

The image shows a bright, modern interior. In the foreground, a dark wooden dining table is set with a white plate, a glass, and two tall, lit candles in black holders. A white lily flower is also visible. In the background, a light-colored sofa is next to a round black coffee table with a glass vase of flowers. Large windows and a glass door lead to a balcony with a wooden railing, overlooking a wooded area. A television is mounted on the wall.

aktiv.

Fanavegen 87, 5239 RÅDAL

**Strøken & sentral 2-roms,
nyoppført i 2021. Solrik balkong &
takterasse. Balansert ventilasjon
& vannbåren varme.**



Eiendomsmeglerfullmektig|Salgsleder|Partner

Lars Waage

Mobil 926 93 119

E-post lars.waage@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG.
TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 190 000,-
Omkostn.: Kr 81 100,-
Total ink omk.: Kr 3 271 100,-
Felleskostn.: Kr 1 775,-
Selger: Benedicte Røssland
Hofland

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total 35/43 kvm
Tomtstr.: 2772.6 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 119, bnr. 1006
Gnr. 119, bnr. 37
Gnr. 119, bnr. 1010
Snr. 74
Oppdragsnr.: 1505250113

Velkommen på visning!

Husk å meld deg på.

Aktiv Eiendomsmegling v/ Lars Waage har gleden av å presentere Fanavegen 87! Her får du en unik kombinasjon av sentral og tilbaketrukket beliggenhet. Umiddelbar nærhet til "alt" du trenger i hverdagen, i et bygg fra 2021, ligger alt til rette for en bekymringsfri livsstil!

Kort fortalt:

Trappefri adkomst
Solrik og skjermet balkong
Solrik felles takterrasse
Vannbåren varme og balansert ventilasjon
TV og internett inkludert i felleskostnader
Ekstern bod for ekstra oppbevaring
Umiddelbar nærhet til Lagunen Storsenter
2 min til buss og bybane
Garasjeplass selges separat

Boligen går over et plan og følgende rom er inkludert i BRA-i: 6. etasje: Entré, bad/vaskerom, soverom, stue og kjøkken.

Hjertelig velkommen til visning! Husk å melde deg på.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	51
Nabolagsprofil	56
Budskjema	134

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 35 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 43 m²

TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 m² Ekstern bod

6. etasje

BRA-i: 35 m² Entré(3,2m²), bad/vaskerom(3,6m²), soverom(7,8m²), stue og kjøkken(19,2m²).

TBA fordelt på etasje

6. etasje

14 m²

Ikke målbare arealer

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2772.6 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, plen og noe beplantning.

Beliggenhet

Boligen har en sentral beliggenhet i et nytt og populært sameie på Rådal. Her når man "alle" daglige behov til fots med blant annet Lagunen Storsenter i umiddelbar nærhet. Senteret dekker flere service- og fasilitetstilbud som dagligvarebutikk, apotek, vinmonopol, kafeer/restaurant, treningssenter, klesbutikker, kino osv. Ved senteret ligger også nærmeste bybanestopp og bussterminalen med gode bussforbindelser til Bergens mange bydeler.

Området byr på et rikt utvalg av tur- og rekreasjonsmuligheter, med Smøråsfjellet og Stendafjellet tursti innen kort avstand. Til deg som liker golf, ligger Fana Golfklubb innen fem minutter med kjøring fra boligen. I nærområdet finner du også flere skoler, idrettsanlegg og grøntområder som passer for både barn og voksne.

Et godt sted å bo!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Eventus Tiriltoppen barnehage (1,1 km)
Eventus Kvernslåttan Barnehage (1,2 km)
Råtun barnehage (850 m)

Rå Barneskole (400 m)
Søråshøgda skole (1,3 km)
Rådalslien ungdomskole (950m)
Nordahl Grieg videregående skole (500m)

Lagunen senter (500m)
Slåtthaug idrettspark (3,1 km)
Sandsliahallen (3,8 km)
Fana Golfklubb (1,5 km)

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Mats

Hansen:

Grunn og fundamenter: Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter er av betongkonstruksjoner.

Yttervegger: Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong, tre og stålkonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater.

Takkonstruksjoner: Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med sutak, lekter og takstein. Taket er ikke besiktiget.

Vinduer: Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Etasjeskiller: etasjeskiller er av betong.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Overflate gulv:

Det er ikke påvist riss og sprekker eller knirk i flisene. Det er heller ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det ble registrert bom i enkelte fliser (moasikkfliser i dusjonen). Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

-Har du kjennskap til eiendommen?

Ja.

- Når kjøpte du boligen?

2021

-Hvor lenge har du eid boligen?

4 år og 1 måned

- I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Fremtind, Polise/avtalenr: 34781256

Innhold

Areal og fordeling per etasje

6.etg: 43 m² BRA / 35 m² BRA-i

Boligen går over et plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

6. etg: Entré(3,2m²), bad/vaskerom(3,6m²), soverom(7,8m²), stue og kjøkken(19,2m²).

I tillegg er det en ekstern bod på 8 m² i byggets første etasje.

Standard

Innvendige overflater |

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har laminatgulv.

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

Tak: Malte flater.

Velkommen inn!

Entré |

Vi møtes av en lys og romslig gang. Pene farge- og materialvalg gir et godt førsteinntrykk. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue |

Vi beveger oss inn i en åpen stue og kjøkkenløsning målt til hele 19,2 m². Stuen er malt i en tidsriktig farge som komplimenteres av et flott laminatgulv. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til å innrede med både sofakrok og spisestue.

Balkong |

Fra stuen kommer vi ut til en fantastisk balkong, målt til hele 14 m². Her sitter du skjermet - et perfekt sted å nyte morgenkaffen!

Kjøkken |

Romslig og tidløst kjøkken med rikelig plass til både matlaging og oppbevaring. Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate. Over benkeplaten er det benyttet malte flater, stål oppvaskkum og ventilator. Av integrerte hvitevarer er det induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og Integrert kjø- og frys.

Bad |

Helfliset og moderne bad med vannbåren gulvvarme. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass og opplegg for vaskemaskin. Lekre detaljer gir en følelse av hverdagsluksus.

Soverom |

Soverommet er luftig, og målt til 7.8 m². Her har du plass til å innrede med dobbelseng og garderobeskap. Soverommet er malt i tidsriktige farger som komplimenters av det naturlige lyset.

Bod |

For ekstra lagringsplass er det en ekstren bod i byggets første etasje. Målt til 8 m².

Andre opplysninger:

- sluk og avløpsrør av plast.
- varmtvannsbereder felles for sameiet
- sikringsskap med automatsikringer
- balansert ventilasjonsanlegg

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i felleskostnader

Parkering

Parkeringsplass i fast garasjeanlegg med elbil-lader kan kjøpes som tillegg for kr 300.000,-.

Det er også muligheter for å leie parkering i garasjeanlegget.

Forsikringsselskap

TrygVesta Forsikring AS

Polisenummer

7853731

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i alle rom utenom soverom og bod, balansert ventilasjonsanlegg.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 190 000

Kommunale avgifter

Kr 8 397

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene dekker vann, avløp, feiing, renovasjonsgebyr og eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Kommunale avgifter har 4 terminer per år med hovedforfall 20/2, 20/5, 20/8 og 20/11.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgiftene og er beregnet til kr 2 834 i 2025.

Formuesverdi primær

Kr 657 184

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 628 734

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2023. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

353/106120

Felleskostnader inkluderer

- Vedlikehold av bygg
- Andre driftskostnader
- TV og Internett
- Utomhusareal
- Andel teknisk rom

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 775

Kommentar fellesgjeld

Lagunetoppen Boligsameie har ikke lån.

Sameiet

Sameienavn

Lagunetoppen Boligsameie 1

Organisasjonsnummer

926803115

Om sameiet

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.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

BOB BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 119, bruksnummer 1006, seksjonsnummer 74 i Bergen kommune. Gårdsnummer 119, bruksnummer 37 i Bergen kommune. Gårdsnummer 119, bruksnummer 1010 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/119/1006/74:

22.06.1926 - Dokumentnr: 900207 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1006

Gjelder denne registerenheten med flere

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

18.02.1944 - Dokumentnr: 300611 - Skjønn

Over grunn til utbedring av bygdevei Rådal fra Søråas til

Stend Landbruksskole

Overført fra : Gnr 119 Bnr 39

Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1006

Gjelder denne registerenheten med flere

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

03.03.1951 - Dokumentnr: 301386 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1006

Gjelder denne registerenheten med flere

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

Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1006

Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

25.02.2021 - Dokumentnr: 234170 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 74
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 353/106120

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.

22.06.1926 - Dokumentnr: 900207 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1006
Gjelder denne registerenheten med flere

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

18.02.1944 - Dokumentnr: 300611 - Skjønn
Over grunn til utbedring av bygdevei Rådal fra Søråas til

Stend Landbruksskole

Overført fra : Gnr 119 Bnr 39

Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1006

Gjelder denne registerenheten med flere

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

03.03.1951 - Dokumentnr: 301386 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1006

Gjelder denne registerenheten med flere

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

Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1006

Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

25.02.2021 - Dokumentnr: 234170 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 74

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 353/106120

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.

22.06.1926 - Dokumentnr: 900207 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1006

Gjelder denne registerenheten med flere

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

18.02.1944 - Dokumentnr: 300611 - Skjønn

Over grunn til utbedring av bygdevei Rådal fra Søråas til

Stend Landbruksskole

Overført fra : Gnr 119 Bnr 39

Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1006

Gjelder denne registerenheten med flere

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

03.03.1951 - Dokumentnr: 301386 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1006
Gjelder denne registerenheten med flere

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
Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1006
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

25.02.2021 - Dokumentnr: 234170 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 74
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 353/106120

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.

4601/119/37:

22.06.1926 - Dokumentnr: 900207 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1006

Gjelder denne registerenheten med flere

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

18.02.1944 - Dokumentnr: 300611 - Skjønn

Over grunn til utbedring av bygdevei Rådal fra Søråas til

Stend Landbruksskole

Overført fra : Gnr 119 Bnr 39

Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1006

Gjelder denne registerenheten med flere

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

03.03.1951 - Dokumentnr: 301386 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1006

Gjelder denne registerenheten med flere

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
Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1006
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

25.02.2021 - Dokumentnr: 234170 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 74
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 353/106120

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.

22.06.1926 - Dokumentnr: 900207 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1006
Gjelder denne registerenheten med flere

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

18.02.1944 - Dokumentnr: 300611 - Skjønn
Over grunn til utbedring av bygdevei Rådal fra Søråas til
Stend Landbruksskole
Overført fra : Gnr 119 Bnr 39
Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1006
Gjelder denne registerenheten med flere

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

03.03.1951 - Dokumentnr: 301386 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1006
Gjelder denne registerenheten med flere

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
Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1006
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

25.02.2021 - Dokumentnr: 234170 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 74
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 353/106120

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.

22.06.1926 - Dokumentnr: 900207 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1006
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

03.03.1951 - Dokumentnr: 301386 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1006

Gjelder denne registerenheten med flere

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

Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1006

Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

25.02.2021 - Dokumentnr: 234170 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 74

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 353/106120

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.

4601/119/1010:

22.06.1926 - Dokumentnr: 900207 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1006

Gjelder denne registerenheten med flere

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

18.02.1944 - Dokumentnr: 300611 - Skjønn

Over grunn til utbedring av bygdevei Rådal fra Søråas til

Stend Landbruksskole

Overført fra : Gnr 119 Bnr 39

Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1006

Gjelder denne registerenheten med flere

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

03.03.1951 - Dokumentnr: 301386 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1006

Gjelder denne registerenheten med flere

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

Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1006

Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

25.02.2021 - Dokumentnr: 234170 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 74

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 353/106120

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.

22.06.1926 - Dokumentnr: 900207 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1006

Gjelder denne registerenheten med flere

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

18.02.1944 - Dokumentnr: 300611 - Skjønn

Over grunn til utbedring av bygdevei Rådal fra Søråas til

Stend Landbruksskole

Overført fra : Gnr 119 Bnr 39

Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1006

Gjelder denne registerenheten med flere

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

03.03.1951 - Dokumentnr: 301386 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1006

Gjelder denne registerenheten med flere

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

Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1006

Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

25.02.2021 - Dokumentnr: 234170 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 74

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 353/106120

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.

22.06.1926 - Dokumentnr: 900207 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1006
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

03.03.1951 - Dokumentnr: 301386 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1006
Gjelder denne registerenheten med flere

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
Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:1006
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

25.02.2021 - Dokumentnr: 234170 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 74
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 353/106120

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.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger en midlertidig brukstillatelse for Bygg A, B, C, D ,E , Rema 1000, Apotek 1 og parkeringsanlegg datert 29.02.2018.

Dokumentet gjelder for bolig og næringsbebyggelse underbygget med næringsareal, parkeringsanlegg og tilhørende funksjoner og utomhusanlegg.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.03.2018.

Vei, vann og avløp

Adkomst fra offentlig vei til sameiets private vei. Offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål i reguleringsplan på grunnen.

Eiendommen er avsatt til byfortettingssone i kommuneplanens arealdel.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID: 60700000

Plantype: 34

Plannavn: FANA/YTREBYGDA. GNR 119, 120, RÅDAL SENTRUM/LAGUNEN

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 26.08.2015

Saksnr: 202220578

Dekningsgrad: 100,0 %

Gjelder bygging av gangvei under grunnen (tunnel), på grunnen/vannoverflaten (bru).

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID: 60700000

Reguleringsformål: 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Dekningsgrad: 100,0 %

PlanID: 60700000

Reguleringsformål: 1600 - Uteoppholdsareal

Dekningsgrad: < 0,1 % (0,1 m²)

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID: 60700000

Plantype: 34

Plannavn: FANA/YTREBYGDA. GNR 119, 120, RÅDAL SENTRUM/LAGUNEN

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 26.08.2015

Saksnr: 202220578

Dekningsgrad: 100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID: 60700000

Reguleringsformål: 2083 - Parkeringshus, -anlegg

Dekningsgrad: 100,0 %

Kommuneplan

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Arealstatus: 1 - Nåværende

Arealformål: 1130 - Sentrumsformål

Beskrivelse: Byfortettingssone BY

Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpStøySone

Hensynssonenavn: H220_7

Beskrivelse: Fana skytterlag - gul sone

Dekningsgrad: 100,0 %

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpStøySone

Hensynssonenavn: H220_3

Beskrivelse: Vei støy - gul sone

Dekningsgrad: 32,4 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpStøySone

Hensynssonenavn: H210_3

Beskrivelse: Vei støy - Rød sone

Dekningsgrad: 67,6 %

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID: 71740000

Plantype: 20

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

Dekningsgrad: 100,0 %

Formål: Bygge flere boliger og mer næringsutvikling i områdene Birkeland, Liland, Ådland og Espeland.

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID: 4700007

Plantype: 31

Plannavn: YTREBYGDA. GNR 120 BNR 23, STEINSVIK 3

Planstatus: Ferdig avsluttet

Saksnr: 200010032

Gjelder Bebyggelse for område: FANA. NORDÅS GNR.120 OG 121, OMRÅDE ØST.

PlanID: 4700006

Plantype: 31

Plannavn: YTREBYGDA. GNR 120 BNR 102, STEINSVIKVEGEN 402

Planstatus: Ferdig avsluttet

Saksnr: 200714508

PlanID: 30530000

Plantype: 30

Plannavn: YTREBYGDA. GNR 119 BNR 30, RÅ

Planstatus: Ferdig avsluttet

Saksnr: -

Gjelder bygging av rekkehus ved område: FANA, RÅ. GNR. 119, DEL AV BNR. 30.

PlanID: 61170000

Plantype: 34

Plannavn: YTREBYGDA. BYBANEN RÅDAL - FLESLAND

Planstatus: Ferdig avsluttet

Saksnr: 202002685

Gjelder bygging av bybanen fra Rådal - Flesland.

PlanID: 8050000

Plantype: 30

Plannavn: YTREBYGDA. STEINSVIKVEGEN, ØSTRE DEL

Planstatus: Ferdig avsluttet

Saksnr: 190710649

Gjelder bygging av vei under grunnen (tunnel) for område. YTREBYGDA. STEINSVIKVEGEN, ØSTRE DEL

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom: 119/201

Bygningsnr: 301460756

Endring: -

Bygningstype: Idrettshall

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 17.03.2025

Saksnr: 202316739

Gjelder bygging av ny idrettshall på Steinsvikvegen 393.

Eiendom: 119/201

Bygningsnr: 14010904

Endring: -

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Status: Bygning godkjent for riving/brenning
Dato: 17.11.2010
Saksnr: 201013684
Gjelder bygging av ny ungdomsskole

Eiendom: 119/201
Bygningsnr: 13919070
Endring: -
Bygningstype: Enebolig
Status: Bygning godkjent for riving/brenning
Dato: 11.07.2024
Saksnr: -

Eiendom: 119/201
Bygningsnr: 13919062
Endring: -
Bygningstype: Komb. barne- og ungdomsskole
Status: Bygning godkjent for riving/brenning
Dato: 18.03.2025
Saksnr: -

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at

kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

79 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

81 100 (Omkostninger totalt)
92 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
94 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 271 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 282 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 284 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 81 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Vederlag: 40 000,-

Boligfoto: 6 000,-

Grunnpakke: 10 000,-

Oppgjørshonorar: 8 000,-

Markedspakke: 16 000,-

Tilrettelegging: 15 000,-

Visninger/overtakelse per stk: 2 000,-

Ansvarlig megler

Sigbjørn Helland

Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner

sigbjorn.helland@aktiv.no

Tlf: 407 68 475

Ansvarlig megler bistås av

Lars Waage

Eiendomsmeglerfullmektig | Salgsleder | Partner

lars.waage@aktiv.no

Tlf: 926 93 119

Anna Hjelle

Eiendomsmeglerfullmektig

anna.hjelle@aktiv.no

Tlf: 466 97 633

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795

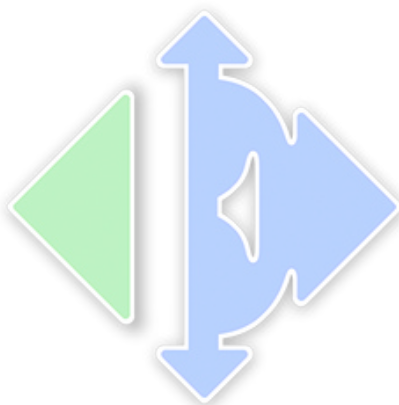
Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

31.07.2025

Vedlegg

Leilighet
Fanavegen 87
5239 Rådal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 05/05/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:119, Bnr: 1006
Hjemmelshaver:	Benedicte Røssland Hofland
Seksjonsnummer:	74
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2021
Tomt:	2 773 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Benedicte Røssland Hofland
Befaringsdato:	24.04.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Tomten er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, plen og noe beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong, tre og stålkonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med sutak, lekter og takstein. Taket er ikke besiktiget.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

Informasjon om sameiet:

Styretsleder: Sara Lisa Hartveit

Kontaktperson: Sara Lisa Hartveit

Beliggenhet:

Eiendommen har en attraktiv og rolig beliggenhet like ved Lagunen Storsenter. Gangavstand til både buss, bybane, butikk, barnehage, skole og fotballbane. Det er også kort gåavstand til Laguneparken som ligger vis a vis med de fleste servicetilbud, samt bussterminal og bybane. Kort kjøretur til store arbeidsplasser på Sandsli og Kokstad, samt Bergen Lufthavn Flesland. Ca. 17 minutter til Bergen sentrum. Av turmuligheter har man blant annet Osbanetraseen, Smøråsfjellet og Stendafjellet like i nærheten.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 926 803 115

Navn/foretaksnavn: LAGUNETOPPEN BOLIGSAMEIE 1

Organisasjonsform: Eierseksjoner

Registrert i Enhetsregisteret: 16.03.2021

Stiftelsesdato: 25.02.2021

Takstobjektet:

2-Roms selveierleilighet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 13,7m².

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i 1.etasje på 8,3m².

Oppvarming: Vannbåren gulvvarme i alle rom utenom soverom og bod, balansert ventilasjonsanlegg. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

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

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har laminatgulv.

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

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyste ikke om vesentlige endringer utført de siste årene.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
6. Etasje	35	0	0	14	35	0
1. Etasje	0	8	0	0	0	8
SUM BYGNING	35	8	0	14	35	8
SUM BRA	43					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré(3,2m²), bad/vaskerom(3,6m²), soverom(7,8m²), stue og kjøkken(19,2m²).

BRA-e:

1. Etasje: Ekstern bod(8,3m²).

MERKNADER OM AREAL:

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

05/05/2025



Mats Hansen

1. Våtrom**1.1 Våtrom****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

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

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Det ble registrert bom i enkelte fliser (moasikkfliser i dusjonen). Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknader:**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets alder. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin.

Merknader:**2. Kjøkken**

TG 1 2.1 Kjøkken

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

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

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

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

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

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl- og frys

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknader:**3. Andre Rom****TG 1 3.1 Andre rom**

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

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører****TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører**

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra byggeår.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass.

Dørene er fra byggeår.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknader:**5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende**

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Fra stuen er det utgang til balkong på 13,7m².

Merknader:**6. VVS**

TG 1**6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør**

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

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

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknader:**TG 1****6.2 Varmtvannsbereder**

Varmtvannsberederen er felles for sameiet. Varmtvannsberederen/fellessanlegget er ikke kontrollert.

Merknader:**TG 1****6.3 Ventilasjon**

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

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

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

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

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

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

Branntekniske forhold:

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

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

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

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

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

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

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.2 Våtrom Overflate gulv**

Det ble registrert bom i enkelte fliser (moasikkfliser i dusjonen). Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505250113	

Selger 1 navn
Benedicte Røssland Hofland

Gateadresse	
Fanavegen 87	

Poststed	Postnr
RÅDAL	5239

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1505250113

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1505250113

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1505250113

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Benedicte Hofland	2c93c7e6b82ff9aceedc47aa f6d004ef245ce757	28.04.2025 17:09:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1505250113

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Fanavegen 87 - Nabolaget Holten - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Rå skole Linje 22	3 min 0.2 km
Lagunen terminal Linje 1	6 min 0.4 km
Bergen Flesland	8 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	14 min 11 km

Skoler

Søråshøgda skole (1-7 kl.) 676 elever, 41 klasser	16 min 1.1 km
Zinken Hopp skole (6-7 kl.)	14 min
Skjold skole (1-7 kl.) 322 elever, 21 klasser	15 min 1.2 km
Rå skole (8-10 kl.) 402 elever, 28 klasser	3 min 0.3 km
Rådalslien skole (8-10 kl.) 420 elever, 29 klasser	15 min 1.2 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	5 min 0.4 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	5 min 2.8 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

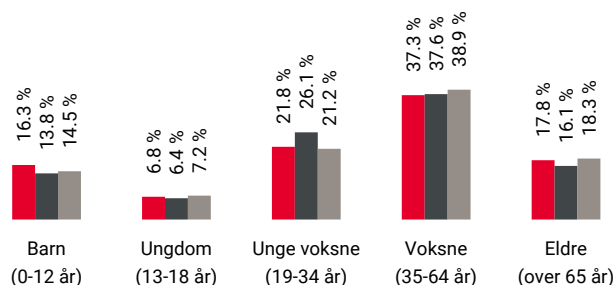
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Espira Rå barnehage (0-5 år) 255 barn	3 min 0.2 km
Råtun barnehage (0-5 år) 100 barn	12 min 1 km
Eventus Kvernslåttan barnehage (1-5 år) 107 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Rema 1000 Lagunen	3 min
Meny Lagunen	8 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100

Sport

⚽ Rå skole	1 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.1 km	
⚽ Nordahl Grieg videregående skole	5 min	🚶
Aktivitetshall, fotball, friidrett, sand...	0.4 km	
🚴 SATS Lagunen	8 min	🚶
🚴 Yogalofte Fana	16 min	🚶

Boligmasse



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

«Du finner ikke noe mer sentralt enn dette. Det er færre tilbud midt i Bergen sentrum.»

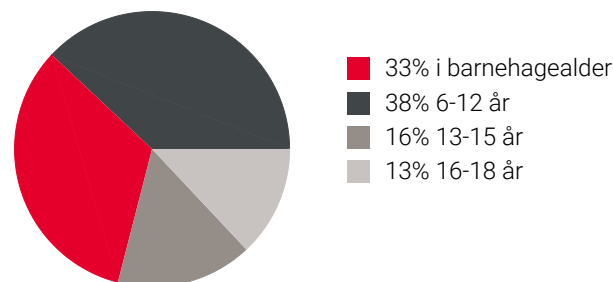
Sitat fra en lokalkjent



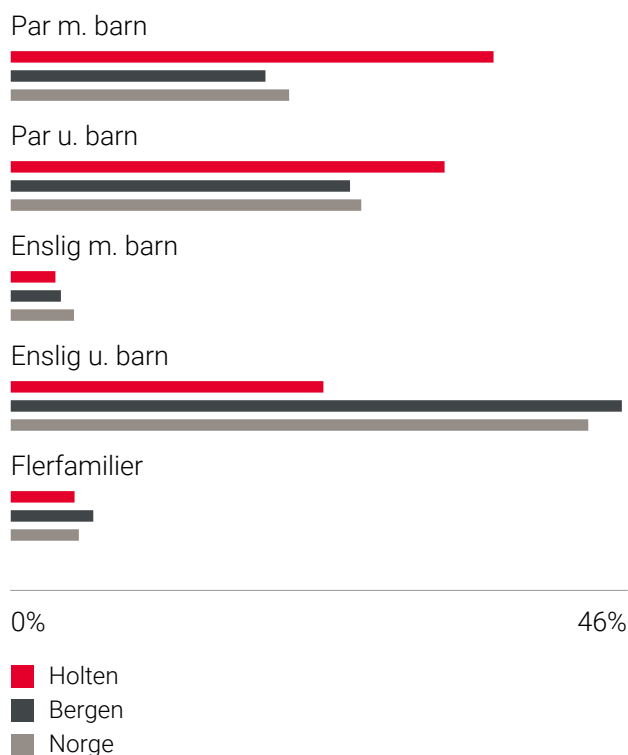
Varer/Tjenester

📦 Lagunen Storsenter	8 min	🚶
🏪 Apotek 1 Lagunetoppen	3 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

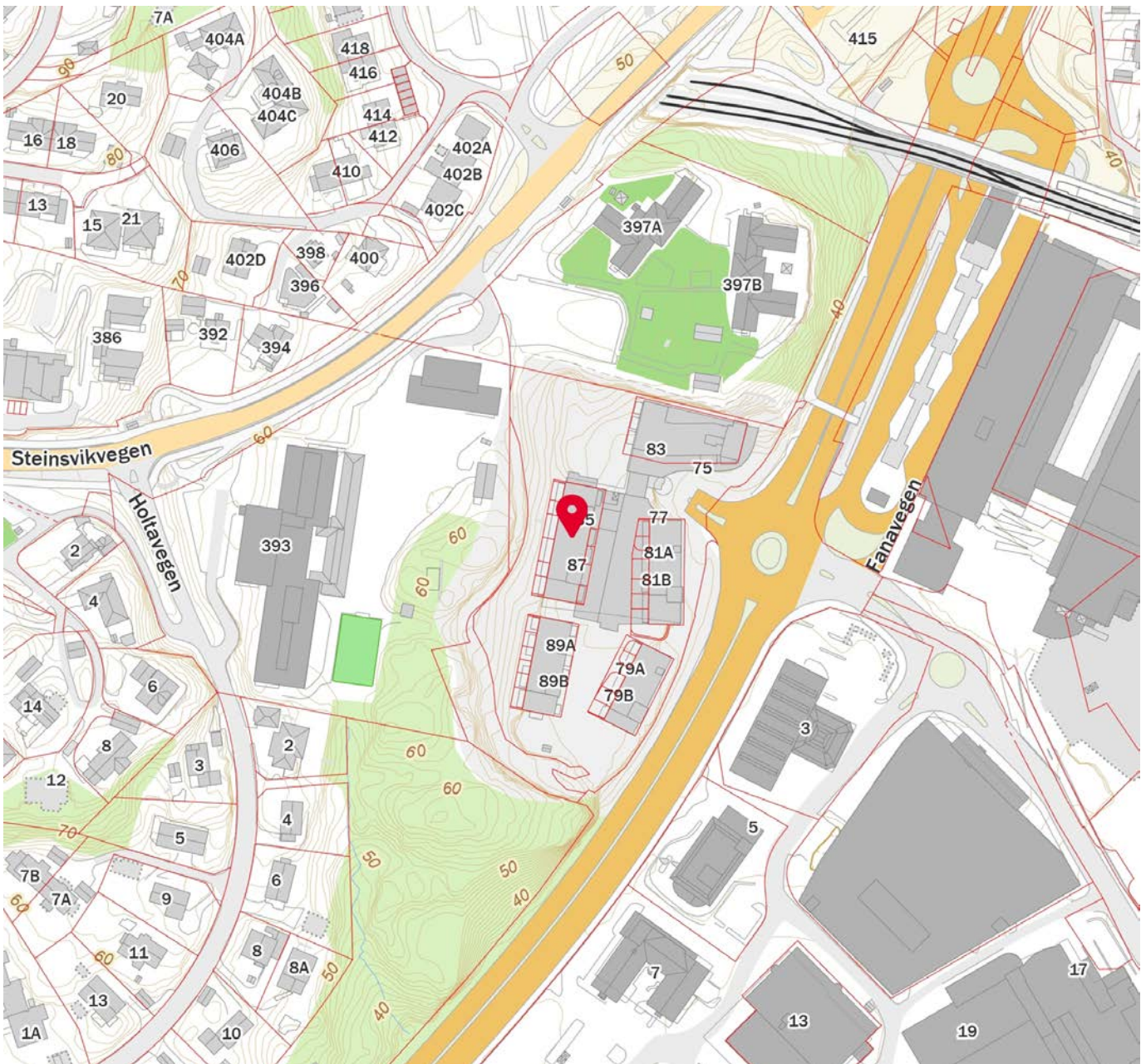
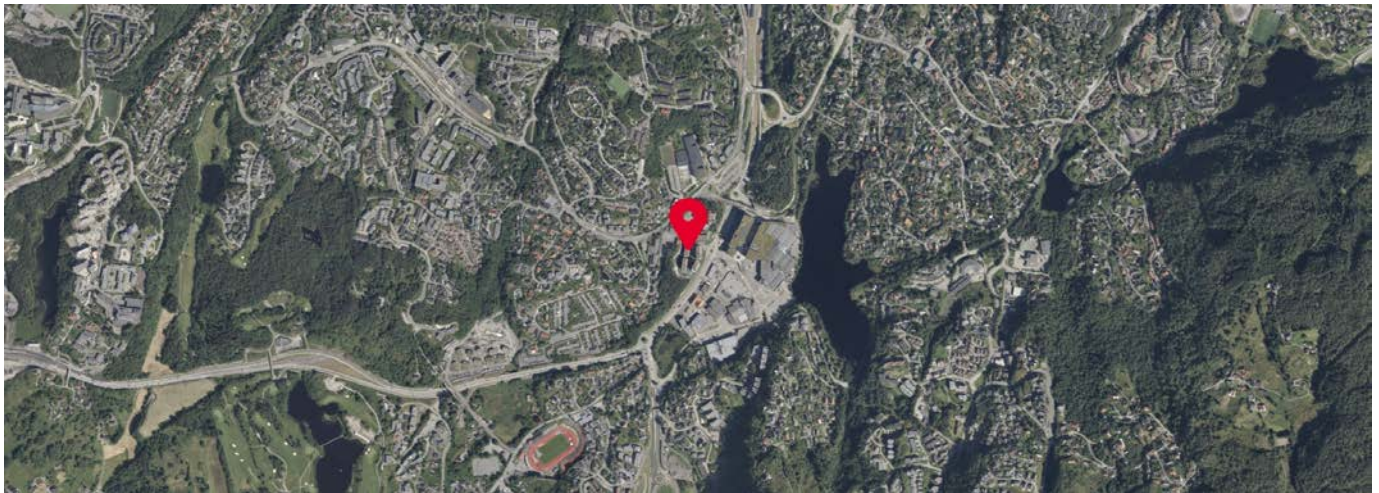


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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

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 Garasjeanlegg

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 seksjonseiers 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 unødvendig 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 seksjonseierne 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 seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdeslovens kapittel 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 besluttes 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 bilag 1.

Sameier som har bruksrett til bod, fremgår av bilag 2.

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 kostnader 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. Kostnader 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

ORDENSREGLER FOR «Lagunetoppen boligsameie 1»

Gjeldende fra 23.03.2022

1. Formål, omfang og innledede bestemmelser.

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

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- 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.
- Eierne skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.
- Eierne 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 brannvernutstyr, må dette umiddelbart meldes til styret i sameiet. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

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

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

8. Brudd på ordensreglene

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

Boligselskapets navn	667	Lagunetoppen Boligsameie 1
Budsjett år	2025	

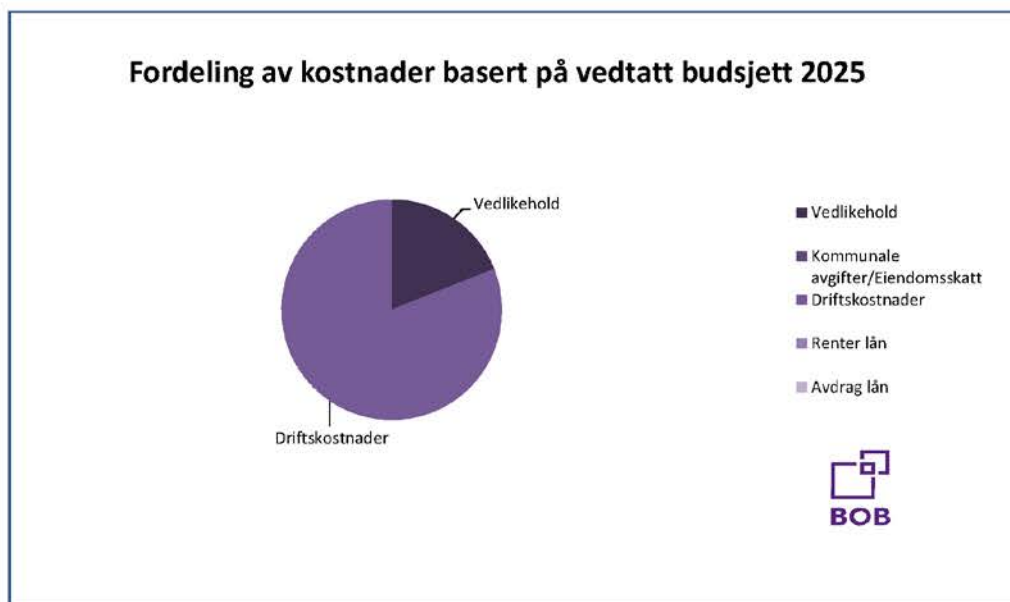
Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	680 000	18 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	0	0 %
Driftskostnader	2 902 000	78 %
Renter lån	0	0 %
Avdrag lån	0	0 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	148 500	4 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	3 730 500	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.

Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).

Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.

Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
desember 2024

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025 I

LAGUNETOPPEN BOLIGSAMEIE

Dato: 03.04.2025 kl: 18:00

Sted: Telenor sine lokaler ved flyplassveien YTREBYGDSVEIEN 215

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Mvh Styret

Klipp av – leveres ved inngangen

Årsmøte, i Lagunetoppen boligsameie, 03.04.2025

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
seksjonseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som seksjonseier.

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

Navn: _____

Underskrift seksjonseier/fullmaktsgiver: _____

DAGSORDEN

1. Konstituering

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

2. Styrets årsmelding

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

5. Valg av styre

Styreleder og to styremedlemmer er på valg.

5.1 Valg av styreleder

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

Forslag til vedtak:

Jan Bøhm Nilssen velges som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Ruth Petersen og Kåre Kildal er på valg.

Både Ruth og Kåre har sagt seg villig til gjenvalg.

Forslag til vedtak:

Ruth Petersen og Kåre Kildal velges som styremedlem for 2 år.

6. Andre/Innkomne saker

Ingen innkomne saker

Lagunetoppen Boligsameie 1 - Styrets årsmelding

Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

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

Selskapsinformasjon

Lagunetoppen boligsameie 1 har organisasjonsnummer 926803115

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

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

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

Sameiet, eiendommen og bygningene

Lagunetoppen boligsameie 1 ble stiftet 25.02.2021.

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

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

Eiendommen har gn 119, bnr 1006 i Bergen kommune.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

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

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

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

Alle reklamasjoner skal meldes inn via Viscenario.

Styrets arbeid

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

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

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

Av andre større saker kan nevnes:

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

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

Regnskapet for 2024

Regnskapet for 2024 viser et positivt årsresultat på kr 323 749,-.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon utgjorde pr 31.12.2024 kr 2 468 878,-.

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

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi.

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

31.12.2024 og frem til styret årsmelding er avgitt.

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

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

Planlagt vedlikehold

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

Forsikring

Bygninger

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

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

Utleie

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

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

Kabel-TV og bredbånd

Telenor

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

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

Driften av sameiet

Sameiet har avtale med BOB om vaktmestertjeneste.

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

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

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

BOB-appen

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

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Lagunetoppen boligsameie 1
Alle beløp i NOK

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

Balanse 31.12.2024

Lagunetoppen boligsameie 1
Alle beløp i NOK

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

Balanse 31.12.2024

Lagunetoppen boligsameie 1
Alle beløp i NOK

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

Lagunetoppen boligsameie 1

Jan Bøhm-Nilssen
Styrets leder

Kåre-Einar Kildal
Styremedlem

Øivind Thorstensen
Styremedlem

Maren Kartvedt
Styremedlem

Ruth Elizabeth Petersen
Styremedlem

Simen Thunes Hope
Styremedlem

Kim Ove Grenby
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 Felleskostnader

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

Note 2 Lønns- og personalkostnader

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

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

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 3 Konsulenttjenester

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

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

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

Note 5 Energi og fyring

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

Note 6 Kabel-TV og telefoni

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

Note 7 Driftskostnader

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

Note 8 Andre driftskostnader

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

Note 9 Finansinntekter

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

Note 10 Bankinnskudd, kasse og lignende

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

Note 11 Opptjent egenkapital

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

Arbeidskapital

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

5205 Årsoppgjør 2024.pdf

Navn
Kildal, Kåre-Einar

Dato
2025-03-12

Identifikasjon

 Kildal, Kåre-Einar

Navn
Kartvedt, Maren

Dato
2025-03-12

Identifikasjon

 Kartvedt, Maren

Navn
Thorstensen, Øivind

Dato
2025-03-12

Identifikasjon

 Thorstensen, Øivind

Navn
Bøhm-Nilssen, Jan

Dato
2025-03-12

Identifikasjon

 Bøhm-Nilssen, Jan

Navn
Petersen, Ruth Elizabeth

Dato
2025-03-12

Identifikasjon

 Petersen, Ruth Elizabeth

Navn
Hope, Simen Thunes

Dato
2025-03-12

Identifikasjon

 Hope, Simen Thunes

Navn
Grenby, Kim Ove

Dato
2025-03-12

Identifikasjon

 Grenby, Kim Ove

Til årsmøtet i Lagunetoppen Boligsameie 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



PrimeGlobe
An Association of
Independent Accountina Firms

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

Verifisert av
SIGNICAT
12.03.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 12. mars 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



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

Verifisert av
SIGNICAT
12.03.2025

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



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

12.03.2025 23:33:03

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025 I

LAGUNETOPPEN BOLIGSAMEIE

Sted: Telenor sine lokaler ved flyplassveien YTREBYGDSVEIEN 215

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

Møtet ble åpnet av: Jan Behm-Nilssen
Til stede fra styret: Jan Behm-Nilssen
Simen Thunes Hope
Øivind Thorstensen
Kåre Kildal
Ruth Elizabeth Petersen

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Årsmøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede: 27

+ Antall fullmakter: _____

= Antall stemmeberettigede: _____

c) Valg av møteleder

(Årsmøtet skal ledes av styres leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, jf. eierseksjonsloven § 47)

Forslag til møteleder:

Jan Bøhm Nilssen

Vedtak:

- 11 -

d) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvar et hviler imidlertid like fullt på møteleder)

Forslag til referent:

Ruth Petersen

Vedtak:

- 11 -

e) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst én sameier som skal underskrive protokollen sammen med møteleder, jf. eiersl. § 53. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver(e):

Eldbjørg Birknes

Vedtak:

- 11 -

f) Valg av tellekorps

(Velges gjerne bare om det er nødvendig, to – tre personer)

Forslag til tellekorps:

ikke nødvendig

Vedtak:

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak:

Godkjent

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret ble gjennomgått

Vedtak: tatt til orientering

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2024

Vedtak: Godkjent

4. Styrehonorar

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av sameiermøte)

Forslag: Kr Øke med KPI og rund opp til nærmeste 1000

Vedtak: Kr -11- = Kr 311000

5. Valg

(Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. **Styreleder velges særskilt jf. eierseksjonsloven § 55.**)

5.1 Valg av styremedlemmer

Sammensetningen i styret før dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Jan Bøhm-Nilssen	2023-25
Styremedlem	Kåre-Einar Kildal	2023-25
Styremedlem	Øivind Thorstensen	2024-26
Styremedlem	Maren Kartvedt	2024-26
Styremedlem	Ruth Elizabeth Petersen	2023-25
Styremedlem	Simen Thunes Hope	2024-26
Styremedlem	Kim Ove Grenby	2024-26

Forslag til kandidater:

Jan Bøhm Nilssen velges som styreleder for 2 år.

Ruth Petersen og Kåre Kildal velges som styremedlem for 2 år.

Sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
styreleder	Jan Bøhm-Nilssen	2025-27
styremedlem	Kåre-Einar Kildal	2025-27
styremedlem	Øivind Thørstensen	2024-26
styremedlem	Maren Kartvedt	2024-26
styremedlem	Ruth Elizabeth Petersen	2025-27
styremedlem	Simen Thunes Hope	2024-26
styremedlem	Kim Ove Grenby	2024-26

6. Andre saker

(Saker som styret ønsker å behandle, eller saker som er kommet inn fra sameiere. Saken må være nevnt i innkallingen. Husk å gjengi ordlyd i forslaget. Det må også komme frem i protokollen hvilket flertall saken krever, og antall stemmer for og i mot forslaget)

Ingen innkomne saker

Underskrifter:

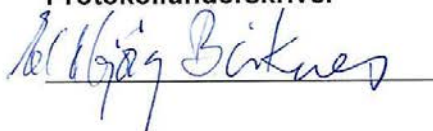
Møteleder



Referent



Protokollunderskriver



Protokollunderskriver



Beboermøte etter årsmøtet:

Side 6 av 8



BERGEN KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Johannes Bruns gate 12
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Sweco Norge AS
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

Deres referanse:

Vår saksbehandler:
Per Magne Eide

Vårt saksnummer:
201733295/126

Dato:
020321

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR DELER AV TILTAKET Bygg A, B, C, Rema 1000, Apotek 1 og parkeringsanlegg

Eiendom : Gnr 119 Bnr 37 m.fl.
Adresse : Fanavegen 87
Tiltakshaver : Proma Eiendom AS
Tiltaket : Nybygg bolig m.m.

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for Bygg A, B, C, Rema 1000, Apotek 1 og parkeringsanlegg mottatt 05.02.21 og tilleggsopplysninger mottatt i saken 16.02.21 og 26.02.21.

Det vises til rammetillatelse datert 21.02.2018 og tillatelse til endringer datert 18.08.2018 (dispensasjon), 19.02.2019, 10.05.19, 21.08.20 (dispensasjon) og 26.10.20.

VEDTAK

Det gis midlertidig brukstillatelse for *Bygg A, B, C, Rema 1000, Apotek 1 og parkeringsanlegg*, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Hele tiltaket skal være ferdigstilt innen 15.08.2021, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Vilkår for midlertidig brukstillatelse i rammetillatelsen er dokumentert/bekreftet oppfylt.

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan mottatt 16.02.21-versjon 17.

Ansvarlig søker har bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå innen 22.02.21 ved søknad mottatt 05.02.21 og tilleggsopplysninger mottatt 26.02.21.

Innenfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for, har søker identifisert følgende gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning ved søknad mottatt 05.02.21:

«

- Anders O. Grevstad AS – UTF ventilasjonsanlegg – Apotek 1 har er ikke klart for igangsettelse og innregulering av ventilasjonsaggregatet før i uke 7
- Gravdal Hage og Anlegg AS – UTF landskapsutforming – Gjenstår planting, såing av plen og gummidekke.
- Åsane Byggmesterforretning AS – UTF tømmerarbeid – Sparkelist fremfor i vinduer i trappegang i blokk b og c. Det gjenstår arbeider i blokk D og E (som ikke omfattes av denne søknad om midlertidig brukstillatelse). Det gjenstår også arbeider som må være utført for at tiltaket skal være sikkert å ta i bruk, herunder de nevnte sparkelister. Det oppgis at disse arbeidene vil bli utført innen 15.02. Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil bli ettersendt.
- Montal System AS – UTF montering av rekkverk på balkonger og trapper – Gjenstår Eike håndløper rekkverks side trapp BK1. Angår sikker bruk. Arbeidene vil bli utført innen 12.02.2021. Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil bli ettersendt.
- Scan Heis AS – UTF installasjon av løfteinnretninger – Gjenstår heiser i hus A, B, C, Rema 1000 og Apotek 1. Vedrørende sikker bruk må UTK utbedres.
- Bravida Norge AS – UTF installering av brannalarmanlegg – Gjenstår kommunikasjon mellom sentraler for å sende alarm til vaktsselskap og BB-safe. For den delen det ikke søkes midlertidig brukstillatelse gjenstår arbeider i hus D, E og parkering underetasje. Det gjenstår også arbeider for å tilfredsstille tilstrekkelig sikkerhetsnivå. Dette omhandler idriftsettelse av brannalarmsentraler i hus A, B, C Rema 100 og Apotek 1 med tilhørende parkering, samt endelig idriftsettelse av sentraler med kommunikasjon mellom sentraler. Arbeidene vil bli utført i løpet av uke 6. Bekreftelse på at arbeidene er utført vil bli ettersendt.
- Bravida Norge AS – UTF installering av ledelys – For den del som det ikke søkes MB for: Gjenstår arbeider i hus D, E og parkering underetasje.
- Kaliber AS – UTF omlegging av VA-ledninger – Gjenstår oppstart av pumpekum spillvann fra Apotek 1. Angår sikker bruk. Arbeidene vil bli utført innen 05.02.2021. Bekreftelse på at arbeidene er utført vil bli ettersendt.

«

Ansvarlig søker bekrefter ved epost mottatt 26.02.21 at arbeider som omhandler sikkerhet er ferdigstilt, det kan gjentas følgende fra mottatt epost:

«

Jeg har nå fått bekreftelse fra AOG på at arbeidene med igangsetting og innregulering av ventilasjon for Apotek1 er ferdigstilt.

Dvs. at alle arbeider som omhandler sikkerhet, jf. følgeskriv, er ferdigstilt for MB1.

Jeg tar korrespondansen videre med tilsyn for å avtale befaringsdato. Det passer for utbygger at man gjennomfører dette den 05.03.2021.

Flott om du da kan få utstedt MB1 før den 05.03.2021. Og at tilsyn vurderer begge søknadene når de er der.

«

Ansvarlig søker har angitt at det ikke søkes om midlertidig brukstillatelse for følgende deler av tiltaket:

- Bygg D og E.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Per Magne Eide - Saksbehandler
Sylvi Søvik Wathne - avdelingsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Proma Eiendom AS, Postboks 485, 1373 ASKER

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggt teknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.



Sweco Norge As
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

Vår referanse: BYGG-2022/15448-15
Saksbehandler: Per Magne Eide
Dato: 13.12.2022

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR HELE TILTAKET

Eiendom : Gnr 119 Bnr 37
Adresse : Fanaveien 87
Tiltakshaver : Proma Eiendom AS
Tiltaket : Bolig og næringsbebyggelse

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket mottatt 29.03.2022 og 08.12.2022 og tillatelse datert 29.02.2018.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse til følgende deler av tiltaket:
02.03.2021: Bygg A, B, C, Rema 1000, Apotek 1 og parkeringsanlegg.
15.03.2021: Bygg D og E.

VEDTAK

Det gis midlertidig brukstillatelse for *bolig og næringsbebyggelse underbygget med næringsareal, parkeringsanlegg og tilhørende funksjoner, utomhusanlegg*, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Hele tiltaket skal være ferdigstilt innen **01.08.2023**, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Nødvendige vilkår for midlertidig brukstillatelse i rammetillatelsen er dokumentert/bekreftet oppfylt.

Følgende vilkår er redegjort for:

Teknisk sluttdokumentasjon er ikke godkjent pr. d.d. av Bergen Vann.
Bergen Vann har bekreftet at godkjenningen må foreligge til søknad om ferdigattest.

Følgende krav er oppfylt:

- Bekreftelse fra Statens vegvesen på at utforming og plassering av trafikkøy ved KV04 / o_V01 er utført i henhold til godkjente tekniske planer, jf. krav i tillatelse til endring, datert 25.08.20.
- Reguleringsplanens § 2.3.1. Felles uteoppholdsareal for boliger (jf. pkt. 3.3.2 – 3.3.4) skal være ferdig opparbeidet før nye boliger tillates tatt i bruk.

Gjenstående arbeider

- Offentlig vegareal som skal overtas av kommunen må være overtatt før det kan gis ferdigattest. Ref. for øvrig krav i Vegnormer for Bergen kommune slik de er gjengitt i uttalelse fra Bymiljøetaten datert 12.02.2018.

Redegjort fra ansvarlig søker:

«Søknad om forlenging av midlertidig brukstillatelse

Her er det en pågående prosess. Det ble avholdt overtakelsesbefaring med Bymiljøetaten på onsdag 23.03.2022 og vi venter på overtakelsesprotokoll. Videre er det en pågående prosess med å få nødvendig areal overført til Bergen kommune v/Bymiljøetaten. Dette vil fortsatt ta noe tid og er hovedgrunnen til at vi ber om fristforlengelse.»

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og har bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Per Magne Eide

Saksbehandler

Glenn Magne Kristensen

Seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til: Proma Eiendom AS, Postboks 485, 1373 ASKER

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 119/1006/0/0
Utlistet 15. april 2025

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
6378178937	Grunneiendom	0	Nei	676,3 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Reguleringsplaner under grunnen

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	67,6 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplaner under arbeid

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
47000007	31	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 23, STEINSVIK	3	200010032
47000006	31	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 102, STEINSVIKVEGEN 402	3	200714508
30530000	30	YTREBYGDA. GNR 119 BNR 30, RÅ	3	-
61170000	34	YTREBYGDA. BYBANEN RÅDAL - FLESLAND	3	202002685
47000000	30	YTREBYGDA. NORDÅS OMRÅDE ØST	3	-
80500000	30	YTREBYGDA. STEINSVIKVEGEN, ØSTRE DEL	3	190710649

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

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

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 15. april 2025



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



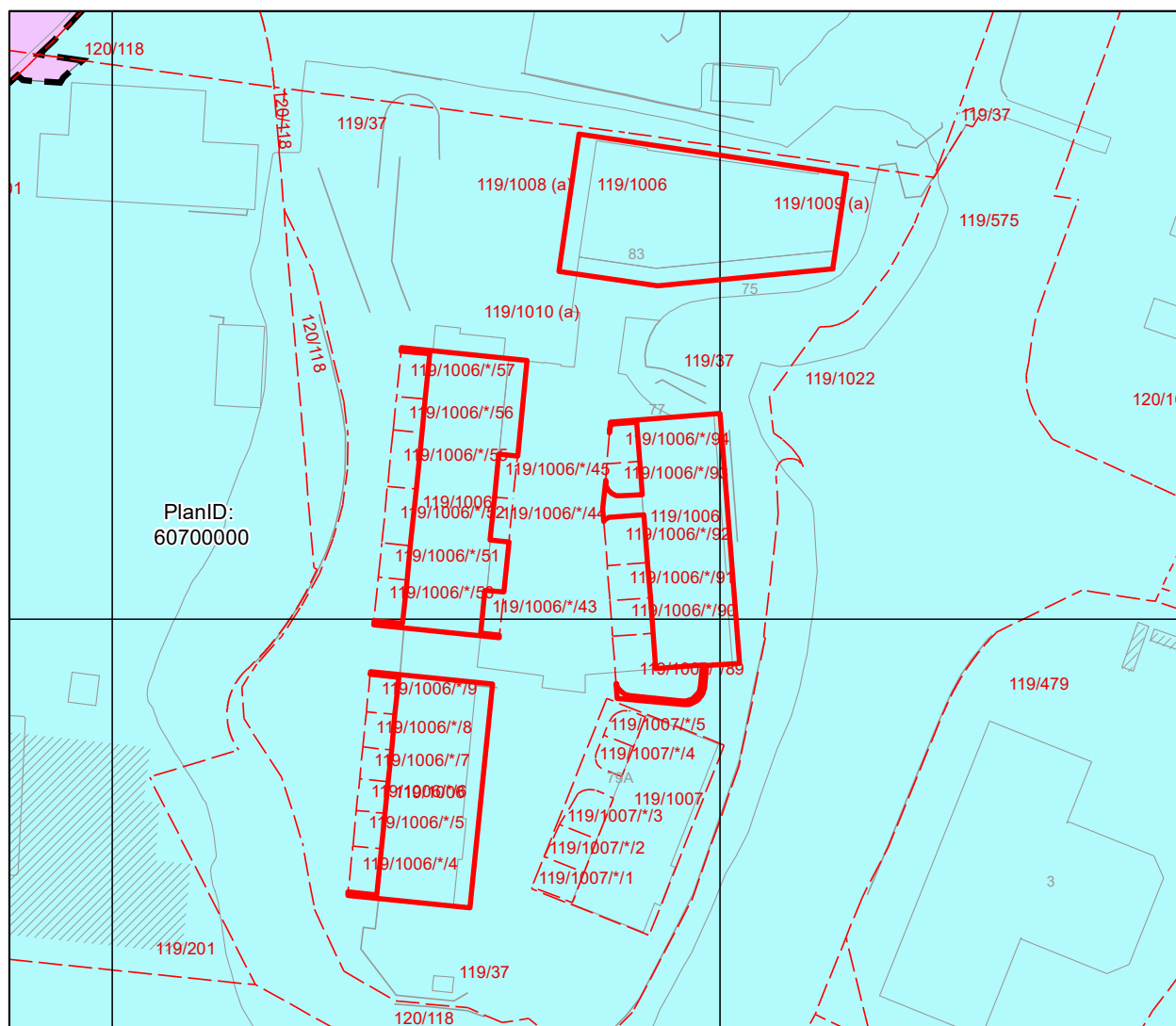
N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 119/1006/0/0
Dato: 15.04.2025 Adresse: Fanavegen 87 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
60700000

 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

-  1242 - Avkjørsel
-  1251 - Brukar

Juridisklinje

-  1211 - Byggegrense
-  1214 - Bebyggelse som inngår i planen
-  1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  1222 - Frisiktklinje
-  1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

-  Regulert høydelinje

Begrensningsgrense gammel lov

-  Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

-  Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

-  640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

-  Gjennomføringsone

Plangrense

-  Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

-  Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

-  Kjørevei
-  Annen veggrunn
-  Gangveg
-  Felles avkjørsel

Arealformål PBL §12-5

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

-  1130 - Sentrumsformål
-  1161 - Barnehage
-  1162 - Undervisning
-  1600 - Uteoppholdsareal
-  1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  1813 - Forretning, kontor, tjenesteyting

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

-  2010 - Veg
-  2011 - Kjørevei
-  2012 - Gate med fortau
-  2015 - Gang- sykkelveg
-  2016 - Gangveg, -areal, gågate
-  2017 - Sykkelveg, -felt
-  2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
-  2019 - Annen veggrunn, grøntareal
-  2072 - Kollektivterminal
-  2900 - Samf.anl. - tekn. infrastr.tras. komb. m. andre ang. hovedformål

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

-  3001 - Grønnstruktur
-  3031 - Turvei



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan under grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 15.04.2025

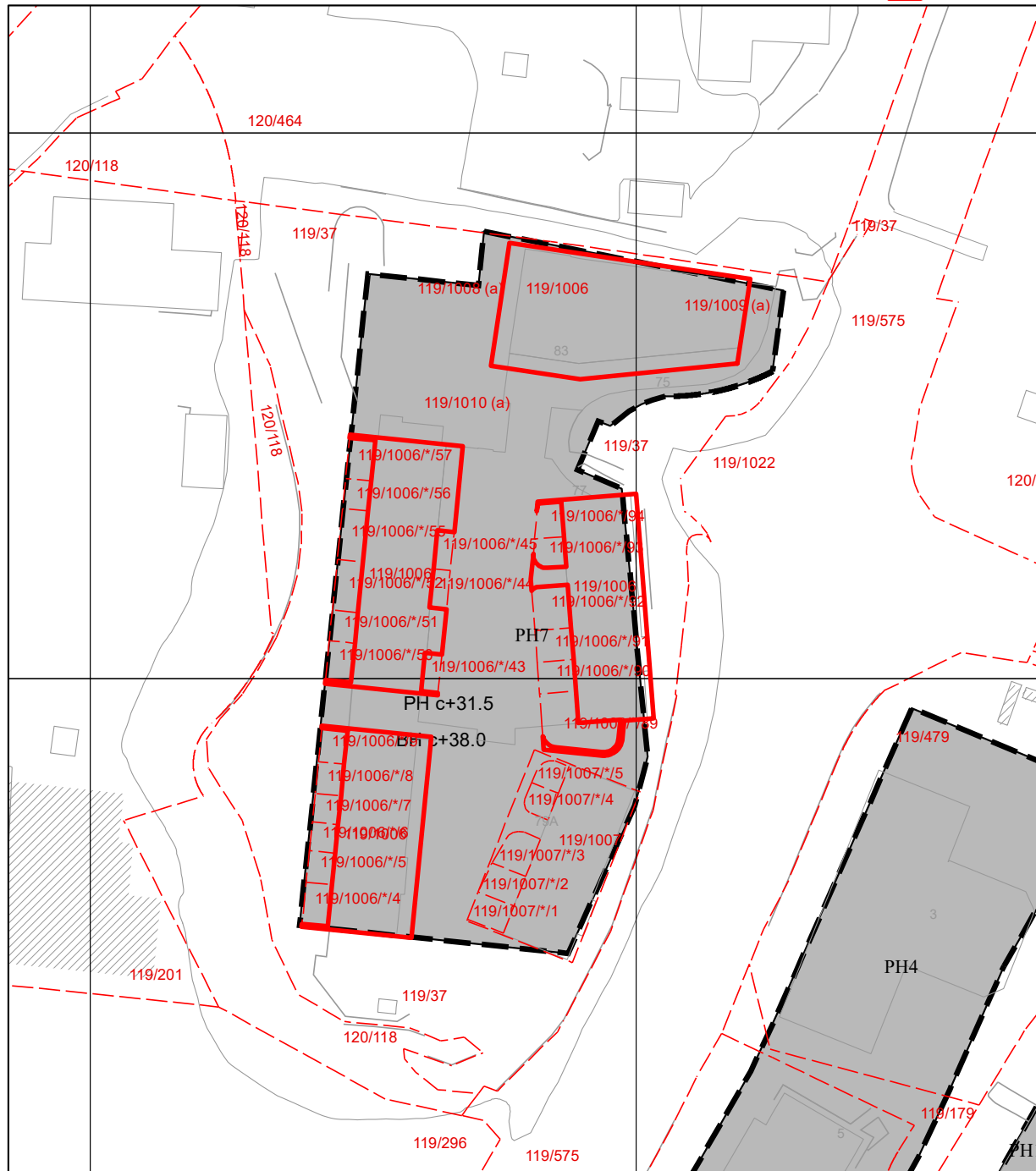
Gnr/Bnr/Fnr: 119/1006/0/0

Adresse: Fanavegen 87 m.fl.



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

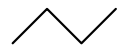
 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen



Reguleringsplanomriss



Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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



2083 - Parkeringshus, -anlegg



BERGEN
KOMMUNE

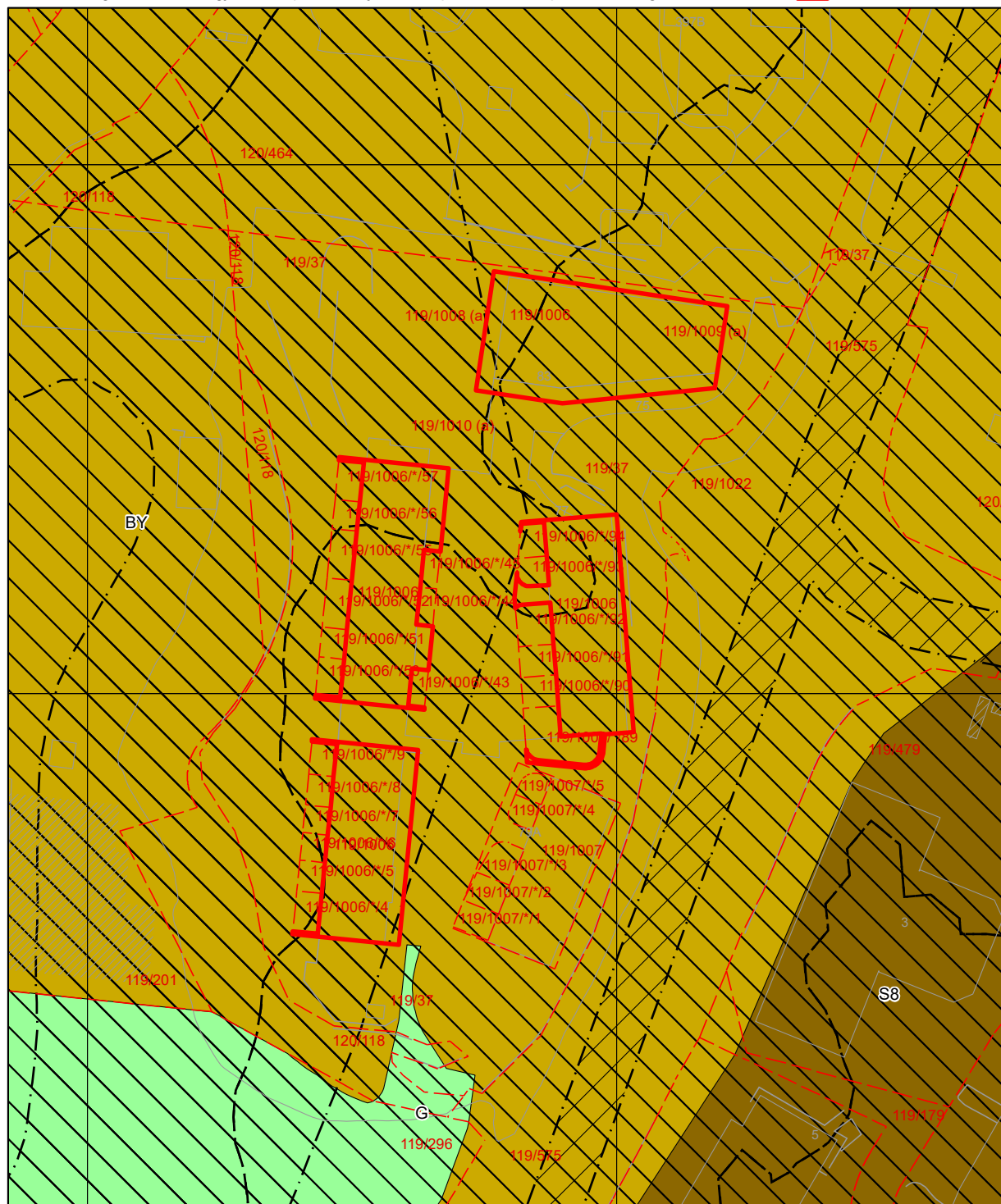
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 119/1006/0/0
Dato: 15.04.2025 Adresse: Fanavegen 87 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (4)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Angittthensyn kulturmiljø	 Sentrumskjerne
	Infrastruktursone	 Byfortettingssone
	Støysone gul	 Grønnstruktur
	Støysone rød	



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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 MinID.

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

For eiendommen:

Adresse: Fanavegen 87
5239 RÅDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Waage

Telefon: 926 93 119
E-post: lars.waage@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre