres

Oppdragsnr.: 20932-3215

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 13 av 22

Fanavegen 83, 5239 RÅDAL
Gnr 119 - Bnr 1006
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):
- Avløp (plast): 25-100 år

Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

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/tapevann.

Varmesentral inngår i sameiets vedlikeholdsansvar og er ikke nærmere vurdert.

Vannbåren varme

Vannbåren gulvarme i entré, stue/kjøkken og begge bad.

Elektrisk anlegg

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

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

ELEKTRISK ANLEGG
Sikringsskap er plassert i entré
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i felles målertavle.
Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 40A, 1 kurs på 25A og 8 kurser på 15A.
Elbillader.

BELYSNING
Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

Oppdragsnr.: 20932-3215

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 14 av 22

Fanavegen 83, 5239 RÅDAL
Gnr 119 - Bnr 1006
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Det er ukjent om det er gjennomført kontroll av det elektriske anlegget av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) de siste fem årene. Boligen er et dødsbo, og det har derfor ikke vært mulig å innhente informasjon fra eier. Egenerklæringsskjema foreligger ikke. Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige punkter uten inngrep.

Det er ikke utført teknisk kontroll, og tilstandsgrad (TG) er ikke vurdert eller angitt, da dette forutsetter spesialkompetanse og autorisasjon. Ved eierskifte anbefales det at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon.

Generelt om anlegget

- 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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?
Ja Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn i de senere år.

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for anlegget (TG2 iht. forskrift til ny avhendingslov).

Oppdraget er utført ifb. med dødsbo og takstmann kjenner ikke til om det er foretatt arbeider på det elektriske anlegget eller om det foreligger dokumentasjon på eventuelle arbeider. Spørsmål til eier er ikke besvart. Egenerklæringsskjema er ikke mottatt/kontrollert.

På bakgrunn av de nevnte forholdene og manglende dokumentasjon anbefales det å foreta en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

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.

Fanavegen 83, 5239 RÅDAL
Gnr 119 - Bnr 1006
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport



Fanavegen 83, 5239 RÅDAL
Gnr 119 - Bnr 1006
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

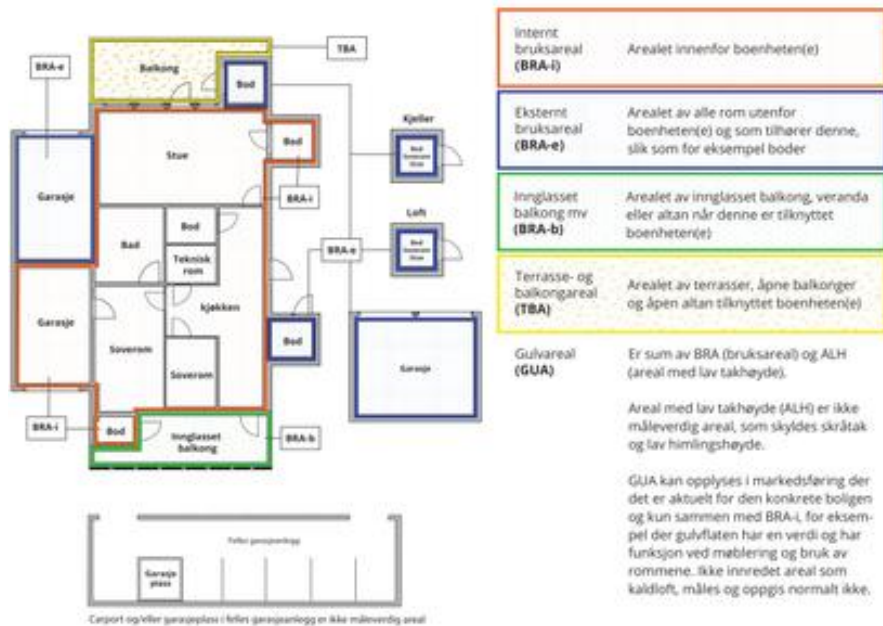
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Oppdragsnr.: 20932-3215

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 17 av 22

Fanavegen 83, 5239 RÅDAL
Gnr 119 - Bnr 1006
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Selveierleilighet (i blokk)

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	73			73	14
Kjeller		6		6	
SUM	73	6			14
SUM BRA	79				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré (5,7 m²), soverom 1 (12,6 m²), soverom 2 (8,3 m²), bad 1 (3,3 m²), bad 2 (4,0 m²), stue/kjøkken (33,6 m²), gang (3,4 m²)		
Kjeller		Ekstern bod (5,5 m²)	

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 1,8 m² av bruksarealet.

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

TAKHØYDER

Ca. 2,58 meter målt i stue/kjøkken.

GENERELLT

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

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Oppdragsnr.: 20932-3215

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 18 av 22

Fanavegen 83, 5239 RÅDAL
Gnr 119 - Bnr 1006
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet (i blokk)	73	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	119	1006		153	2773 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet
Adresse Fanavegen 83							
Hjemmelshaver Isager Tore Stubhaug							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dødsbo.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.02.2026	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger av aktuell leilighet, samt generell informasjon om bygningen.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	26.02.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.		Dødsbo.	Ikke gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	26.02.2026	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei

Fanavegen 83, 5239 RÅDAL
Gnr 119 - Bnr 1006
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.02.2026	
2	27.02.2026	
3	27.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Fanavegen 83, 5239 RÅDAL
Gnr 119 - Bnr 1006
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspærren 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 funksjonspøving 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.

Oppdragsnr.: 20932-3215

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 21 av 22

Fanavegen 83, 5239 RÅDAL
Gnr 119 - Bnr 1006
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

- Symptom: Observert 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 fukttinnhold 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 omsluttete 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

Oppdragsnr.: 20932-3215

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 22 av 22

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.

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

PERSONVERN

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

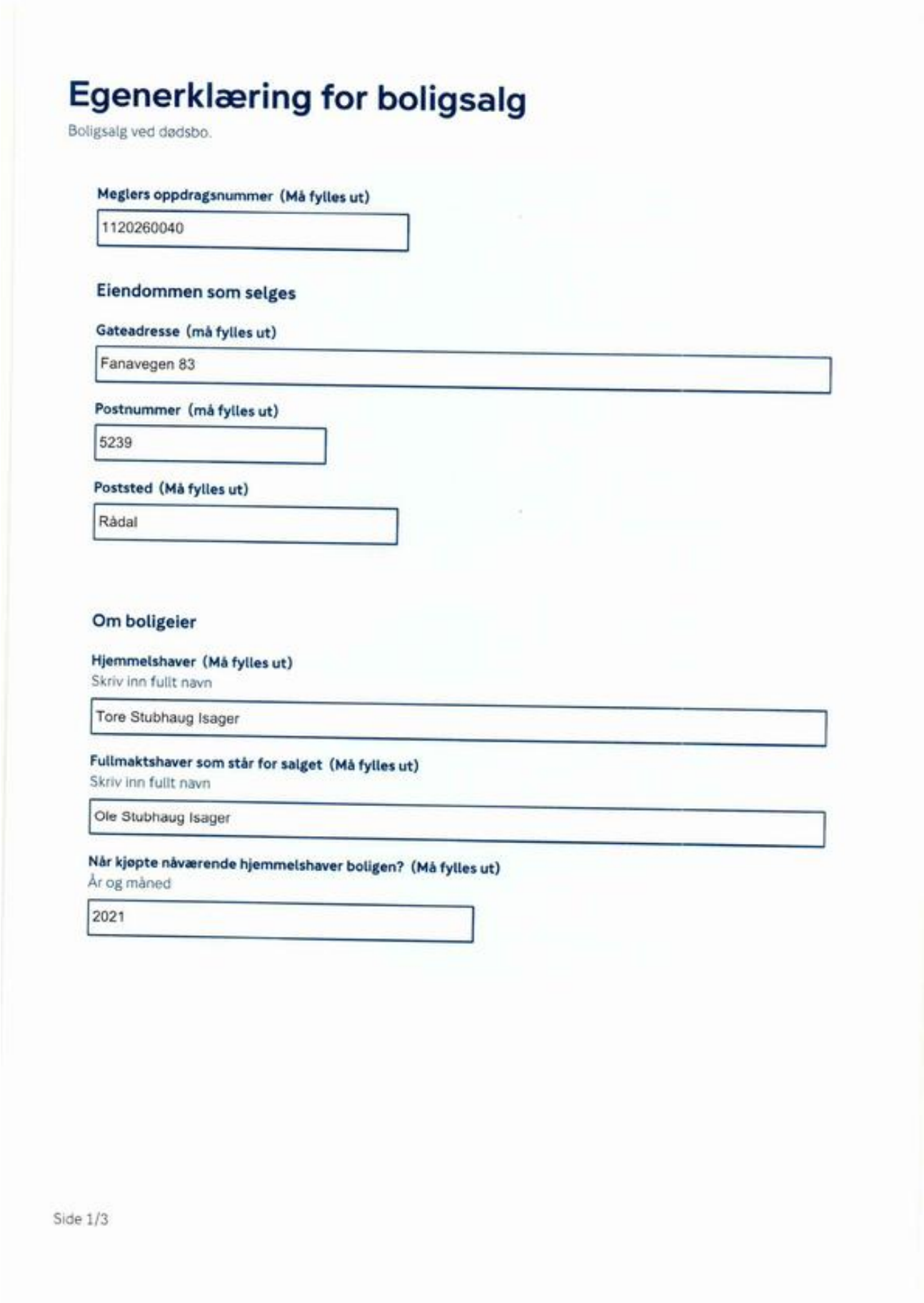
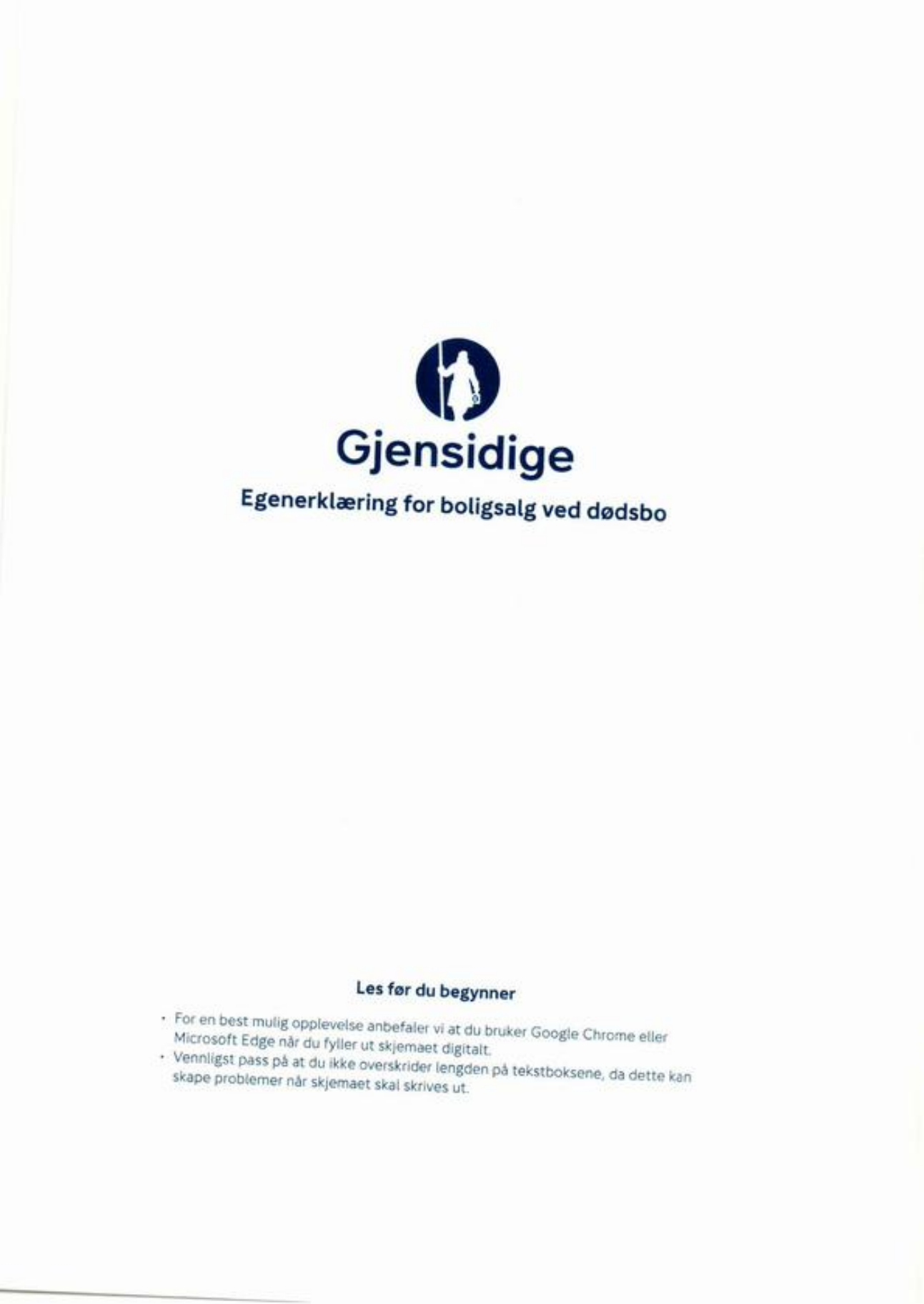
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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 boligomsetningen. 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/BR1203>

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



Opplysninger om eiendommen

Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen, eiendommen og nærområdet du tenker kan være relevant og nyttig for personer som vurderer å kjøpe boligen.



Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

Ønsker du boligsælgerforsikring? (Må fylles ut)

- ☐ Ja, jeg ønsker boligsælgerforsikring
- ☒ Nei, jeg ønsker ikke boligsælgerforsikring

Sted: Bergen

Dato: 020326

Sign:

Side 2/3

Gjensidige 

VEDTEKTER FOR

LAGUNETOPPEN BOLIGSAMEIE I

Godkjent 25.2.21, sist endret 26.10.21

1. NAVN FORMÅL OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Lagunetoppen Boligsameie I.

Sameie omfatter eiendommen gårdsnummer 119 og bruksnummer 1006 seksjonsnummer 1-176 i Bergen kommune, med adresse Fanavegen 81A, 81B, 83, 85, 87, 89A, 89B.

Sameiet består av 176 boligseksjoner. Hver seksjon består av hoveddel og eventuelle tilleggsdeler, samt en ideell andel i fellesarealer.

Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring datert 14. januar 2021, tinglyst 25. februar 2021.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser, herunder å drifte og ivareta sameiets bygningsmasse med tilhørende tekniske anlegg og utearealer.

2. SAMEIEBRØKEN

Sameiebrøken til den enkelte seksjon er fastsatt på grunnlag av seksjonens bruksareal (BRA).

3. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

3.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom seksjonene. Den enkelte seksjon kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke omfattes av bruksenheter eller tilleggsdeler, er fellesarealer.

3.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon og tilleggsdeler, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold av bruksenheter.

Bruksrett til parkeringsplasser kan ikke overdras til andre enn boligseksjoner i sameiet eller eiendommen gnr. 119 bnr. 1007 snr. 1-46 i Bergen kommune.

Bruksrett til boder som ligger i garasjeanlegget (bnr. 1010) kan ikke overdras til andre enn boligseksjoner i sameiet eller eiendommen gnr. 119 bnr. 1007 snr. 1-46 i Bergen kommune.

3.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

3.3.1. Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet for eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten må ikke benyttes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med sitt formål. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter esl. § 21 annet ledd.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal benyttes. Fellesarealene må ikke benyttes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming, kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

3.3.2 *Sportsboder*
Sportsboder er etablert i kjellerplan 1U i alle blokkene. Boder som er seksjonert som tilleggsareal til boligseksjonene, kan bare selges, pantsettes og for øvrig disponeres sammen med den eierseksjon som boden tilhører.

3.3.3 *Uteplasser for seksjoner i første etasje*
Seksjonene 4-9, 43-45, 49, 50-52, 55-57 og 89-94 har tilleggsdeler i form av uteplasser på bakkeplan i tilknytning til sine seksjoner. Disse uteplassene har nevnte seksjoner eksklusiv bruksrett til. Seksjonene har i forlengelsen av dette også alene drifts- og vedlikeholdsansvar for arealene. Arealene skal stelles og vedlikeholdes på linje med sameiets øvrige utearealer.

4. EIERANDELER I REALSAMEIER

Hver seksjon i sameiet er eier av en ideell andel i realsameiene for felles utomhusareal og felles garasjeanlegg. Realsameieandelene kan ikke skilles fra seksjonene.

4.1 **Felles utomhusareal**
Gnr. 119 bnr. 37 utgjør felles utomhusareal for sameiets eiendom og følgende andre eiendommer:

gnr. 119 bnr. 1007 snr. 1-46 i Bergen kommune
gnr. 119 bnr. 1008 i Bergen kommune
gnr. 119 bnr. 1009 i Bergen kommune

Utomhusarealet omfatter blant annet grøntområder, adkomstvei, gangveier og lekeplass.

Alle medeiere i utomhusarealet har lik rett til å benytte dette.

4.2 **Garasjesanlegg**
Gnr. 119 bnr. 1010 utgjør felles garasjeanlegg for sameiets eiendom og eiendommen gnr. 119 bnr. 1007 snr. 1-46.

Gnr. 119 bnr. 1010 ligger i bakken under ovennevnte eiendommer, og omfatter blant annet parkeringsplasser for biler, sykkelparkering, boder og tekniske rom.

Alle medeiere i garasjeanlegget har lik rett til å benytte dette, men ikke alle har rett til å benytte bod og/eller parkeringsplass.

Det er kun sameiere som har ervervet parkeringsplass sammen med sin seksjon som har rett til å benytte parkeringsplass i garasjeanlegget. En liste over hvilke sameiere som har rett til å benytte parkeringsplass i garasjeanlegget, følger vedlagt som bilag 1.

En liste over hvilke sameiere som har rett til å benytte bod i garasjeanlegget, følger vedlagt som bilag 2.

Vedtektene for garasjeanlegget inneholder en bestemmelse som sikrer beboere med behov for særskilt tilrettelagt parkeringsplass (HC-plass) rett til dette. Rettigheten forutsetter at beboeren har ervervet rett til alminnelig parkeringsplass i garasjeanlegget. Vedkommende er da sikret en rett til å bytte til HC-plass så lenge det foreligger et dokumentert behov for dette.

Sameiere som ikke har ladepunkt på sin parkeringsplass, har rett til å anlegge dette for egen kostnad. Nærmere bestemmelser om kostnader ved tilkobling til ladenettverket og ansvar for løpende kostnader, er inntatt i vedtektene for garasjeanlegget.

5. VEDLIKEHOLD

5.1 **Bruksenhetene**
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) inventar;
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker;
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat;
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen;
- e) listverk, skillevegger, tapet;
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk;
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater;
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring; og
- i) vinduer og ytterdører.

Listen er ikke uttømmende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong/terrasse eller lignende som ligger til bruksenheten. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt under bokstav a) til og med i) ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter imidlertid også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Uten skriftlig samtykke fra sameiets styre, må seksjonseier ikke foreta noen form for inngrep i *felles* tekniske installasjoner som måtte befinne seg innenfor bruksenheten. Heller ikke må det bores eller på annen måte foretas gjennomføringer i vegger mellom bruksenhetene og fellesareal (utvendige eller innvendige vegger) uten skriftlig samtykke fra styret. Seksjonseier har ikke rett til å endre utvendige fasader, for eksempel ved utskifting av vindusglass, oppsetting av solavskjerming eller lignende uten skriftlig samtykke fra sameiets styre. Det samme gjelder ved utskifting av glassfelt og dører mot fellesareal.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter esl. § 32 og/eller vedtektene her, kan bli erstatningsansvarlig i henhold til eierseksjonslovens bestemmelser. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

5.2 Fellesarealer

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter pkt. 3.1 jfr. esl. § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig samt utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper nødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Dersom sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med annet og tredje ledd og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. esl. § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Dersom sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan sameiet for øvrig bli erstatningsansvarlig i henhold til eierseksjonslovens bestemmelser. Dette gjelder likevel ikke dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor sameiets kontroll og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgende av den.

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves over felleskostnadene.

6. FELLESKOSTNADER

6.1 Hva er felleskostnader?
Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, sånn som eksempelvis:

- kostnader til vedlikehold av fellesarealer;
- forsikring;
- administrasjonskostnader;
- skatter og offentlige avgifter;
- driftskostnader knyttet til ventilasjon, oppvarming og varmt forbruksvann;
- kostnader til infrastruktur for kabel-TV, fiberkabel etc.;
- renhold av fellesarealer;
- drift- og vedlikehold av heiser, og andre tekniske installasjoner;
- energi til fellesarealer; og
- kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegg og felles utomhuseiendom.

Listen er ikke uttømmende.

Felleskostnadene skal som hovedregel fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøken. En annen fordeling kan bare vedtas med tilslutning fra seksjonene det gjelder.

Kostnadene beskrevet i vedtektene punkt 6.2 skal fordeles med lik andel per enhet.

6.2 TV/internett
Kostnader til TV/internett fordeles med lik andel per seksjon.

6.3 Fjernvarme/tappevann
Kostnader til fjernvarme fordeles etter sameierbrøk. Forbruk fjernvarme innkreves a-konto over felleskostnadene og avregnes årlig.

Oppvarming av fellesarealer fordeles etter sameiebrøk.

Fjernvarmeanlegget er felles med eiendommene gnr. 119 bnr. 1007 snr. 1-46 og gnr. 119 bnr. 1009. Kostnader til drift og vedlikehold (ikke forbruk) fordeles med 176/227 på gnr. 119 bnr. 1006 snr. 1-176, 46/227 på gnr. 119 bnr. 1007 snr. 1-46, og 5/227 på gnr. 119 bnr. 1009.

Gnr. 119 bnr. 1009 har rett til å være tilkoblet anlegget. Denne retten kan ikke innskrenkes eller fjernes uten samtykke fra gnr. 119 bnr. 1009.

6.4 Kostnader knyttet til eierandeler i realsameier
I felleskostnadene inngår sameiets forholdsmessige andel av kostnadene både til drift- og vedlikehold av felles utomhuseiendom og felles garasjeanlegg.

Seksjoner som har bruksrett til parkeringsplass, betaler et særskilt tillegg for dette, fastsatt i henhold til vedtektene for garasjeanlegget.

Seksjoner som har bruksrett til bod i garasjeanlegget (bnr. 1010), betaler et særskilt tillegg for dette, fastsatt i henhold til vedtektene for garasjeanlegget.

6.5 Kostnader knyttet til tekniske anlegg som er felles med gnr. 119 bnr. 1007 snr. 1-46

Sameiet eier og benytter følgende tekniske installasjoner i fellesskap med sameiet gnr. 119 bnr. 1007 snr. 1-146:

- sprinklersentral;
- avfallsanlegg;
- brannalarm;
- fordrøyningsmagasin (overvann);
- transformator, hovedtavle og underfordelinger for strøm; og
- inntak og fordeling for fiberkabel.

Kostnader til drift og vedlikehold av disse installasjonene fordeles mellom sameiets eiendom og gnr. 119 bnr. 1007 snr. 1-46 med 176/222 på sameiet og 46/222 på gnr. 119 bnr. 1007 snr. 1-46.

6.6 Særlig om serviceavtaler som omfatter sameiets eiendom og enkelte naboeiendommer

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.

6.7 Betaling

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et à-konto-beløp fastsatt av styret. Endring av à-konto-beløpet kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige større vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

6.8 Lovbestemt panterett

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. ÅRSMØTET

7.1 Årsmøtet er sameiets øverste myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst 10 % av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til seksjonseier har rett til å være til stede og til å uttale seg. Videre har styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av seksjon rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med seg rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

På årsmøtet har hver seksjon én stemme.

7.2 Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Innkalling kan skje elektronisk.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for det ordinære årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet i møtet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

7.3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal behandle sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet alltid

- a) behandle styrets årsmelding
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår, og
- c) velge styremedlemmer.

Årsmelding, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

ortsett fra de saker som behandles av ordinært årsmøte som nevnt i annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet likevel ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har én stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold;
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter;
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap;
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt;
- samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum;
- samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a;
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning;
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall; og
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, og vedtak om tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

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

8. STYRET

8.1 Valg av styre

Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder og 6-8 andre styremedlemmer. I tillegg kan det velges inntil to varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes av årsmøtet.

8.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret kan treffe vedtak om og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttet av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Styrelederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

8.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene, og kopi sendes forretningsfører.

9. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av solskjerming og parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal bare skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før den kan sendes.

Arbeider i den enkelte seksjon som medfører flytting av infrastruktur som røropplegg, må forhåndsvarsles og godkjennes av styret.

11. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen i seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til, for eksempel leietaker.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 benyttes.

12. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

13. FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdselseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

14. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven. Sameiet skal ha en statsautorisert eller registrert revisor som velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

18. BILAG

Bilag 1: Seksjoner som har rett til å benytte parkeringsplass i garasjeanlegget
Bilag 2: Seksjoner som har rett til å benytte bod i garasjeanlegget

- o o 0 o o -

Sameievedtekter for Lagunetoppen felles garasjeanlegg godkjent 2.3.21, sist endret 26.10.21	
Eier av gnr. 119 bnr. 1010 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. 1010 i Bergen kommune. Sameiet er et realsameie.	
Sameierne er seksjonseiere i følgende eiendommer: Gnr. 119 bnr. 1006 snr. 1-176 i Bergen kommune, med en eierandel på til sammen 176/222 Gnr. 119 bnr. 1007 snr. 1-46 i Bergen kommune, med en eierandel på til sammen 46/222	
Det ligger en ideell eierandel på 1/222 til hver seksjon i nevnte eiendommer.	
2. Formål og bruk	
Sameiets eiendom omfatter garasjeanlegg med parkeringsplasser, sykkelparkering, boder og tekniske rom.	
Alle sameierne har lik rett til å benytte eiendommen, men ikke alle sameiere har rett til å benytte bod og/eller parkeringsplass.	
Sameiere som har bruksrett til parkeringsplass, fremgår av <u>bilag 1</u>.	
Sameier som har bruksrett til bod, fremgår av <u>bilag 2</u>.	
3. Overføring av rettigheter	
Eierandelen i garasjeanlegget tilhører den enkelte sameier (seksjonene i eiendommene som er opplistet i § 1). Eierandelen og rettighetene som følger med er nødvendige tillegg til den enkelte seksjon, og kan ikke skilles fra denne, jf. avhendingsloven § 3-4. Ved overdragelse av seksjonen, følger eierandelen automatisk med.	
Fra ovennevnte kan det bare gjøres unntak for overføring av parkeringsplass til en annen seksjon i eiendommene gnr. 119 bnr. 1006 snr. 1-176 eller gnr. 119 bnr. 1007 snr. 1-46. Det er i tilfelle kun parkeringsrettigheten som overføres, ikke eierandelen i sameiet. Frivillig overdragelse av rett til parkeringsplass som skjer til en annen seksjon innenfor nevnte eiendommer, krever ikke samtykke fra styret eller sameiermøtet, men skal meldes til forretningsfører.	
En sameiers rett til å benytte parkeringsplass og /eller bod kan ikke endres eller fjernes uten samtykke fra sameieren som har den aktuelle rettigheten. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten enstemmighet blant samtlige sameiere.	

4. Styre

Sameiet skal ha et styre bestående av seks til åtte medlemmer.

Hver av boligsameiene 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.

Styret skal sørge for at eiendommen til enhver tid er fullverdiforsikret.

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 én sameier 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, og gnr. 119 bnr. 1007 snr. 1-46 har til sammen 46 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 styret.

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.

Felleskostnader skal faktureres direkte til de enkelte sameierne.

Sameiere som har rett til bruk av parkeringsplass skal dekke merkostnadene dette påfører sameiet. Slike kostnader vil blant annet omfatte kostnader til reparasjon og vedlikehold av kjøreport, merking av p-plasser, strøm og rengjøring. Kostnadene beregnes av styret/forretningsfører, og skal innkreves sammen med øvrige felleskostnader.

Sameiere som har el-bil og benytter ladestasjon, skal dekke kostnadene ved dette. Dette skjer gjennom individuelle avtaler mellom den enkelte sameier og leverandøren, CloudCharge.

Sameiere som har rett til bruk av bod i garasjeanlegget skal dekke merkostnadene dette påfører sameiet. Slike kostnader vil blant annet omfatte kostander til strøm og rengjøring. Kostnadene beregnes av styret/forretningsfører, og skal innkreves sammen med øvrige felleskostnader.

Trappenedganger og heis fra den enkelte eiendom ned i garasjeanlegget, tilhører den respektive eiendommen, og ikke garasjeanlegget. Kostander til drift, vedlikehold og rengjøring av heis og trappenedgang, tilligger derfor de respektive eiendommer.

7. Særlig om bruk av tilrettelagte parkeringsplasser (HC-plasser)

Garasjeanlegget inneholder et antall parkeringsplasser som er særlig tilrettelagt for bevegelseshemmede. Retten til å benytte en slik plass kan i henhold til oversikten i bilag 1 være lagt til en sameier som ikke har et slikt behov. Dersom det i forbindelse med et senere eierskifte til en sameieandel melder seg en ny eier med et dokumentert behov for en slik plass, skal denne sameieren få benytte den særlig tilrettelagte parkeringsplassen som befinner seg nærmest vedkommendes oppgang. Det samme gjelder dersom det oppstår behov hos en eksisterende eier. Den opprinnelige rettighetshaveren til plassen forplikter seg da til å bytte parkeringsplass med vedkommende.

Styret beslutter med bindende virkning hvilken parkeringsplass som skal disponeres.

Rettigheten til å kreve bytte og til å benytte en særlig tilrettelagt plass, er avhengig av at den aktuelle sameieren i utgangspunktet har rett til parkeringsplass.

Når et dokumentert behov for særlig tilrettelagt plass bortfaller, skal det byttes tilbake.

8. Ladepunkt for el-bil

En rekke parkeringsplasser er utstyrt med ladepunkt for el-bil.

Strømforbruk til lading avregnes per ladepunkt, og belastes rettighetshaver til parkeringsplassen.

Rettighetshavere som ikke har ladepunkt på sin plass, har rett til å anlegge dette for egen kostnad. Styret skal varsles om dette.

Tilkobling av nye ladepunkter til ladenettet, forutsetter at det betales anleggsbidrag. Anleggsbidraget beregnes som en andel av anleggskostnadene fordelt på antall brukere på det aktuelle tidspunktet. Dersom tilkobling forutsetter en oppgradering av anlegget, legges kostnadene ved dette til allerede

påløpte anleggskostnader før anleggsbidraget beregnes. Anleggsbidraget fastsettes med bindende virkning av styret, og skal være betalt før tilkobling til anlegget finner sted.

Alle ladepunkter som er etablert inngår i bygget, og tilhører derfor sameiet. Seksjonen som har betalt for ladepunktet, har imidlertid eksklusiv bruksrett til dette. Bruksretten følger bruksretten til parkeringsplassen, og kan overdras sammen med denne.

9. Tekniske installasjoner

Eiendommen inneholder følgende tekniske installasjoner:

- fjernvarmesentral;
- sprinklersentral;
- brannalarm;
- vann- og avløpsledninger;
- transformator, hovedtavle og underfordelinger for strøm; og
- inntak og fordeling for fiberkabel.

Kostnader til drift, vedlikehold og strømforbruk til tekniske installasjoner skal fordeles mellom de to boligsameiene i henhold til sameieandel i garasjeanlegget, det vil si med 176/222 til gnr. 119 bnr. 1006 snr. 1-176, og 46/222 til gnr. 119 bnr. 1007 snr. 1-46. Unntaket er forbruk fjernvarme, hvor forbruket til bnr. 1009 måles og belastes denne eiendommen. Forbruk for øvrig fordeles mellom de to boligsameiene i henhold til sameieandel i garasjeanlegget, det vil si med 176/222 til gnr. 119 bnr. 1006 snr. 1-176, og 46/222 til gnr. 119 bnr. 1007 snr. 1-46.

Gnr. 119 bnr. 1009 har rett til å være tilkoblet fjernvarmeanlegget. Denne retten kan ikke innskrenkes eller fjernes uten samtykke fra gnr. 119 bnr. 1009.

10. Vann og avløp

Vanninntak for eiendommene gnr. 119 bnr. 1006 snr. 1-176 og gnr. 119 bnr. 1007 snr. 1-46 befinner seg i garasjeanlegget. Inntaket er felles, og har én felles måler.

Offentlige gebyrer for vann og avløp vil mottas av gnr. 119 bnr. 1006 snr. 1-176, men skal fordeles mellom de boligsameiene i henhold til sameieandel, det vil si med 176/222 til gnr. 119 bnr. 1006 snr. 1-176, og 46/222 til gnr. 119 bnr. 1007 snr. 1-46. Vannforbruk skal fordeles tilsvarende.

11. 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 eiendommen 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.

* * * *

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

Bilag

- Bilag 1: Seksjoner som har rett til å benytte parkeringsplass i garasjeanlegget
- Bilag 2: Seksjoner som har rett til å benytte bod i garasjeanlegget

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 nattesøvn, 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 frostska
- 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, leegger, 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. Brannslukningsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr, 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 brannvernustyr stå igjen i boligen.

8. **Brudd på ordensreglene**

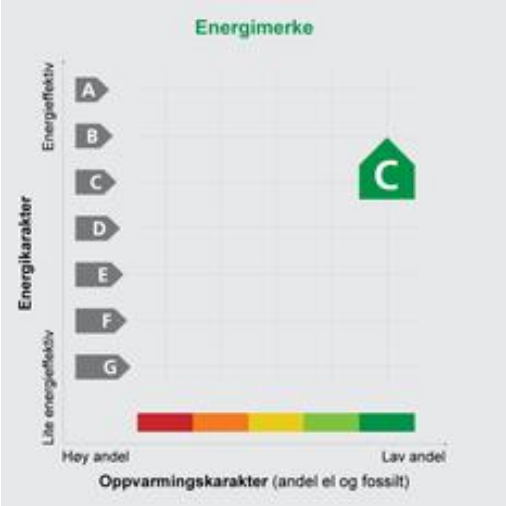
Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Ordensregler Laguentoppen Boligsameie





Adresse	Fanavegen 83
Postnr	5239
Sted	RÅDAL
Leilighetsnr.	
Gnr.	119
Bnr.	1006
Seksjonsnr.	153
Festenr.	
Bygn. nr.	300676646
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2021-1238218
Dato	17.03.2021



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.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energi-

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

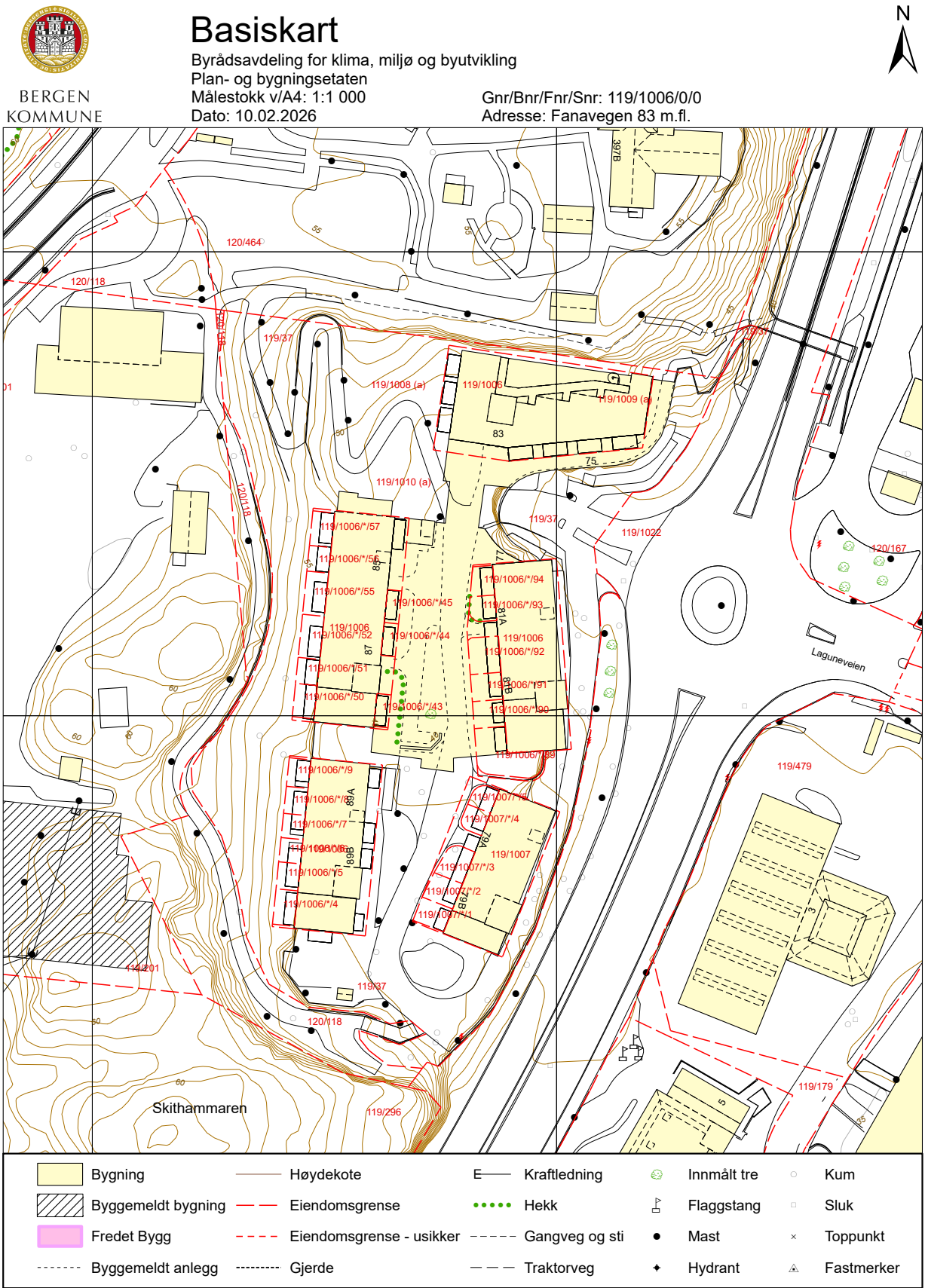
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

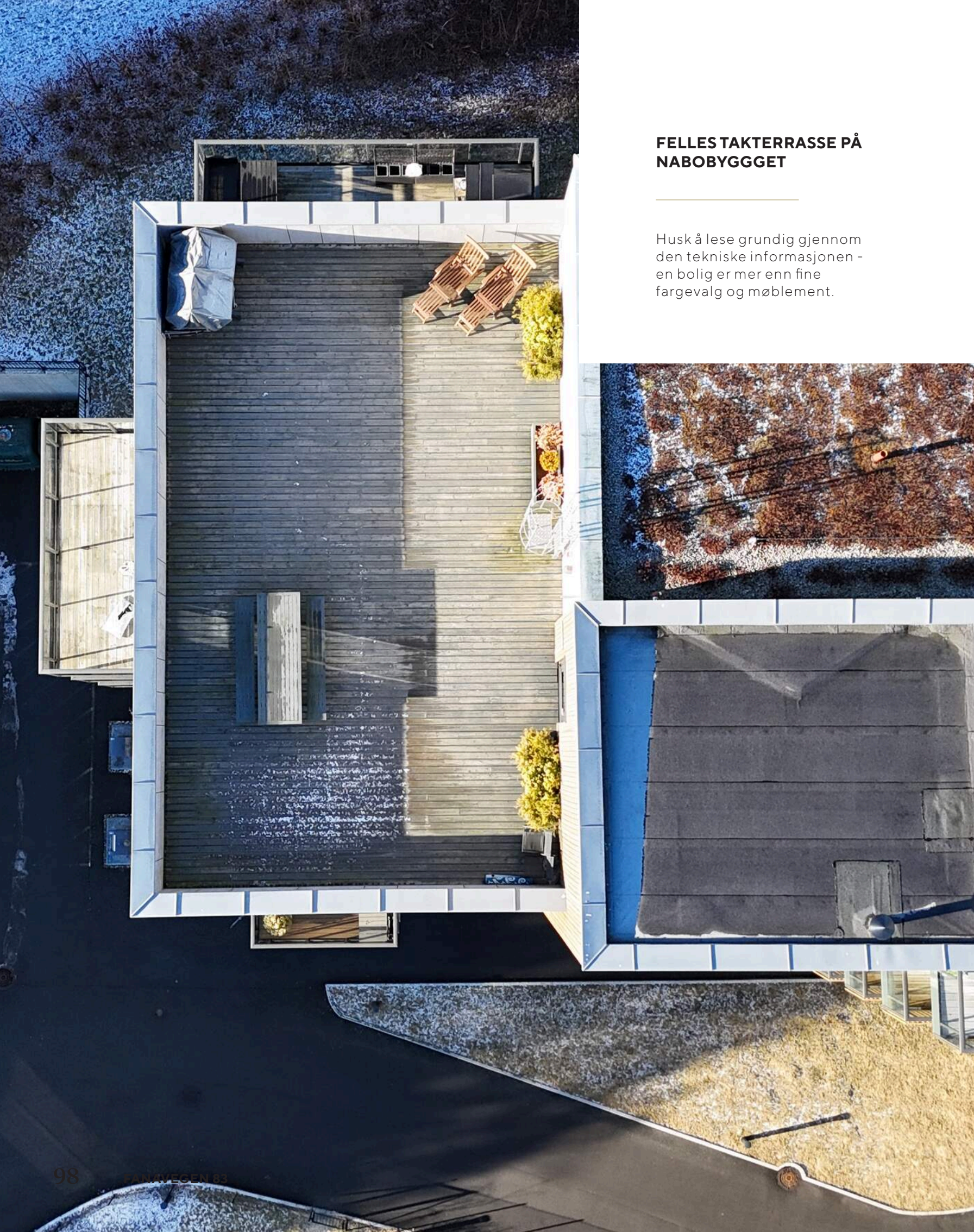
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.	
Bygningskategori:	Boligblokker	
Bygningstype:	Leilighet	
Byggeår:	2021	
Bygningmateriale:	Betong	
BRA:	74	
Ant. etg. med oppv. BRA:	1	
Detaljert vegger:	Nei	
Detaljert vindu:	Nei	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	Energiregler 2016	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).





FELLES TAKTERRASSE PÅ NABOBYGGGET

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmedling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Fanavegen 83, 5239 RÅDAL. Gnr. 119, bnr. 1006, snr. 153 i Lagunetoppen Boligsameie 1, oppdragsnr.: 1120260040
Megler: Georg André Gade, mobil: 93003830, e-post: gag@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Georg André Gade

Eiendomsmegler / Partner
930 03 830
gag@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling AS

Småstrandgaten 6, 5014 BERGEN, 55 36 40 40, proaktiv.bergen@proaktiv.no