PRIVATMEGLEREN
SYD

FANTOFTVEGEN 36

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Seksjonering

Ferdigattest

Årsrapport med regnskap og budsjett

Vedtekter for sameiet

Husordensregler og praktisk informasjon

Basiskart

Vegstatuskart

Reguleringskart og bestemmelser

Etakst

Løsøre og tilbehørsliste

Forbrukerinformasjon

Budskjema



HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

08.04.2026

Tilstandsrapport av Fantoftvegen 36, H0104

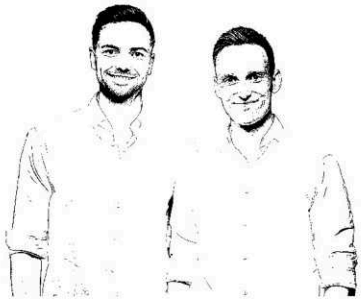
Fantoftvegen 36
5072 Bergen

Utarbeidet for:

Tone Wisnes

Vurdert av:

Håkon og Haakonsen Sivilingeniører



Rapportens innhold

Om tilstandsrapporten	Side 3
De ulike tilstandsgradene	Side 4
Om virksomheten	Side 5
Beskrivelse av boligen	Side 6
Arealer	Side 9
Sammendrag av tilstandsgrader	Side 10
Tilstander - Innvendig	Side 11
Tilstander - Utvendig	Side 17
Lovlighet	Side 21
Informasjon om tilstandsrapporten	Side 22

HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

admin@hakonhaakonsen.no www.hakonhaakonsen.no

Om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport er en teknisk tilstandsanalyse av bolig som brukes som grunnlag ved omsetning. Rapporten beskriver synlige skader eller avvik, og eventuelle tegn på skader eller avvik.

Hva vurderes i tilstandsrapporten?

I tilstandsrapporten kartlegges og vurderes boligens tekniske tilstand. Dette gjøres ved å befare innvendige og utvendige forhold ved boligen og tilleggsbygg, inkludert tekniske installasjoner. Rapporten inneholder også en gjennomgang av opplysninger framkommet i egenerklæringsskjema fra eier, og annen framlagt dokumentasjon.

Hva inneholder tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten inneholder en gjennomgang av rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven og tar utgangspunkt i krav til hva en teknisk tilstandsanalyse av bolig skal inneholde som grunnlag ved omsetning iht. utvalgte vurderingspunkter fra NS 3600:2025. Rapporten inneholder kun avvik og vurderinger basert på det en kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Rapporten er ellers basert på en visuelle observasjoner og ikke-destruktive undersøkelser av eiendommen. Med mindre annet fremgår eksplisitt av rapporten er det ved befaring ikke gjort noen form for inngrep i eiendommens konstruksjoner eller installasjoner.

De ulike tilstandsgradene

Tilstandsgraden gir uttrykk for bygningsdelens tilstand, vurdert ut fra alder, funksjon og eventuell dokumentasjon på materialer og utførelse.

TG0

Tilstandsgrad 0

TG0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være mindre enn 5 år gammel, uten tegn på slitasje og det skal være framlagt dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt eller anses som nødvendig.

TG1

Tilstandsgrad 1

TG1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen kan ha normal slitasje uten at tiltak anses som nødvendig. Graden brukes også dersom delen er ny, men med manglende dokumentasjon på utførelse.

TG2

Tilstandsgrad 2

TG2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden brukes også når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Skjulte bygningsdeler som kan ha feil/skade vil også bli tildelt denne graden.

TG3

Tilstandsgrad 3

TG3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TGIU

Tilstandsgrad Ikke Undersøkt

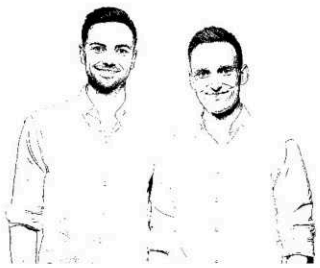
Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Om virksomheten

Håkon og Haakonsen ble etablert i 2023 av sivilingeniørene Håkon Farestvedt Nesse og Sverre Magnus Haakonsen. Vi garanterer deg trygghet og pålitelighet gjennom våre tjenester og sørger alltid for at du som vår kunde føler deg ivaretatt. Det er viktig for oss at vi formidler våre tjenester på en logisk og tydelig måte, slik at alle involverte har en god forståelse. Ved å bruke oss skal du aldri oppleve ubehagelige overraskelser.

Håkon Farestvedt Nesse er utdannet sivilingeniør i bygg- og miljøteknikk ved NTNU Trondheim med erfaring fra byggeplassledelse. Gjennom ansvar for ferdigstilling og kvalitetssikring av leilighets- og industribygg, har Håkon en unik innsikt i både det faglige og praktiske knyttet til overlevering av bygg. Han kombinerer en nøyaktig, disiplinert og strukturert tilnærming med faglig nysgjerrighet, og er opptatt av tydelig kommunikasjon.

Sverre Magnus Haakonsen er utdannet sivilingeniør i bygg- og miljøteknikk og PhD ved NTNU Trondheim med erfaring som rådgivende ingeniør. Gjennom sin faglige dyktighet og nysgjerrighet har han kjapt utviklet en bred og dyptgående forståelse for bygninger og deres oppbygging og sammensetting. Sverre er ekstremt strukturert og organisert, men samtidig smidig og opptatt av å sette kunders ønsker og behov først.



HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

Beskrivelse av boligen

Nøkkelinformasjon om eiendommen

- **Adresse:** Fantoftvegen 36, 5072 Bergen
- **Boligtype:** Leilighet - Selveier
- **Gårds- og bruksnummer:** 12/364
- **Leilighetsnummer/seksjonsnummer:** H0104
- **Byggeår:** 1993
- **Bruksareal intern (BRA-i):** 73 m^2

Oppgraderinger

De påfølgende oppgraderinger er basert på informasjon levert av eier.

2024

Terrasse
Terrassedekke lagt av tidligere eier og behandlet med Sioox i 2025

Terrasse
Markise installert

Innerdører
Alle dører byttet

Soverom 1
Nytt gulv og overflater malt

Soverom 2
Nytt gulv og overflater malt

Entre
Nytt gulv og overflater malt

Entre
Nytt dørhåndtak på ytterdør installert

Baderom
Baderom totalrenovert med fremlagt dokumentasjon

Kjøkken
Rør skiftet og kjøkken ble utvidet med skrog mot stue

Stue og kjøkken
Nytt gulv og overflater malt

Varme- og sanitærteknisk
Ny varmtvannsbereder installert

Varme- og sanitærteknisk
Rør i rør installert

2018

Kjøkken
Hovedparten av kjøkken installert av tidligere eier

Kort om utvendig

Tomteforhold/terrengforhold
Bolig antatt fundamentert på fjell og faste masser.

Kledning, vinduer, dører og konstruksjon
Konstruksjon med grunnmur i betong, støpt gulv på grunn og etasjeskiller i betong. Yttervegger av betong og trekonstruksjoner av bindingsverk kledd med pussede fasadeplater, teglforblendning og liggende trekledning. Vinduer i tolags glass fra byggeår og ytterdør i tre.

Tak, takrenner, nedløp
Valmtak i trekonstruksjoner med yttertak utvendig tekket med takstein.

Parkering
Boligen disponerer fast parkeringsplass (nr. 4) med tilhørende elbillader.

Eksterne boder
Boligen disponerer 3 eksterne boder. Det er ikke gitt særskilt tilstandsgrad for disse. Arealer er oppgitt i tabell.

Innvendige forhold

Soverom 1
Soverom med 1-stavs laminat og malte flater. Rommet inneholder garderobeskap.

Soverom 2
Soverom med 1-stavs laminat og malte flater. Rommet inneholder garderobeskap.

Entre
Entre med 1-stavs laminat og malte flater.

Kjøkken
Kjøkken med slette hvite fronter, benkeplate i hvit laminat og vaskekum i kompositt med sidefelt. Integrerte hvitevarer omfatter oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp med avtrekksvifte og kombinert kjøle- og fryseskap. Vannrør i PEX (rør-i-rør-system) og avløpsrør i plast.

Stue og kjøkken
Stue og kjøkken med 1-stavs laminat og malte flater. Det er tilkomst til terrasse herfra.

Oppvarming
Varmekabler på baderom, stue, kontor og gang.

Vannledninger
Rør i rør vannrør fra 2024 med fordelerskap montert i entréen.

Avløpsledninger (spillvann og overvann)
Soilrør trolig fra byggeår.

Varmtvannsbereder
Varmtvannsbereder på 120 L plassert på baderom med fast tilkobling.

Arealer

Oversikt over arealer i boligen [kvm]

Rom	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
	-1. etasje			
Ekstern bod kjeller	-	5	-	-
	1. etasje			
Baderom	6	-	-	-
Entre	5	-	-	-
Soverom 1	14	-	-	-
Soverom 2	6	-	-	-
Stue og kjøkken	41	-	-	-
Terrasse	-	-	-	47
Ekstern boder terrasse	-	1	-	-
	2. etasje			
Ekstern bod	-	4	-	-
SUM	**73**	**10**	**0**	**47**
Sum BRA	83			

Hva betyr de ulike arealene?

Bruksareal er summen av internt bruksareal (BRA-i) og eksternt bruksareal (BRA-e) samt eventuelt areal av innglasset balkong mv. (BRA-b). I tillegg oppgis terasse- og balkongareal (TBA). Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men inkluderes ikke i BRA. Summen av BRA og ALH er GUA.

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

Merk at totalt BRA vil være større enn romvis BRA da totalt BRA inkluderer innervegger. Du kan lese mer om arealer senere i rapporten eller på våre nettsider https://hakonhaakonsen.no/artikler/arealoppmaling.

Sammendrag av tilstandsgrader

Her finner du en fordeling av tilstandsgrader fra rapporten samt eventuelle estimerte kostnader hvor det er gitt tilstandsgrad 3. Samtlige bygningsdeler med tilstandgrad 2, 3 eller IU er listet opp under.

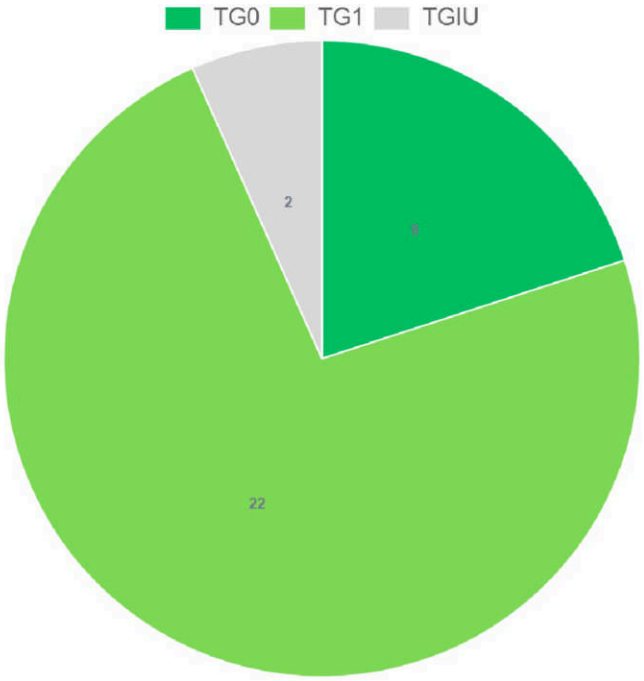
TGIU Tilstandsgrad IU

Følgende bygningsdeler er vurdert til tilstandsgrad IU:

Baderom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Les mer på side 12)

Ventilasjon generelt - Generelt om ventilasjonsforhold (Les mer på side 15)

Fordeling av tilstandsgrader



Viktig informasjon om tilstand generelt

Eldre overflater som er overflatebehandlet kan ikke sammenlignes med overflater i en tilsvarende ny leilighet. Bygningens og boenhetens alder tilsier at det kan fremkomme feil og mangler ved ombygging eller modernisering som ikke er dokumentert i denne rapporten. Bygningen er oppført iht. de forskrifter som var gjeldende i byggeperioden og det må påberegnes avvik sammenlignet med dagens standard.

Tilstander - Innvendig

Baderom 6,1 m^2 | 1. Etasje



Bad fra 2024 med 60x60-fliser og sokkelflis på gulv, samt fliser i dusjsonen og malte flater på øvrige vegger. Dusjløsning med fast dusjvegg, delvis fliset og delvis i glass, med regnfallsdusj. Vegghengt speil med integrert belysning og vegghengt vaskeservant med skuffer og flislagt benkeplate. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Skapinnredning med varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Vannrør i rustfritt stål og avløpsrør i plast.

Overflater - Vegger og himling

TG0

Fliser og malte flater fra 2024. Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater med flis for å avdekke eventuell bomlyd i flis. Det er ikke registrert avvik.

Overflater – gulv

TG1

Fliser fra 2024. Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis med mindre bomlyd i en flis i dusjsonen. Det er tilfredsstillende fallforhold.

Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

TG0

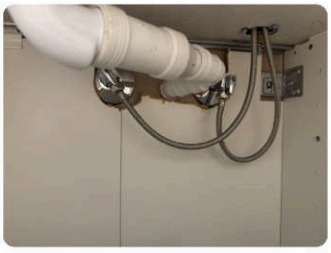
Stålsluk oppgradert i 2024 med fremlagt dokumentasjon på tettesjikt. Det er ikke registrert avvik. Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dørterskel eller rørgjennomføring er mer enn 25 mm.



Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

TG1

Det er ikke registrert avvik. Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig.



Ventilasjon

TG1

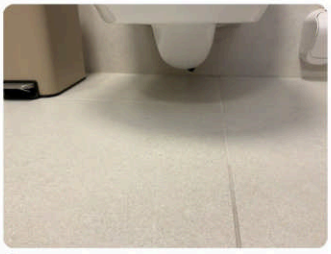
Mekanisk avtrekk og overstrømning. Det er registrert tilstrekkelig avtrekk ved enkel funksjonstest. Spalte under dør sikrer overstrømning.



Sanitærutstyr/armaturer og innredning

TG0

Ny innredning montert i 2024. Det er fremlagt dokumentasjon på tettesjikt for innebygget sisterne. Drenering fra eventuell lekkasje fra innebygget sisterne kommer ut bak toalettet.



Åpning for drenering

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TGIU

Det er ikke foretatt hullboring i tilstøtende konstruksjon grunnet manglende tilkomst. Manglende hullboring gir begrenset innsyn i konstruksjonen og gjør det vanskelig å oppdage skader eller avvik tidlig. Dette kan medføre at feil utvikler seg over tid før de blir avdekket.

Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt

TG0

Det er fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon med hensyn til krav i NS3600:2025. Dokumentasjonen inkluderer informasjon om det anvendte vanntette sjiktet, inkludert teknisk godkjenning fra SINTEF, samt skriftlig bekreftelse fra utførende med foto og sjekkliste. Monteringsanvisninger og godkjenningsdokumenter er fremlagt.

Kjøkken | 1. Etasje

Kjøkken med slette hvite fronter, benkeplate i hvit laminat og vaskekum i kompositt med sidefelt. Integrerte hvitevarer omfatter oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp med avtrekksvifte og kombinert kjøle- og fryseskap. Vannrør i PEX (rør-i-rør-system) og avløpsrør i plast.

Vann- og avløpsledninger

TG1

Det er ikke registrert avvik. Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig. Det er montert lekkasjestopper med sensor bak sokkel/under vaskekum.

Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

TG1

Tilfredsstillende avtrekk over komfyr. Enkel funksjonstest med papirark er gjennomført.



Innredning

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Det er ikke montert komfyrvakt.

Entre 5,3 m² | 1. Etasje

Entre med 1-stavs laminat og malte flater.

Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Overflater – gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Det er registrert noe knirk mot i utsparing mot stue.

Soverom 1 13,7 m² | 1. Etasje

Soverom med 1-stavs laminat og malte flater. Rommet inneholder garderobeskap.

Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Overflater – gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG1

Spalte i vegg tilfører frisk luft. Spalte under dør sikrer sirkulasjon.

Soverom 2 5,5 m² | 1. Etasje

Soverom med 1-stavs laminat og malte flater. Rommet inneholder garderobeskap.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG1 Spalte i vegg tilfører frisk luft. Spalte under dør sikrer sirkulasjon.

Stue og kjøkken 40,5 m² | 1. Etasje

Stue og kjøkken med 1-stavs laminat og malte flater. Det er tilkomst til terrasse herfra.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Det er registrert noe knirk mot entre ved utsparing. Merk at gulv er lagt sammenhengende over større flater og på tvers av flere rom uten ekspansjonsskjøter, noe som kan hindre nødvendig bevegelse og medføre knirk samt risiko for oppsprekking eller åpning i skjøter.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG1 Tilluft ledes via klaffer i begge soverom og videre gjennom spalte under dører til stuen, noe som sikrer tilluft til stuen.

Ventilasjon generelt | 1. Etasje

Bolig med mekanisk avtrekksventilasjon. Det er avtrekk på baderom og kjøkken, og tilluftsventiler i vinduer/vegger. For en grundigere gjennomgang av denne ventilasjonsløsningen og faglig informasjon om boligventilasjon, kan du lese mer på våre hjemmesider: hakonhaakonsen.no/artikler/ventilasjon-i-boliger.

Generelt om ventilasjonsforhold

TGIU

Anlegget ble sist rengjort i 2025 i følge eier. Ventilasjon er i dette tilfellet vurdert pr. rom.

Varme- og sanitærteknisk | 1. Etasje

Relevante punkter er beskrevet nedenfor.

Vannledninger

TG0

Rør i rør vannrør fra 2024 med fordelerskap montert i entréen. Kontrollen gjelder innvendige vannrør og omfatter ikke stikkledninger. Anlegget er under fem år gammelt. Rørene er merket med tusj, men det anbefales å montere kursfortegnelse med tydelig merking. Det er ikke påvist avvik. Stoppekraner er funksjonstestet, både hovedstoppekranen og stoppekranene i fordelerskapet.



Fordelerskap

Avløpsledninger (spillvann og overvann)

TG1

Soilrør trolig fra byggeår. Tilstandsgrad er basert på alder da rør er innebygget i konstruksjonen uten mulighet for inspeksjon. Ingen registrerte avvik på synlige deler av anlegget. Merk at kontrollen gjelder innvendige vannrør og omfatter ikke stikkledninger.

Varmtvannsbereder

TG0

Varmtvannsbereder på 120 L plassert på baderom med fast tilkobling. Bereder er under 5 år og det er fremlagt dokumentasjon. Avløp fra sikkerhetsventil føres til baderomsgulv og videre til sluk.



Radon | 1. Etasje

Bolig plassert over innvendige boder og parkeringsanlegg med ukjent utførelse. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger eller radonsperre. Det vises til HMS-punkt

Skadedyr og insekter

1. Etasje

Dette sjekkpunktet omhandler forekomst av skadedyr og insekter, samt registrering av indikasjoner på aktivitet i bygningsmassen. Vurderingen baseres også på opplysninger fra eier og eventuell tilgjengelig dokumentasjon.

Skadedyr og fuktkrevende innsekter

TG1

Eieren opplyser at det ble registrert skjeggkre ved innflytting. Problemet ble behandlet av Anticimex og har ikke blitt observert siden.

Tilstander - Utvendig

Vinduer og ytterdører

For vinduer og ytterdører gis det en tilstandsgrad for alle vinduer vurdert til samme tilstandsgrad. Hvilke rom og eventuelle kommentarer er listet opp nedenfor.

Vinduer vurdert til TG1

TG1

Soverom 1: Vindu i tolags glass fra 1992. Vindu er mellom 20 og 40 år, hvilket faller innenfor deres antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Eldre vinduer kan ha dårlige isoleringsevne sammenlignet med nyere vinduer. Normal bruksslitasje for alderen.

Soverom 2: Vindu i tolags glass fra 2018. Normal bruksslitasje for alderen.

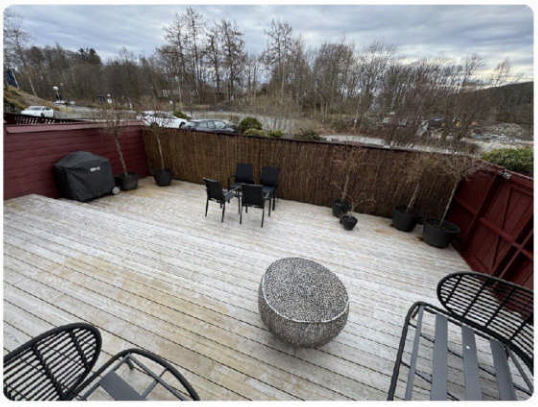
Stue og kjøkken: Balkongdør i tolags glass fra 1992. Vindu er mellom 20 og 40 år, hvilket faller innenfor deres antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Eldre vinduer kan ha dårlige isoleringsevne sammenlignet med nyere vinduer. Normal bruksslitasje for alderen.

Ytterdører vurdert til TG1

TG1

Entre: Ytterdør i tre med brannklasse B30. Normal bruksslitasje for alderen.

Terrasse 47,0 m^2 | 1. Etasje



Terrasse med terrassebord og rekkverk i tre. Det gjøres oppmerksom på at dette er en kontroll av synlig konstruksjon uten destruktive tiltak eller demontering av materialer.

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

TG1

Det er ikke påvist avvik, men det er nødvendig med mindre vedlikehold på rekkverk.

HMS-punkter

Radon

HMS-punkt

Det er ikke utført måling av radon i boligen og det er ikke fremlagt dokumentasjon av fagmessig utførelse av denne. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede verdier i bygget. Fravær av både målinger og dokumentert radonsperre medfører usikkerhet knyttet til innemiljøet, da forhøyede radonnivåer kan innebære helsemessig risiko.

Kjøkken

HMS-punkt

Det er ikke montert komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger etter 2010, eller dersom det er montert ny kurs etter 2010 iht. NEK 400.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll av det elektriske anlegget basert på enkle sjekkpunkter og overfladiske observasjoner. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av registrert elektrovirksomhet eller offentlige myndigheter. En bygningssakskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en godkjent kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Det understrekes at eier har ansvaret for det elektriske anlegget og at det til enhver tid er i forskriftsmessig stand, og brukes i samsvar med de gjeldende anvisninger og regelverk.
Elektriske installasjoner og anlegg er strengt regulert av det norske lovverket og krever spesifikk, dokumentert kompetanse for arbeid på installasjonene eller anlegget.

Sikringsskap plassert i entre. Skapet inneholder 7 automatsikringer, inkludert hovedsikring, med 25 A til komfyr og ellers 16 A.

Spørsmål til eier:

Foreligger det en rapport eller samsvarsærklering som viser at det er mindre enn fem år siden boligen siste hadde tilsyn av det lokale el-tilsynet eller en registrert elektrovirksomhet.	**Ja**
Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang rehabilitert? Dersom det er montert etter 1999 eller gjort endringer etter 1999, har eier samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?	**2024**
Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	**Ja**
Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Undersøkelser:

Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn på skader på kablene, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, eller er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette (undersøkes så langt det er mulig uten å fjerne kapslinger)?	**Nei**
Mangler det kursfortegnelse, eller er den ikke i samsvar med antall sikringer?	**Nei**

Konklusjon: Det foreligger dokumentasjon på arbeider utført på det elektriske anlegget i perioden 2018–2024, herunder sluttkontroll og samsvarserklæringer fra Thunestvedt (2018), BI Elektro (2021) og Urheims elektrokompani (2024). Dokumentasjonen indikerer at arbeidene er utført av fagkyndige i henhold til gjeldende regelverk. Det er ikke behov for tilsyn.

Branntekniske forhold

Røykvarsler med sentralvarsling plassert i stue og på soverom 1. Sameiet har ansvar for å skifte batterier på disse ifølge eier. Pulverapparat tilgjengelig.

I Forskrift om brannforebygging stilles det krav til minst en detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
Eier skal i tillegg sørge for at boligen er utstyrt med minst ett godkjent slukkeutstyr som kan brukes i alle rom. Eier skal også sørge for at røykvarslere og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Undersøkelser:

Mangler det brannslukningsutstyr i boligen iht. til forskriftskrav?	**Nei**
Mangler det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	**Nei**
Er det manglende rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	**Ikke relevant**
Er det synlige mangler i branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei?	**Nei**
Er det avdekket åpenbare ulovligheter i boligen, for eksempel ulovlige bruksendringer?	**Nei**

Rømningsveier:

Fra en branncelle skal det være minst en utgang til sikkert sted, eller utganger til to uavhengige rømningsveier, eller en utgang til rømningsvei som har to alternative rømningsretninger som fører videre til uavhengige rømningsveier eller sikre steder. Merk at det kun er forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet som det vil bli opplyst om.

Konklusjon: Det er ikke observert åpenbare mangelfulle forhold ved rømning eller inndeling av branncceller.

Lovlighet

Byggetegninger

Godkjente og byggemeldte er ikke mottatt eller kontrollert. Det vises til meglers salgsoppgave for informasjon om dette.

Ferdigattest

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er ikke mottatt eller kontrollert. Det vises til meglers salgsoppgave for informasjon om dette.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i brancelleinndeling ut fra dagens forskrift?

Nei

Håndtverkertjenester

Er det utført håndverkertjenester de siste 5 årene? (Kilde: eier)

Ja - Se oppgraderinger

Krav til rom for varig opphold

Er det påvist avvik ifm. rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Avvik vurderes mot aktuell forskrift.

Nei

Under befaringen

Til stede:

Håkon Farestvedt Nesse (bygningssakkyndig)

Tone Wisnes (eier)

Befaringsdato: 08.04.2026

Informasjon om tilstandsrapporten

Kort om areal

Arealberegninger er basert på føringene gitt i NS 3940:2023.

Ved taksering og omsetning deles boliger inn i ulike typer bruksareal, før dette summeres til samlet bruksareal (BRA). Bruksarealet er summen av internt (BRA-i) og eksternt bruksareal (BRA-e) samt eventuelt areal av innglasset balkong mv. (BRA-b). I tillegg oppgis TBA, terrasse- og balkongareal. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men inkluderes ikke i BRA. Summen av BRA og ALH er GUA.

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

For at et areal skal være måleverdig, må det være fri høyde på minst 1,90 meter fra overkant ferdig gulv til underkant himling og fri bredde på minst 0,60 meter. Rommet må også ha tilkomst via for eksempel dør eller en luke, og må i tillegg ha permanent gangbart gulv. For rom med skråtak, himlingshøyder under 1,90 meter eller bjelker vil kun deler av arealet være måleverdig

Arealet oppgis alltid i kvadratmeter (m2) uten desimaler.

Eventuellt unøyaktigheter ved oppmåling

Det kan være utfordrende og umulig å fastslå nøyaktig areal grunnet eventuelle skeivheter i overflater, udokumenterte veggtykkelser og konstruksjonsmessige utforminger som buer, vinkler mm. Det kan også være vanskelig å anslå nøyaktig måleverdig område av trappeåpninger og lignende. Arealet måles opp etter beste evne og vil kunne inneholde mindre avvik. Oppmålt areal kan ikke legges til grunn for beregning av markedsverdi alene. Eiendommens verdi kan altså ikke baseres på en matematisk beregning av opplysninger om areal i rapporten.

Brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid. Branncellen kan strekke seg over en eller flere etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er forhindret i å spre seg til andre brannceller i bygningen.

Bruksendringer

Bruksendring er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Ved bruksendring kan søknad om tillatelse være påkrevd. Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du endrer et rom fra tilleggsdel til hoveddel eller dersom den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel rømning eller dagslys. Et eksempel er dersom du vil endre en bod til et soverom eller stue. Da endrer du et rom fra å være en tilleggsdel til å bli en hoveddel. En endring fra bod til soverom vil også medføre nye tekniske krav til rommet (Mer informasjon finnes på DiBKs nettsider).

Vær spesielt oppmerksom på

Rapporten er gyldig i 1 år fra befaringsdato. Dersom boligen skal selges etter 1 år, må det utarbeides en ny tilstandsvurdering.

Dersom utvendige forhold er en del av tilstandsrapporten, vil krypekjeller kun vurderes i tilfeller hvor det er tilgang direkte fra boligen, eller dersom det er tilgang fra fellesarealer/utearealer. Hvis krypekjeller ikke er kommentert i rapporten, er den å regne som TGIU (ikke undersøkt).

Hva vurderes normalt ikke?

- Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- Utvendige trapper
- Skjulte installasjoner
- Innredning og løsøre slik som hvitevarer
- Full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Planløsning
- Estetikk og arkitektur
- Bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- Fellesarealer som svalgang, inngangsparti og lignende

Avgrensninger

Tilstandsrapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingsloven og følger i hovedsak relevante punkter i NS 3600:2025 og NS3940:2023 (arealoppmåling). Rapporten beskriver avvik ift. et referansenivå med utgangspunkt i nybygg og veiledning fra NS 3600:2025. Dersom det ønskes en rapport som inkluderer sjekker fra NS 3600:2025 utover det som er relevant for forskriftens innholdskrav, må dette avtales særskilt.

Den bygningssakskyndige kartlegger boligens tekniske tilstand etter beste faglige skjønn basert på visuelle observasjoner kombinert med ikke-destruktive konkrete undersøkelser, med unntak av nødvendig hulltaking i våtrom eller rom under terreng der eier har gitt tillatelse. Merk at hulltaking ikke er foretatt med mindre det eksplisitt fremkommer i rapporten. Den bygningssakskyndige kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle fuktskader, soppskader mv. som ikke oppdages i skjulte installasjoner og konstruksjoner. Flater som er skjult av snø eller på en annen måte ikke er tilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av isolasjon, piper, el-anlegg osv. Tilbehør som hvite- og brunevarer gis ingen vurdering. Heller ikke integrert tilbehør. Yttertak vurderes basert på det som er synlig, normalt fra innside loft og utvendig fra stige eller bakkenivå uten at det er gjort inngrep i konstruksjonen. Befaring av en bygningsdel utføres ikke dersom det ikke anses som sikkerhetsmessig forsvarlig. Møbler og inventar vil ikke bli flyttet på med mindre de skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger.

Utbedringskostnader er estimater basert på erfaringstall og skjønnsmessig vurdering av den bygningssakskyndige. Utbedringskostnad må på ingen måte forveksles med en konkret og nøyaktig vurdering. Nøyaktig kostnad må baseres på innhenting av tilbud og er bruker sitt ansvar. Kostnader til ikke oppdagede feil og avvik kan forekomme og er bruker sitt ansvar. Bruker må selv avgjøre om foreslåtte tiltak ved TG2 og TG3 er nødvendige og økonomisk lønnsomme.

Rapporten er kun ment til bruk for den som bestiller den og kan ikke videreselges eller brukes av andre uten at dette er skriftlig avtalt med den ansvarlige bygningssakskyndige.

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon er ikke den bygningssakskyndige sitt ansvar. Rapporten baserer seg på informasjon som eier plikter å oppgi, herunder detaljert identifikasjon av tomt og bygning, alle kjente feil og mangler ved boligen, opplysninger om alle arbeider utført på boligen de siste 10 år, problemer ved bruk av boligen, skadedyr på eiendommen, kontroller utført av offentlige myndigheter, heftelser og krav fra kommunen eller andre, eventuelle tvister eller avtaler som gjelder boligen og tidligere tekniske rapporter.

Det presiseres at avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet, med unntak av undernevnte bygningsdeler som baseres på gjeldende forskrift på befaringstidspunktet:

- Bad, vaskerom (våtrom)
- Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet
    - Overnevnte punkt gjelder for eks. rekkverkshøyder, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

Det presiseres videre at skjulte konstruksjoner uten dokumentasjon, slik som vann og avløp, vurderes ut fra kvalitet og alder. Bygningsdeler vurderes primært etter alder som indikator for usikker fremtidig funksjon (UFF), der overskredet erfaringsbasert levetid kan gi grunnlag for tilstandsgrad etter veiledende levetidsbetraktninger i NS 3600:2025, og etter Sintef Byggforsk sine anbefalinger i seriene 700.320 og 700.330. Det understrekes at forslagene til levetid ikke må forveksles med faktisk levetid og er kun å anse som et generelt forslag til intervaller for vedlikehold og utskiftning. Levetiden til en teknisk komponent er avhengig av en rekke forhold slik som belastninger, materialegenskaper og lignende, som den bygningssakskyndige ikke har kjennskap til. Fastmonterte installasjoner demonteres ikke av hensyn til mulig skade og begrenset kompetanse. Branntekniske forhold og elektriske installasjoner gis kun en forenklet vurdering basert på NS 3600:2025. Elektriske installasjoner kontrolleres kun hvis det er mer enn 5 år siden forrige dokumenterte el-tilsyn.

Ønsker du et uforpliktende tilbud på en av våre tjenester?

Ta kontakt eller besøk vår hjemmeside



admin@hakonhaakonsen.no

www.hakonhaakonsen.no

HÅKON & HAAKONSEN

SIVILINGENIØRER

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Syd

Oppdragsnr.
166260081

Selger 1 navn
Tone Wisnes

Gateadresse
Fantoftvegen 36

Poststed	Postnr
BERGEN	5072

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polise/avtalenr.: 6601178

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166260081

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Badet ble renovert i 2024.
Arbeid utført av	Kato Interior & R. Koveckis, Voidag VVS & Urheims Elektrokompani

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja det foreligger dokumentasjon i boligmappa

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt røropplegg i 2024.
Arbeid utført av	Voidag VVS

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

Beskrivelse	Har vært malingssprekker mot yttervegg som er malt over. I tilstandsrapport fra 2024 står det at det ble registrert noe skjevheter i etasjeskille etter nivellerings kontroll med laser. Det ble lagt nytt gulv i 2024 uten at gulvet ble avrettet.

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

Beskrivelse	Det ble observert skjeggkre ved innflytting og derfor ble det behandlet av Anticimex og er ikke observert siden.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt elopplett på bad og diverse oppgraderinger.
Arbeid utført av	Urheims Elektrokompani

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har vært gjennomført rengjøring og kontroll av ventilasjon i oktober 2025.

Document reference: 166260081

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Administreres av Elaway.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er planlagt småhus/rekkehusbebyggelse på en tomt på andre siden av veien fra boligen.

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

Beskrivelse: Det er utarbeidet tilstandsrapport i apriln 2026 i forbindelse med salg.

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166260081

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 166260081

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tone Wisnes	b195c0ba8b416629b0f9e bbafb46d432c28c84ec	15.04.2026 20:42:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 166260081

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

Returneres til:

Advokat Helge Hansen
Strandkaien 16
5013 Bergen

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

TINGLYST
18 SEPT 1995
Dagboknr. 23122
BERGEN BYFOGDEMBETE

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1201	Bergen	12	346	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
	Chr. Michelsens Fond	

Doknr: 23122 Tinglyst: 18.09.1995 Emb. 106
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	700	11	B	890	21	B	1090	31	B	845	41	B	595	51		
2	B	678	12	B	678	22	B	1090	32	B	1232	42	B	1195	52		
3	B	615	13	B	678	23	B	965	33	B	1232	43	B	1500	53		
4	B	615	14	B	678	24	B	1090	34	B	855	44			54		
5	B	633	15	B	1120	25	B	965	35	B	855	45			55		
6	B	633	16	B	1250	26	B	965	36	B	1195	46			56		
7	B	1195	17	B	1090	27	B	935	37	B	1195	47			57		
8	B	895	18	B	1100	28	B	965	38	B	1390	48			58		
9	B	735	19	B	1120	29	B	965	39	B	1990	49			59		
10	B	728	20	B	1090	30	B	1810	40	B	1195	50			60		

Sum tellere: 43.235 = nevner: 43.235

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☐ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☐ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☐ bruksenhetenes areal.
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

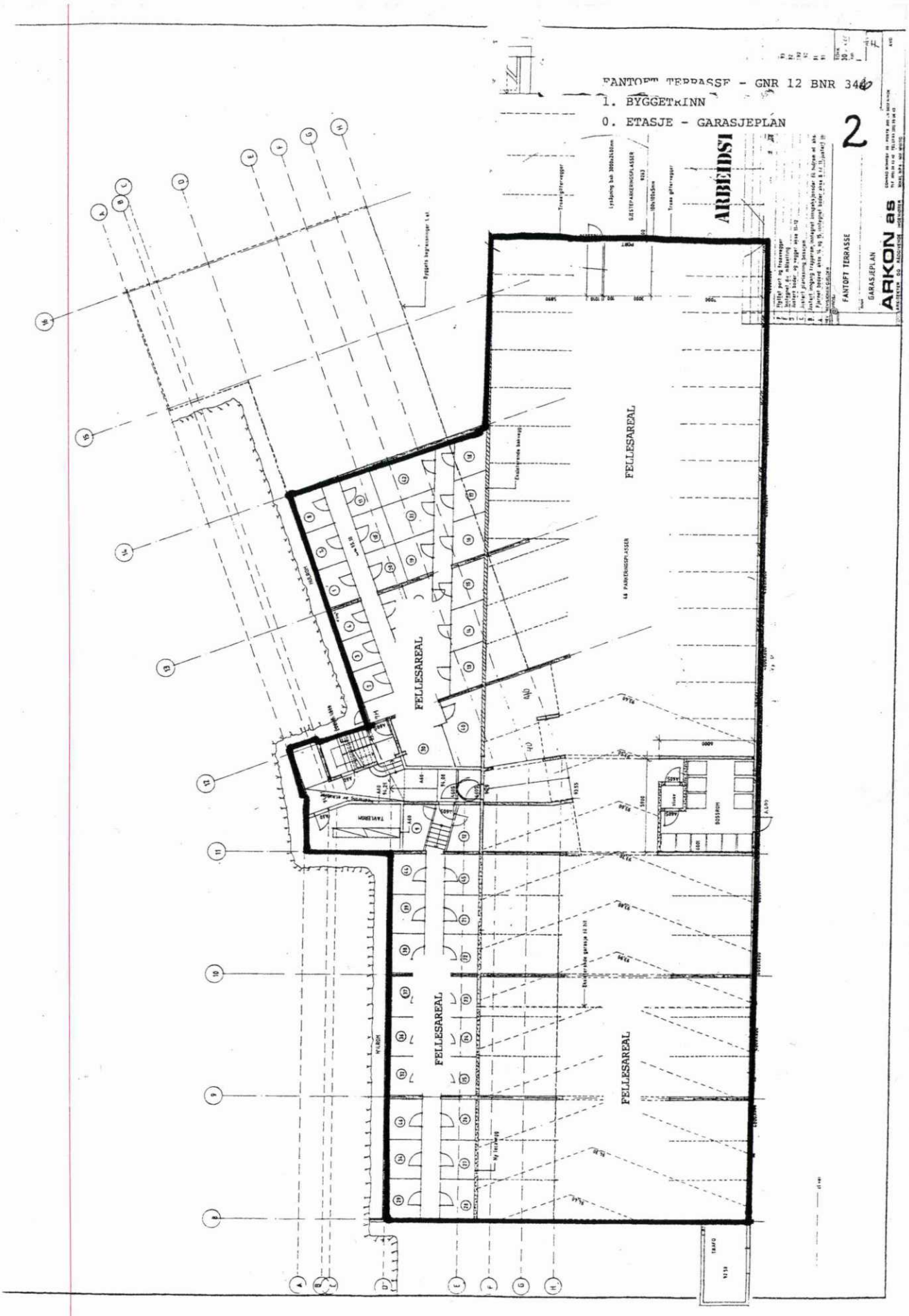
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

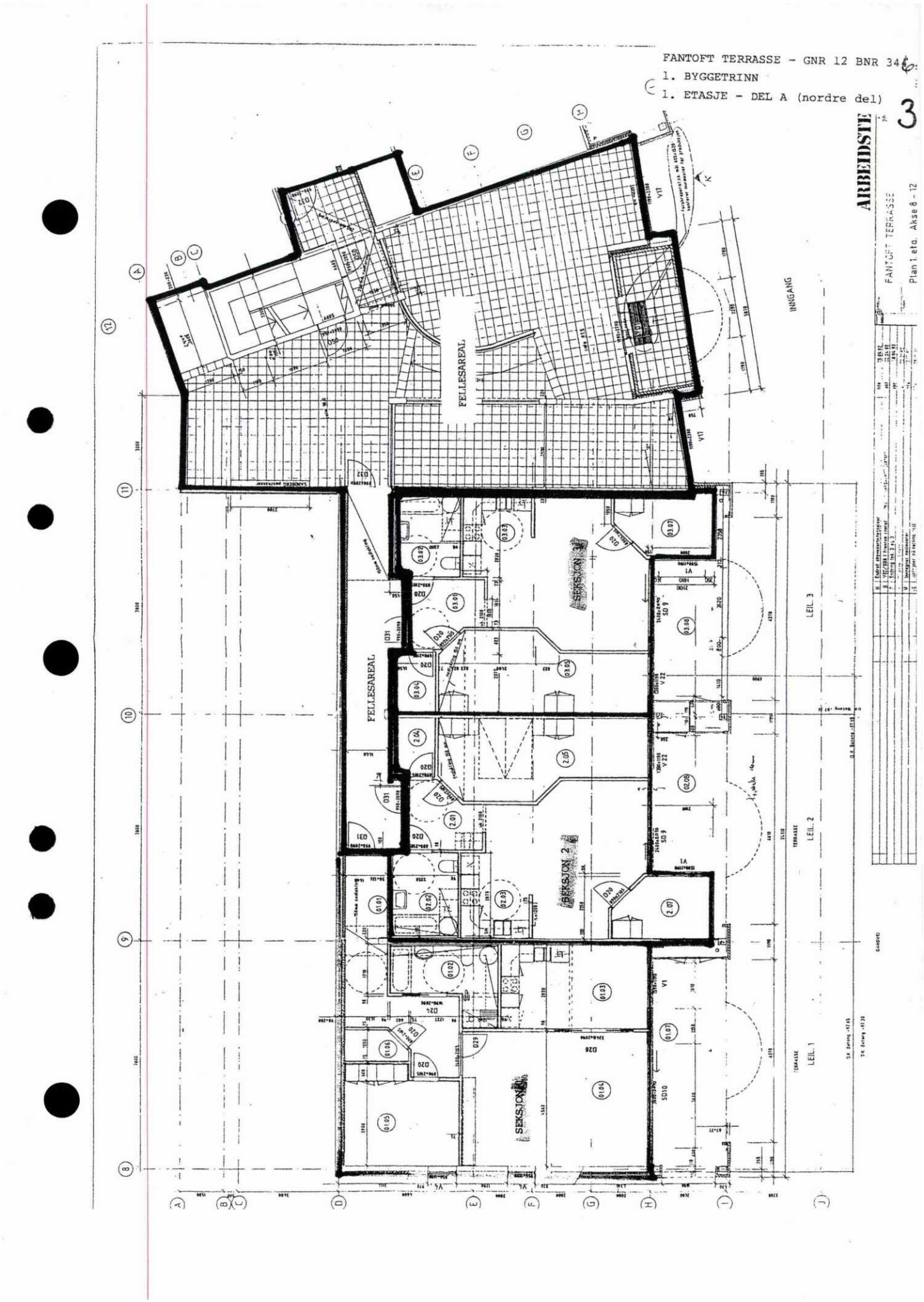
7. Underskrifter

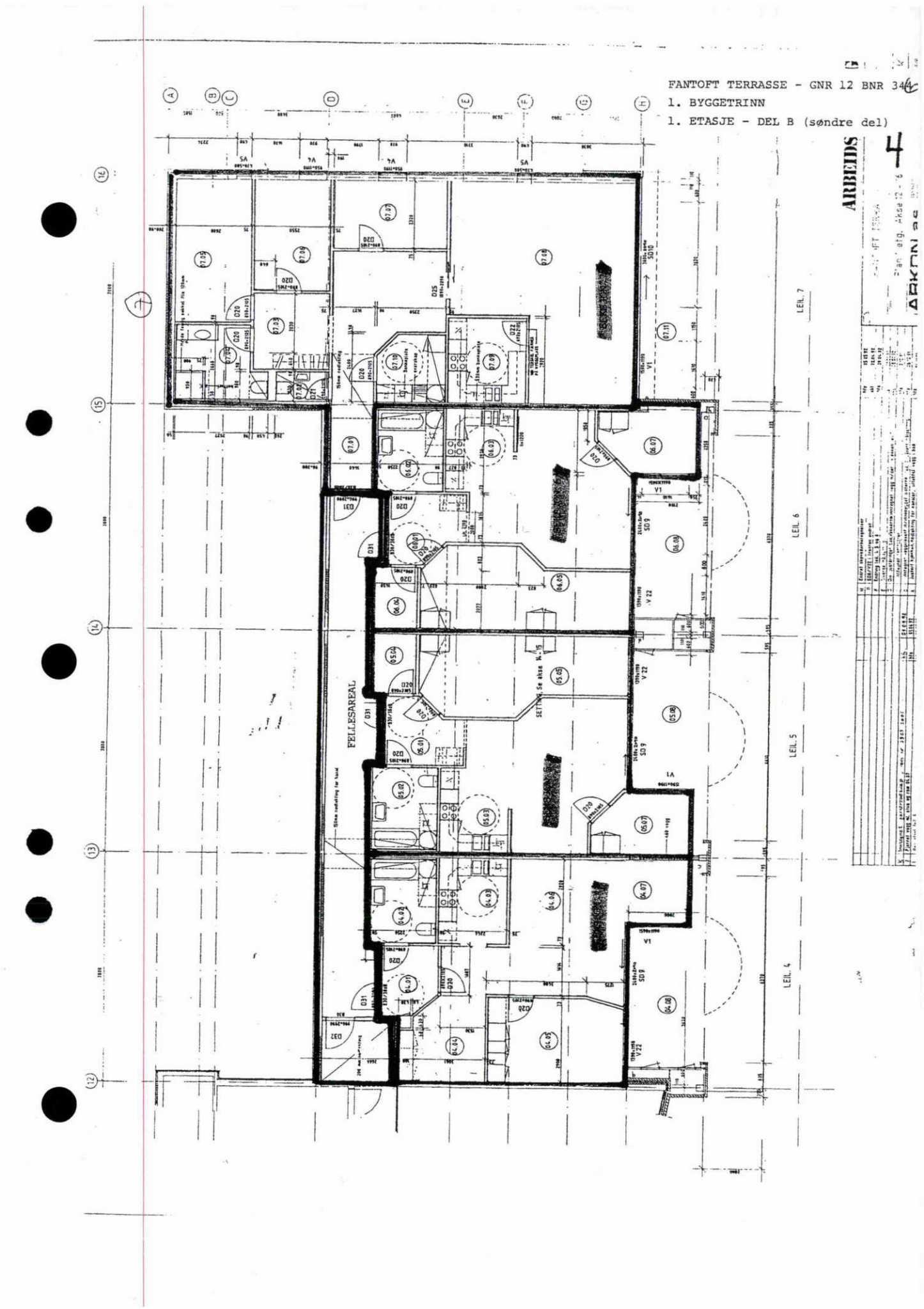
Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)

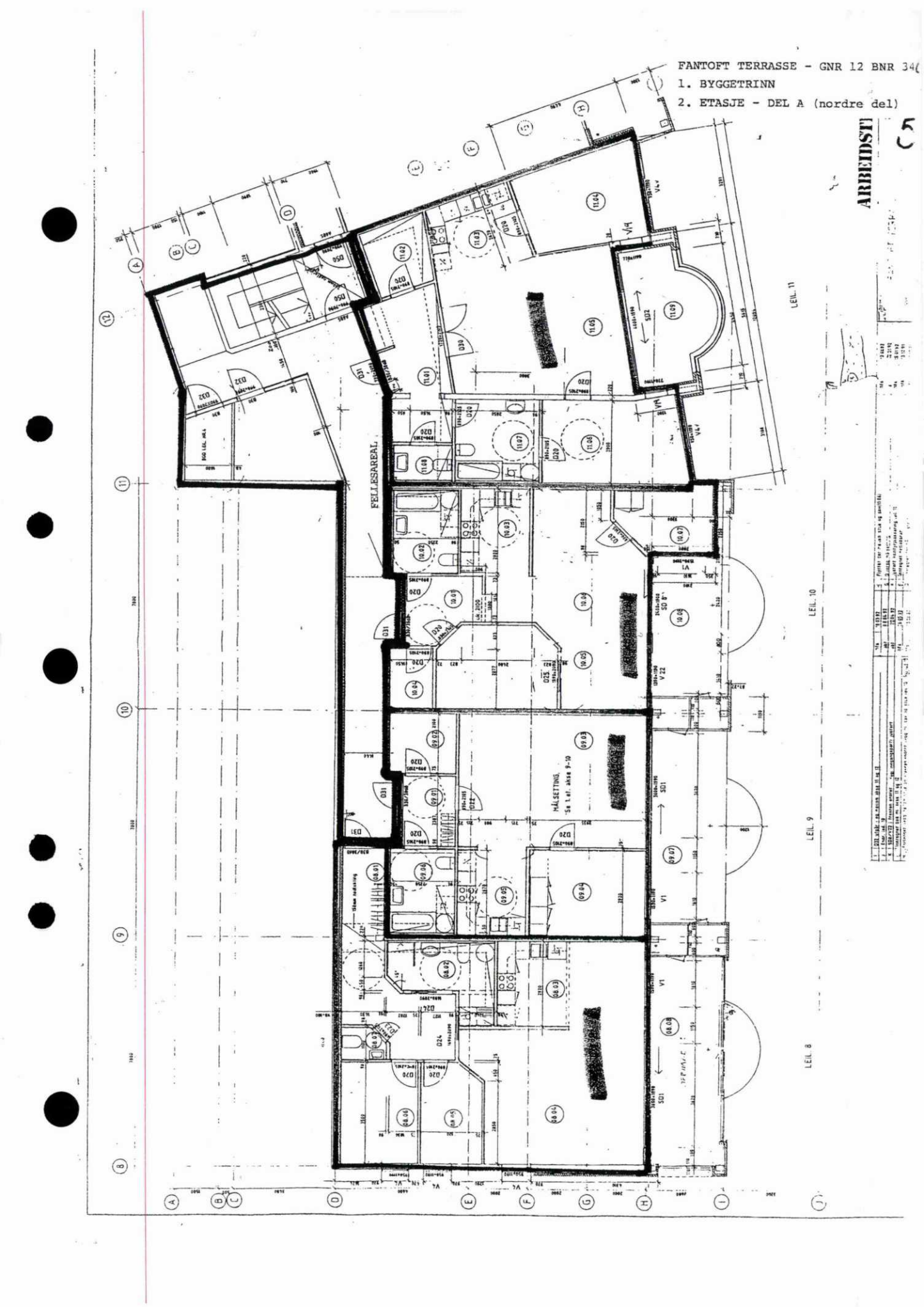
Noter:

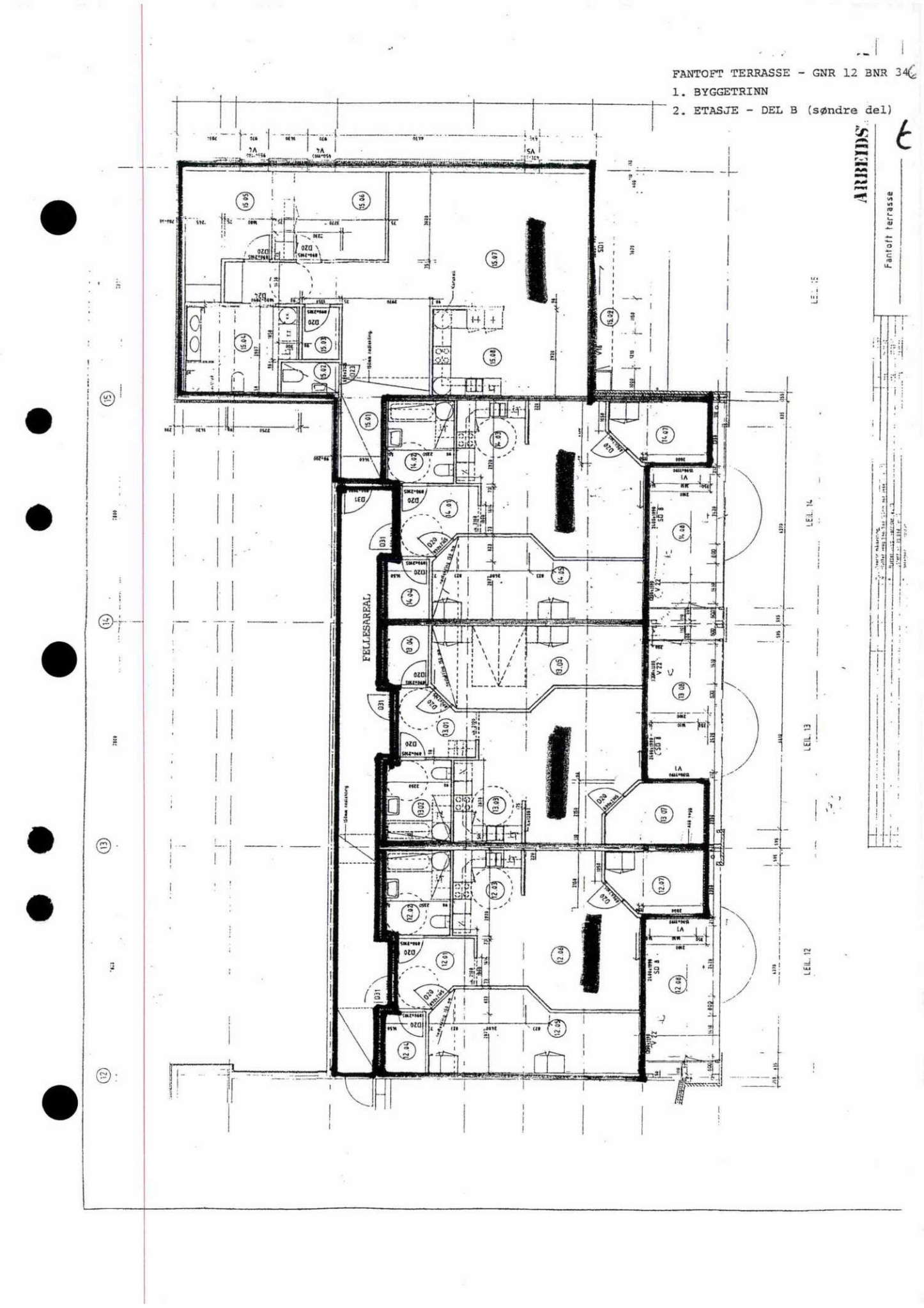
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

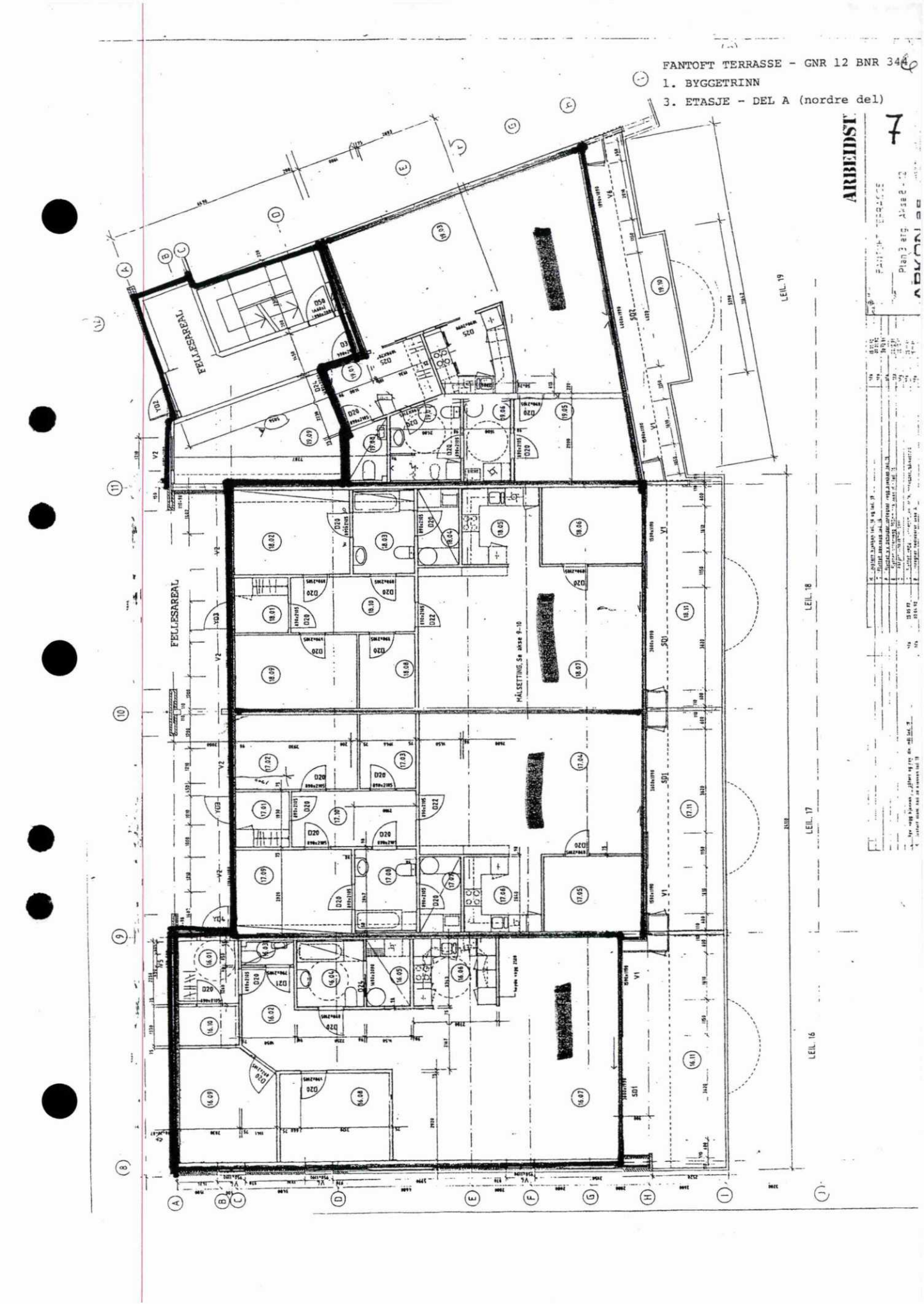

FANTOFT TERRASSE - GNR 12 BNR 344
1. BYGGETRINN
0. ETASJE - GARASJEPLAN
2
ARBEIDSTEGNING
FANTOFT TERRASSE
GARASJEPLAN
ARKON as
FELLESAREAL
FELLESAREAL
FELLESAREAL

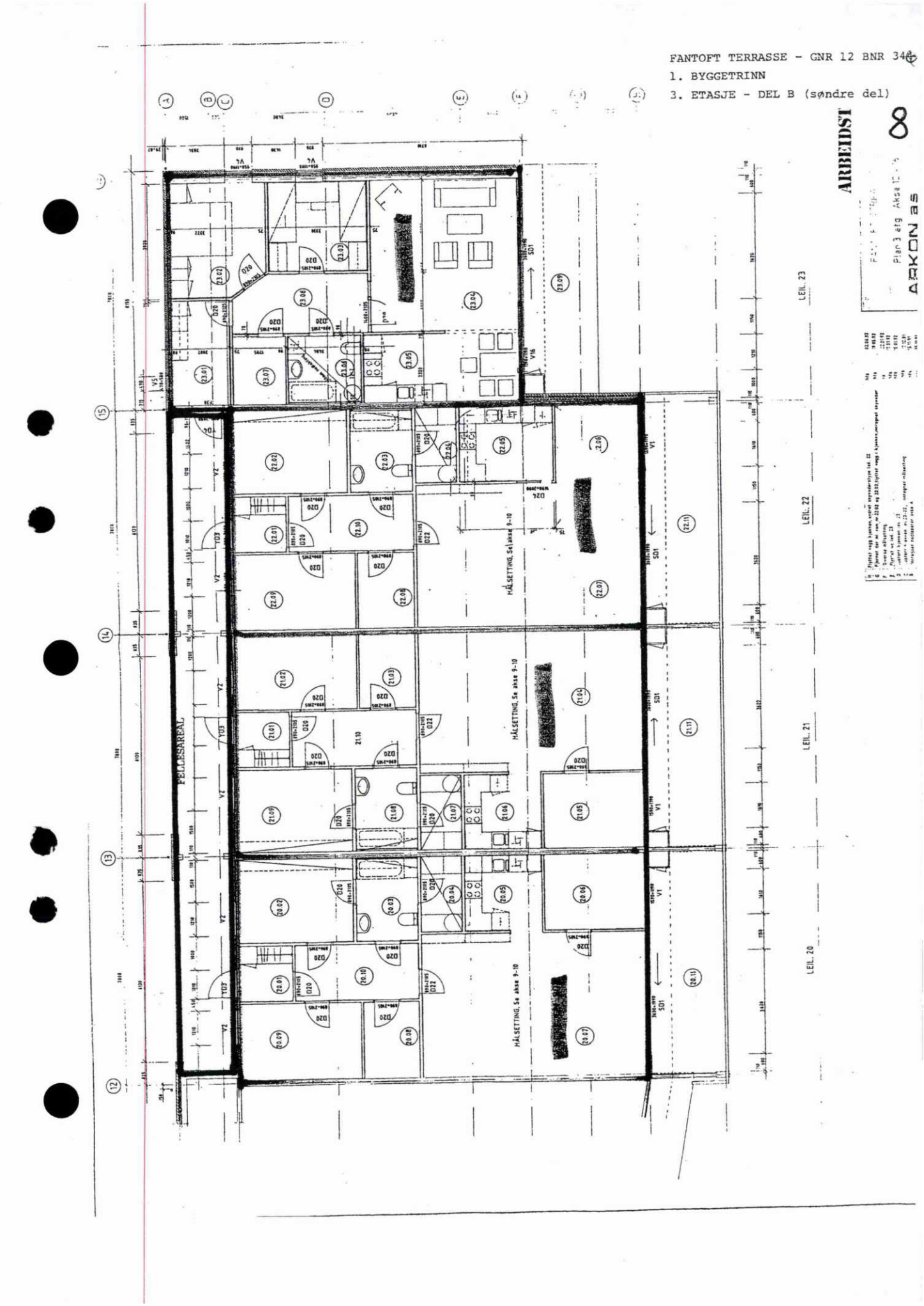

FANTOFT TERRASSE - GNR 12 BNR 34
1. BYGGETRINN
1. ETASJE - DEL A (nordre del)
ARBEIDSTE
3
FANTOFT TERRASSE
Plan 1 etg. Akse 8 - 12
FELLESAREAL
INNGANG
SEKSJON 3
SEKSJON 2
SEKSJON 1
LEIL. 3
LEIL. 2
LEIL. 1
FELLESAREAL

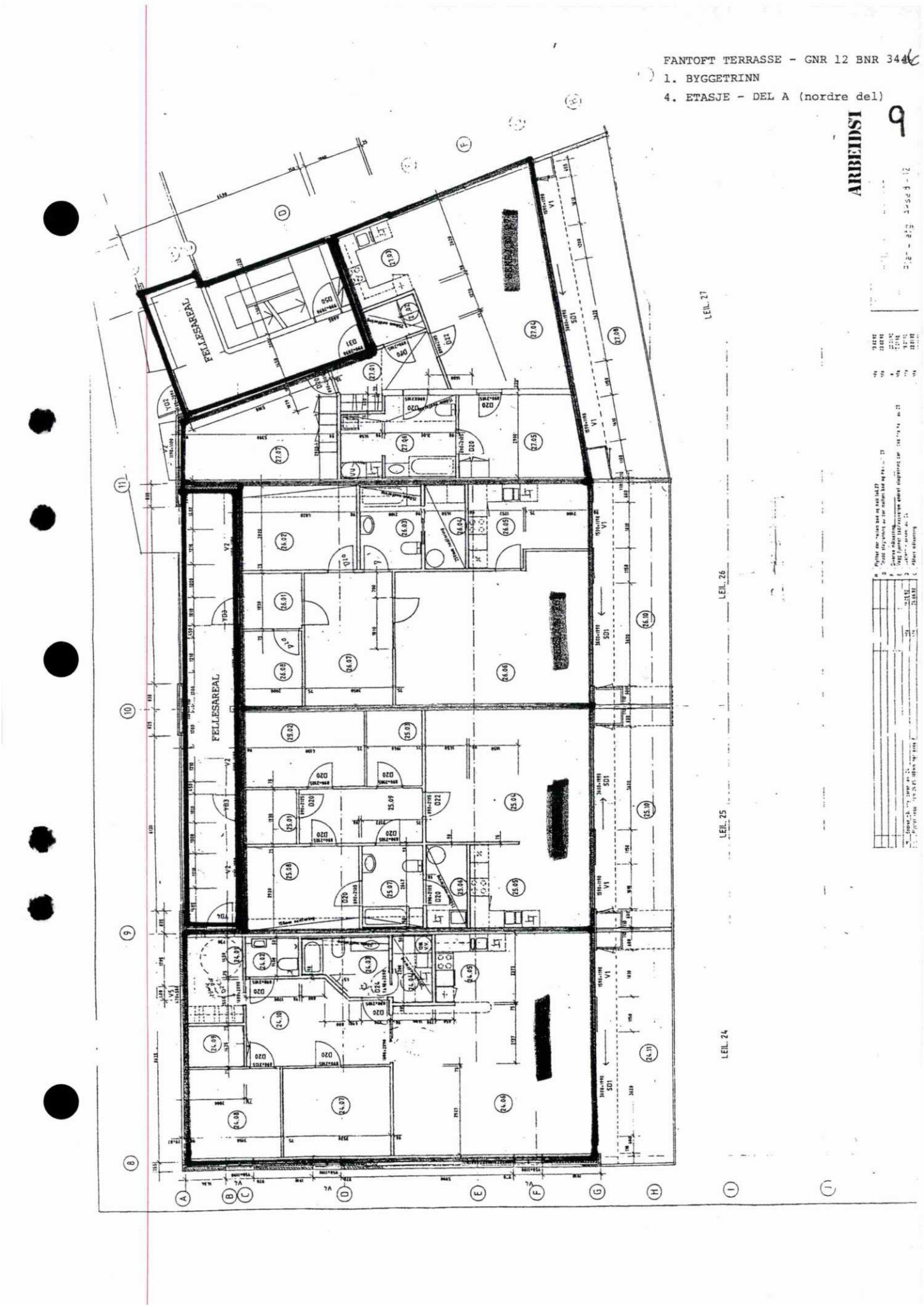

FANTOFT TERRASSE - GNR 12 BNR 344
1. BYGGETRINN
1. ETASJE - DEL B (søndre del)
ARBEIDS
4
FELLESAREAL
LEIL. 7
LEIL. 6
LEIL. 5
LEIL. 4

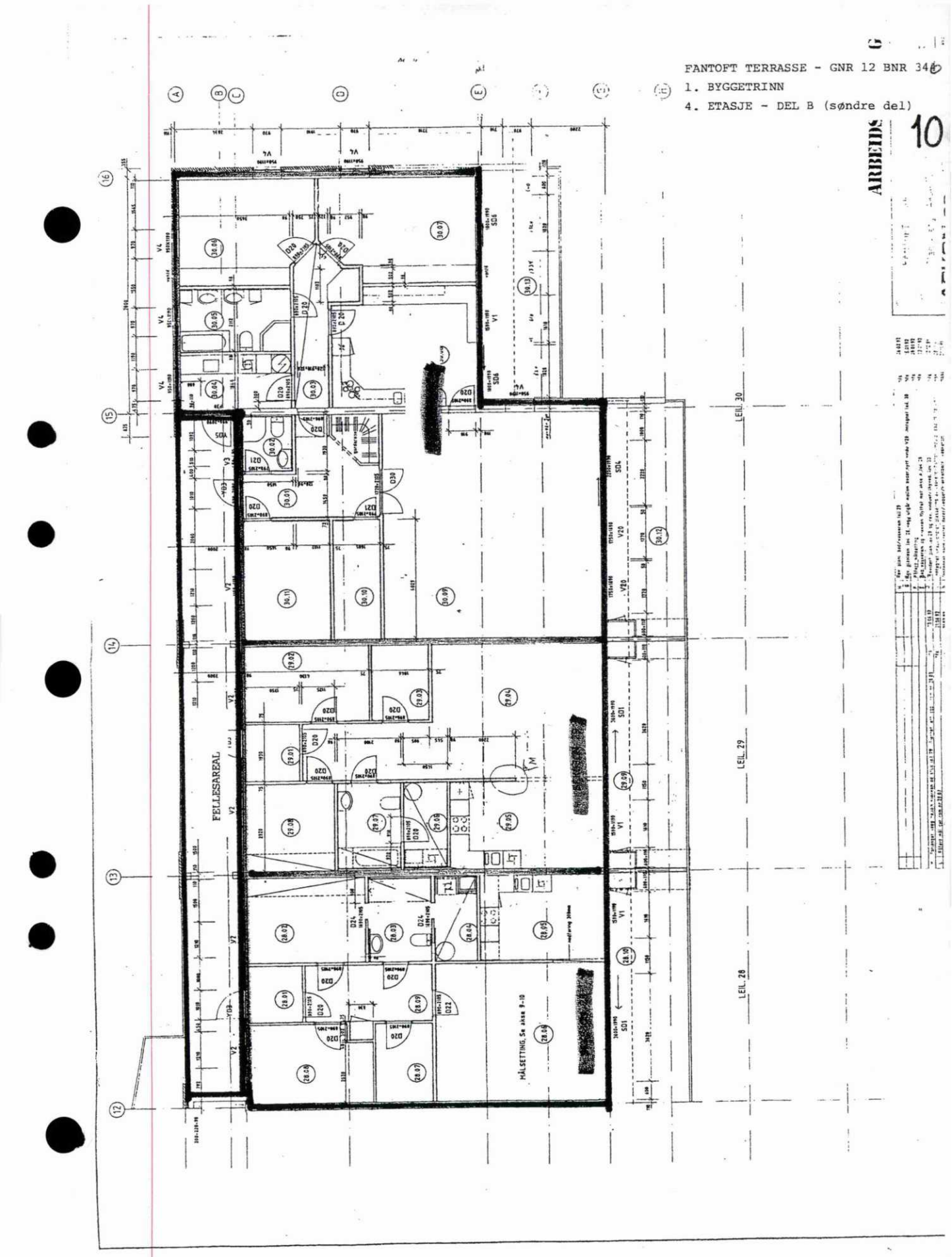

FANTOFT TERRASSE - GNR 12 BNR 34(
1. BYGGETRINN
2. ETASJE - DEL A (nordre del)
ARBEIDSTI
FELLESAREAL
LEIL. 11
LEIL. 10
LEIL. 9
LEIL. 8
MÅLSETTING

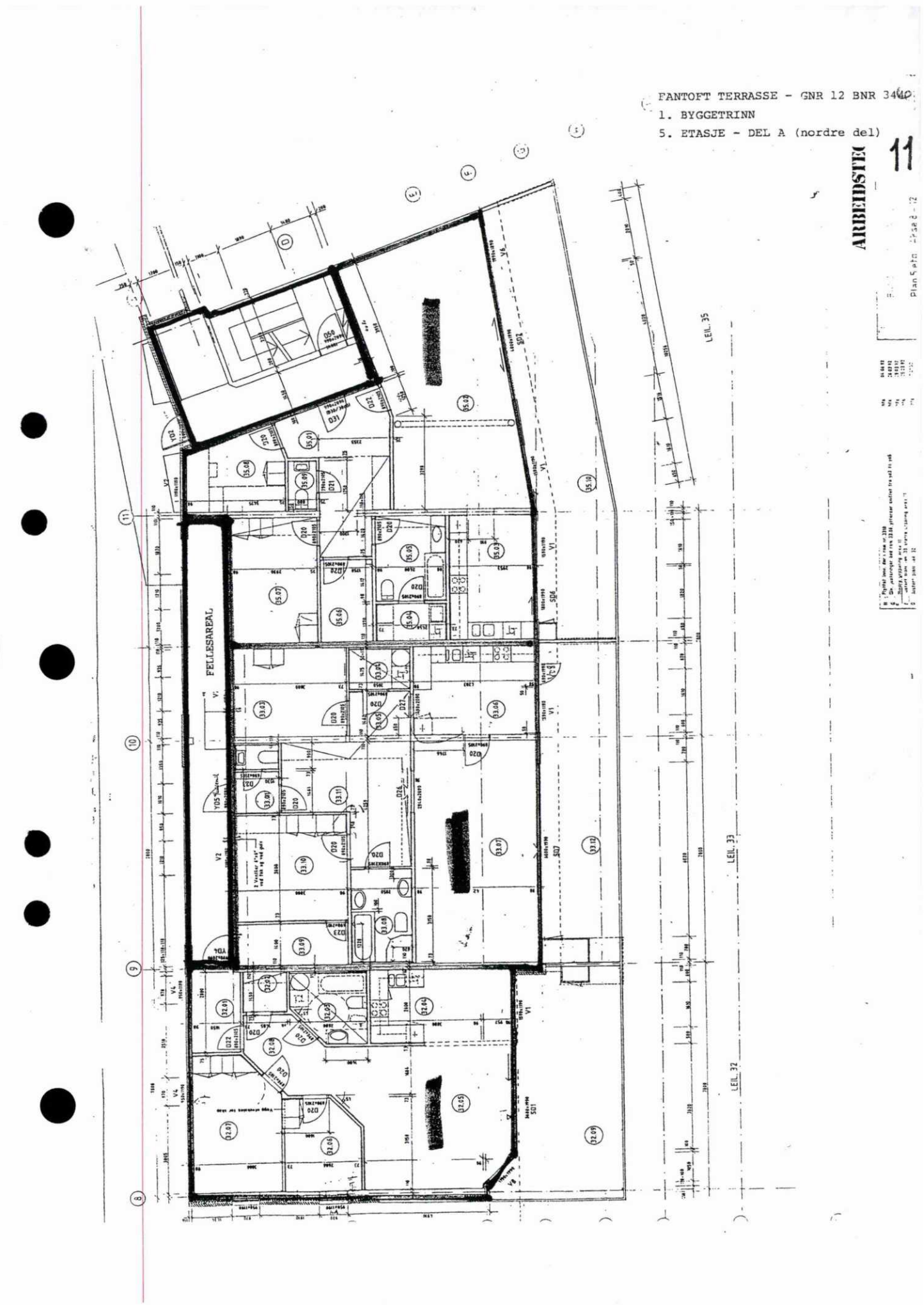

FANTOFT TERRASSE - GNR 12 BNR 34
1. BYGGETRINN
2. ETASJE - DEL B (søndre del)
ARBEIDS
Fantoft terrasse
FELLESAREAL
LEIL. 14
LEIL. 13
LEIL. 12

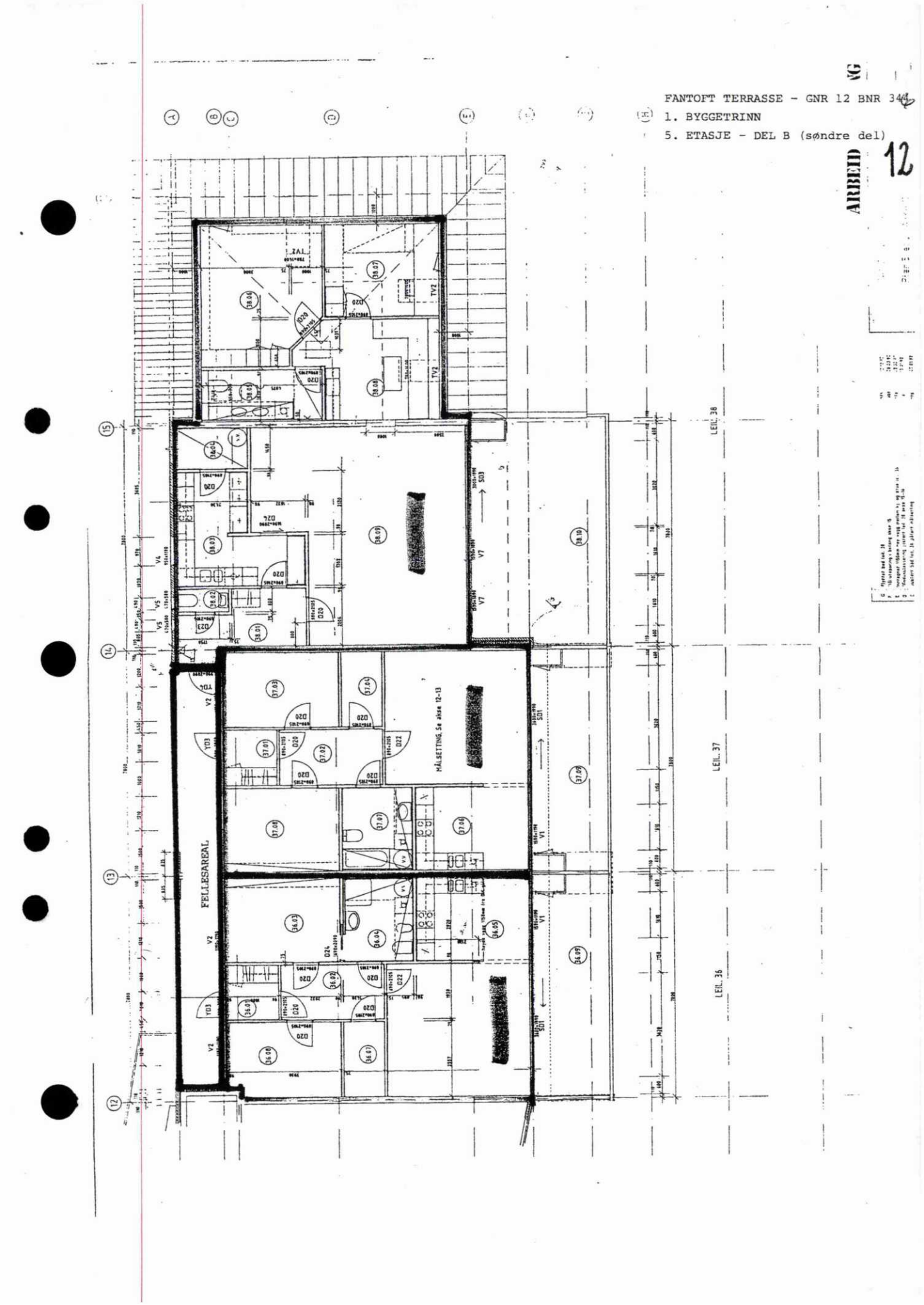

FANTOFT TERRASSE - GNR 12 BNR 344
1. BYGGETRINN
3. ETASJE - DEL A (nordre del)
ARBEIDST
7
FELLESAREAL
FELLESAREAL
LEIL. 19
LEIL. 18
LEIL. 17
LEIL. 16
MÅLSETTING, Se akse 8-10

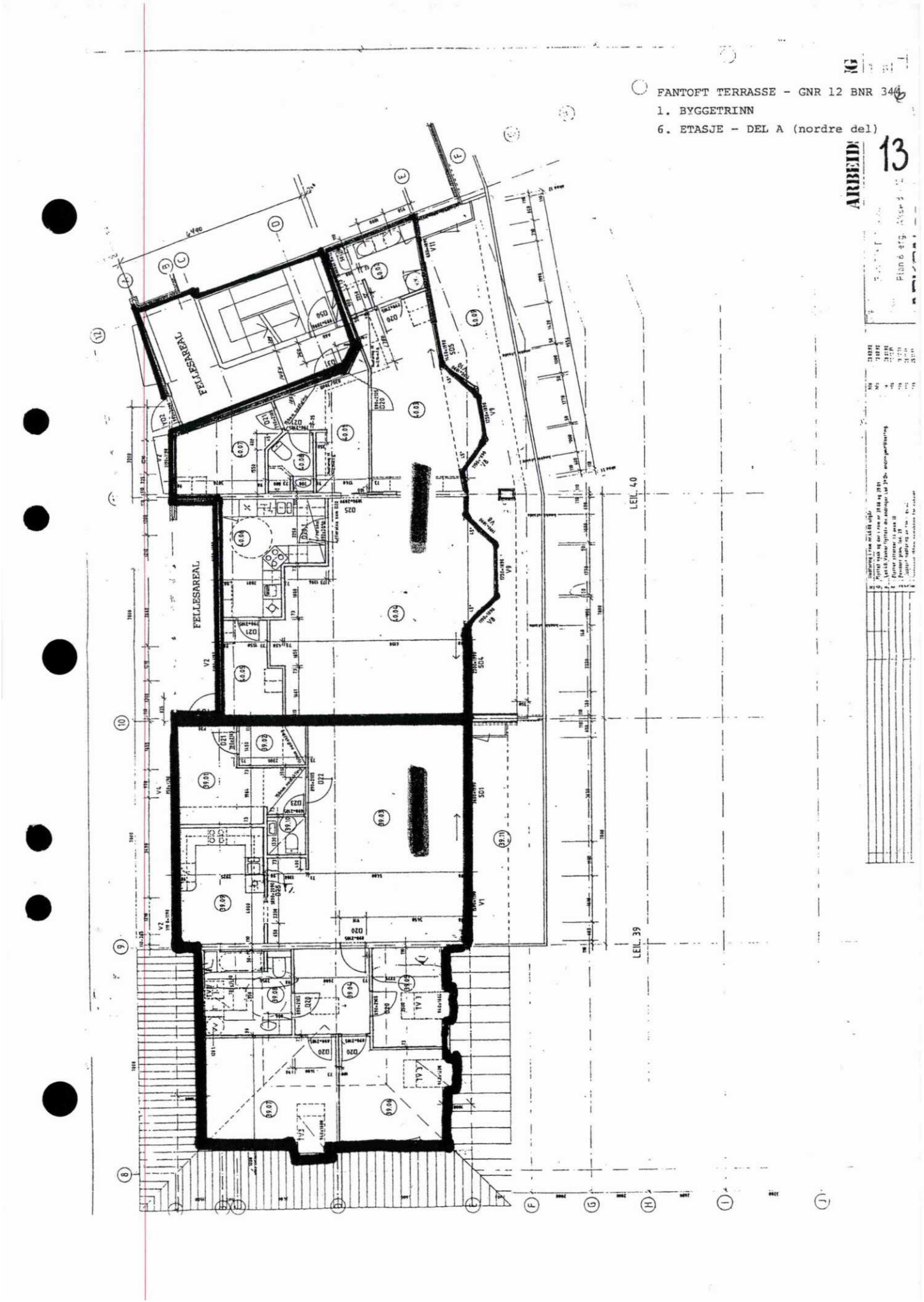

FANTOFT TERRASSE - GNR 12 BNR 348
1. BYGGETRINN
3. ETASJE - DEL B (søndre del)
ARBEIDST
8
ARKON as
LEIL. 23
LEIL. 22
LEIL. 21
LEIL. 20
FELLESAREAL
MÅLSETTING, Se akse 9-10


FANTOFT TERRASSE - GNR 12 BNR 344
1. BYGGETRINN
4. ETASJE - DEL A (nordre del)
ARBEIDSTI
9
FELLESAREAL
FELLESAREAL
LEIL. 27
LEIL. 26
LEIL. 25
LEIL. 24


FANTOFT TERRASSE - GNR 12 BNR 34
1. BYGGETRINN
4. ETASJE - DEL B (søndre del)
ARBEIDS
10
FELLESAREAL
LEIL. 30
LEIL. 29
LEIL. 28
HÅLSETTING Se akse 9-10

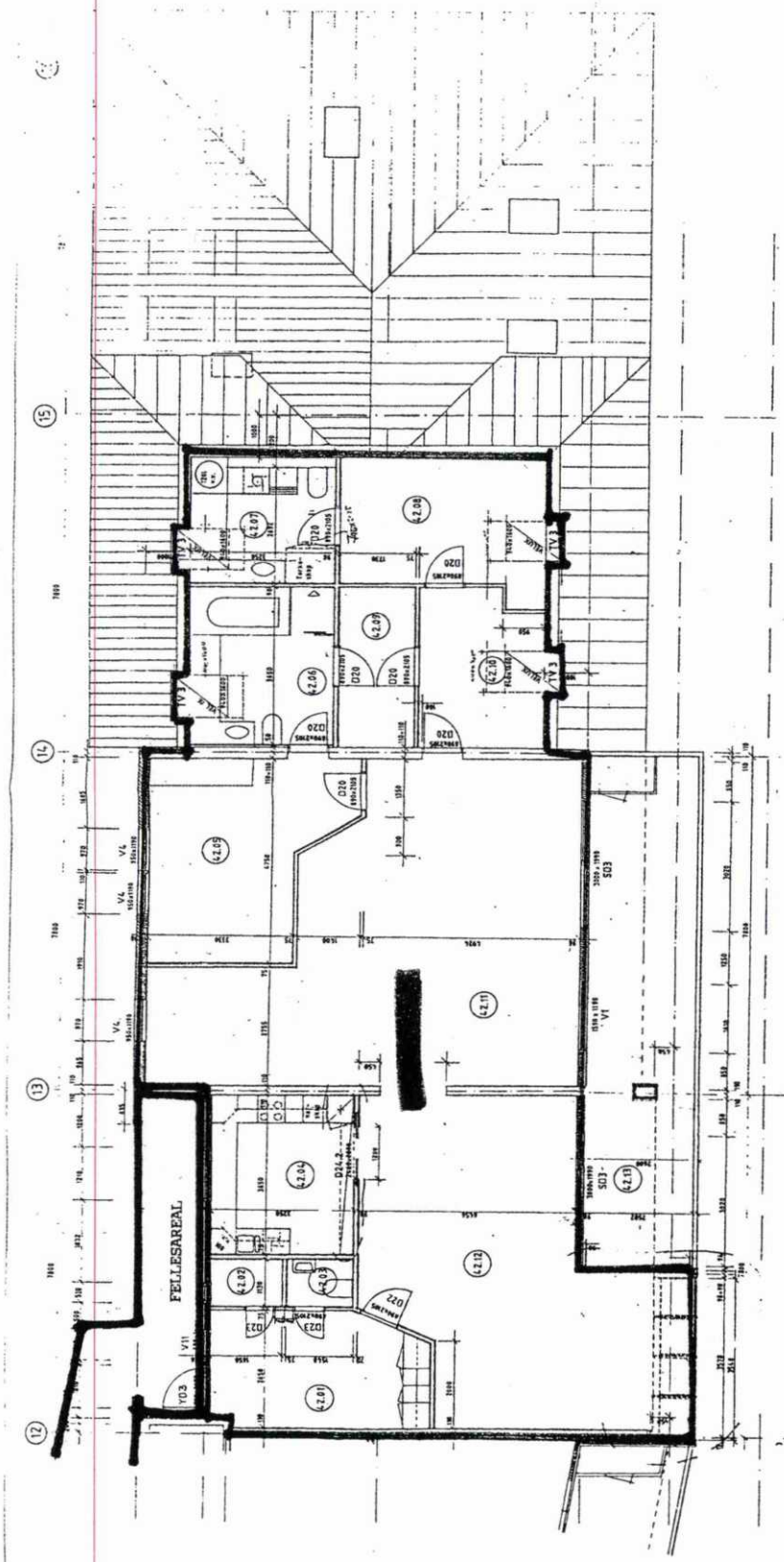

FANTOFT TERRASSE - GNR 12 BNR 3440
1. BYGGETRINN
5. ETASJE - DEL A (nordre del)
ARBEIDSTEG
11
FELLESAREAL
LEIL. 35
LEIL. 33
LEIL. 32

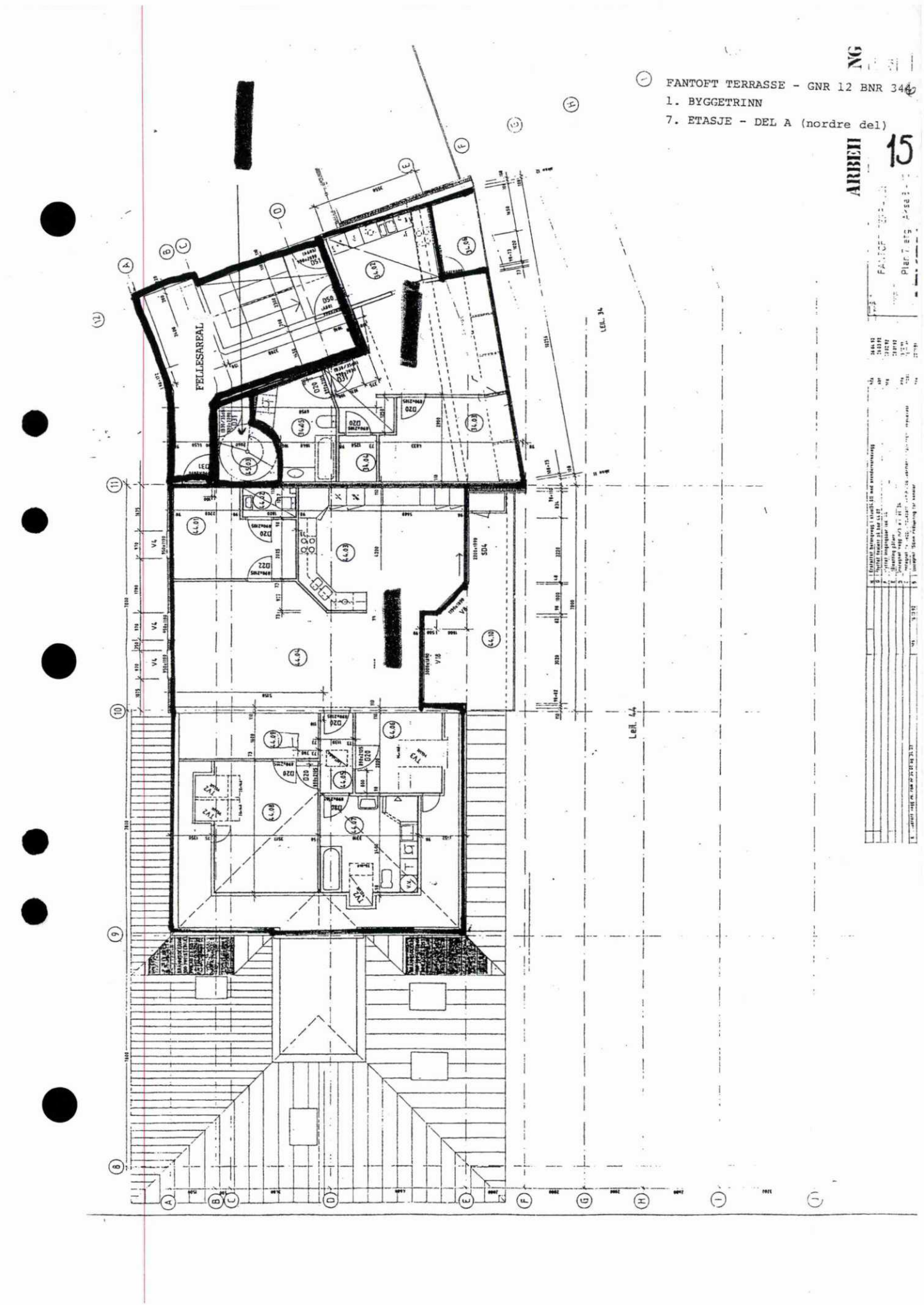

FANTOFT TERRASSE - GNR 12 BNR 34
1. BYGGETRINN
5. ETASJE - DEL B (søndre del)
ARBEID
12
FELLESAREAL
MÅLSETTING Se akse 12-13
LEIL. 38
LEIL. 37
LEIL. 36

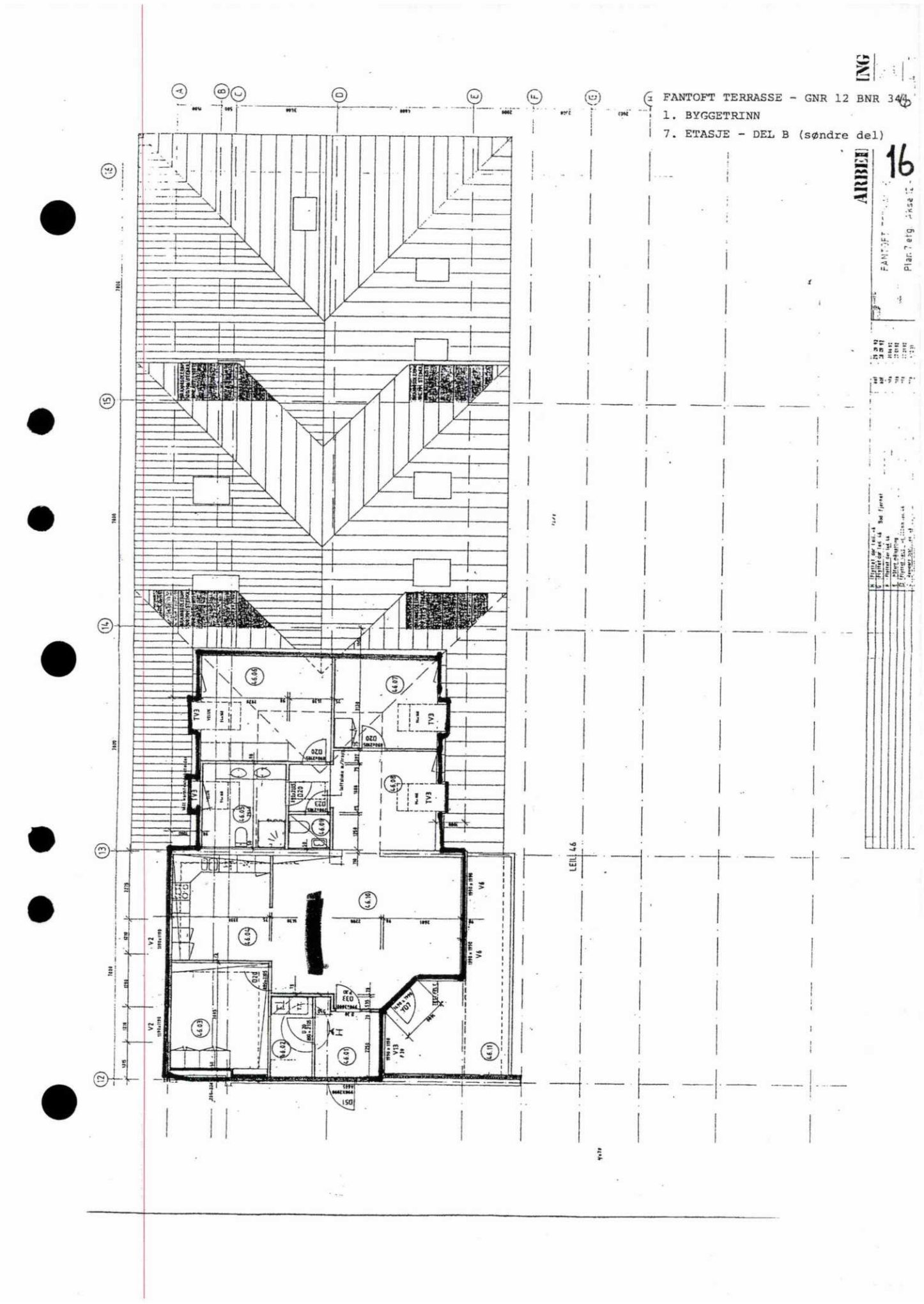

FANTOFT TERRASSE - GNR 12 BNR 344
1. BYGGETRINN
6. ETASJE - DEL A (nordre del)
ARBEIDS
13
FELLESAREAL
FELLESAREAL
LEIL. 40
LEIL. 39

FANTOFT TERRASSE - GNR 12 BNR 34
1. BYGGETRINN
6. ETASJE - DEL B (søndre del)

ARBEIDS 14




FANTOFT TERRASSE - GNR 12 BNR 344
1. BYGGETRINN
7. ETASJE - DEL A (nordre del)
ARBEII
15
FELLESAREAL
Leil. 34
Leil. 44


FANTOFT TERRASSE - GNR 12 BNR 344
1. BYGGETRINN
7. ETASJE - DEL B (søndre del)
ARBEI
16
LEIL 46

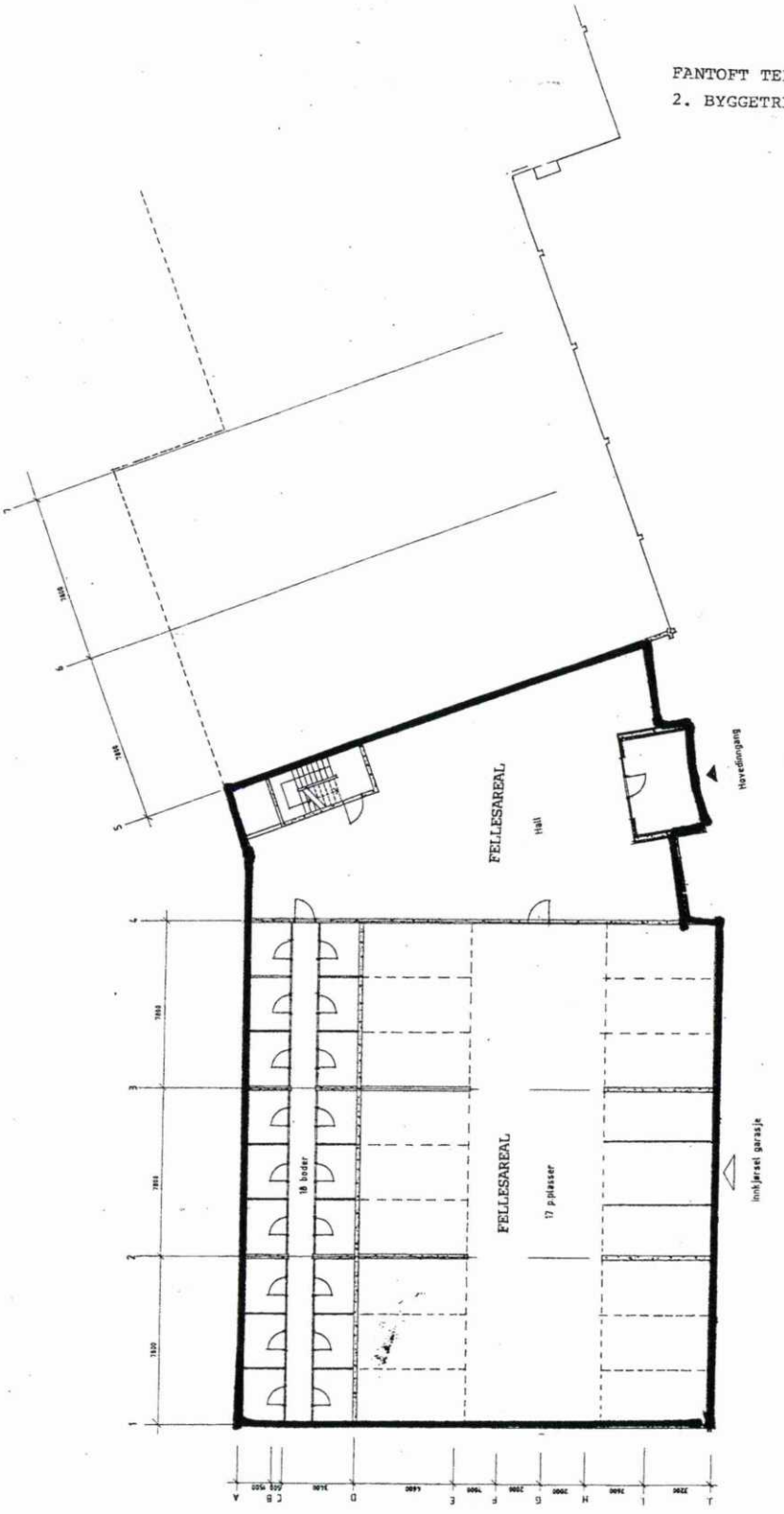
FANTOFT TERRASSE - GNR 12 BNR 346
2. BYGGETRINN - 1. ETASJE

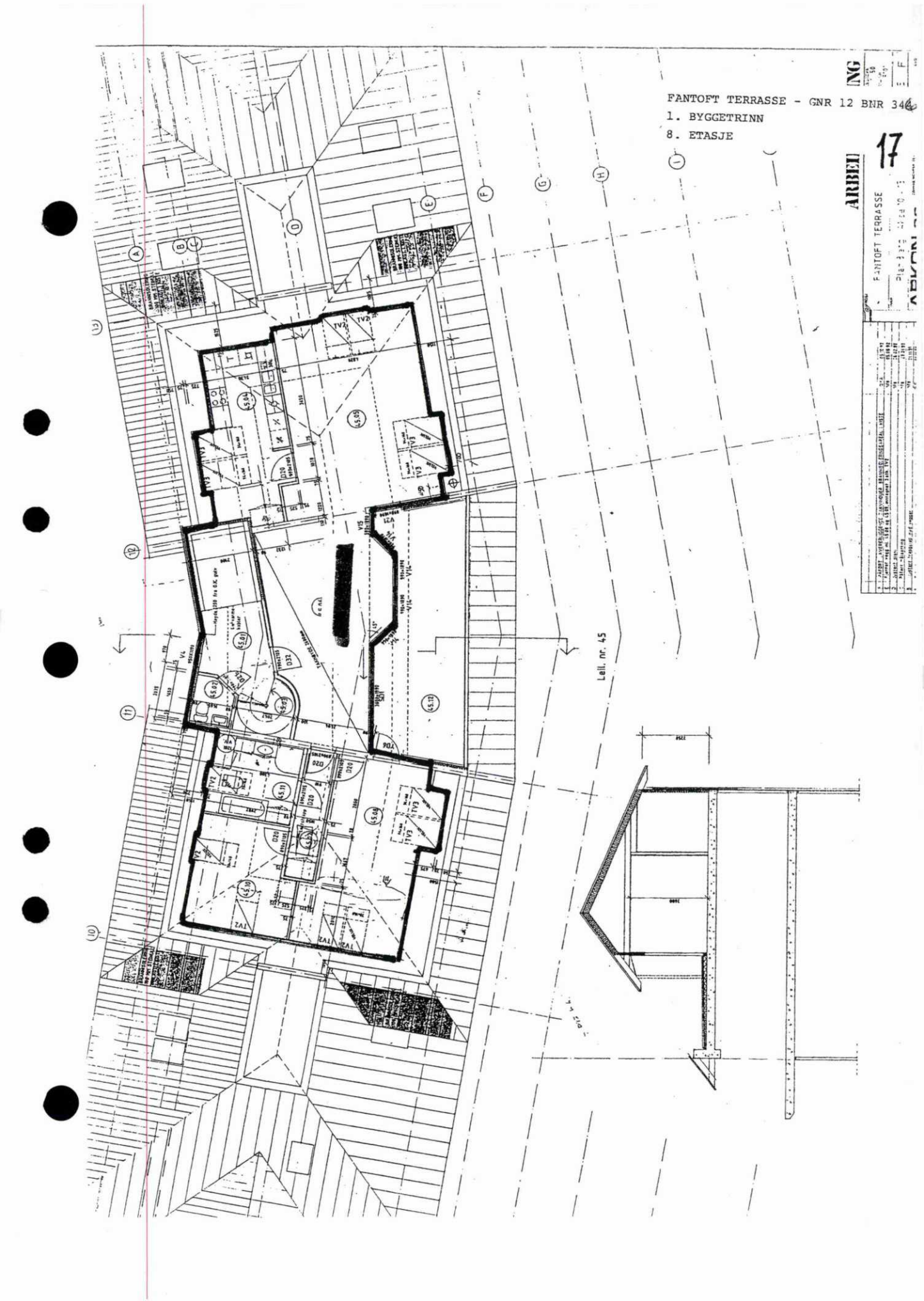
18

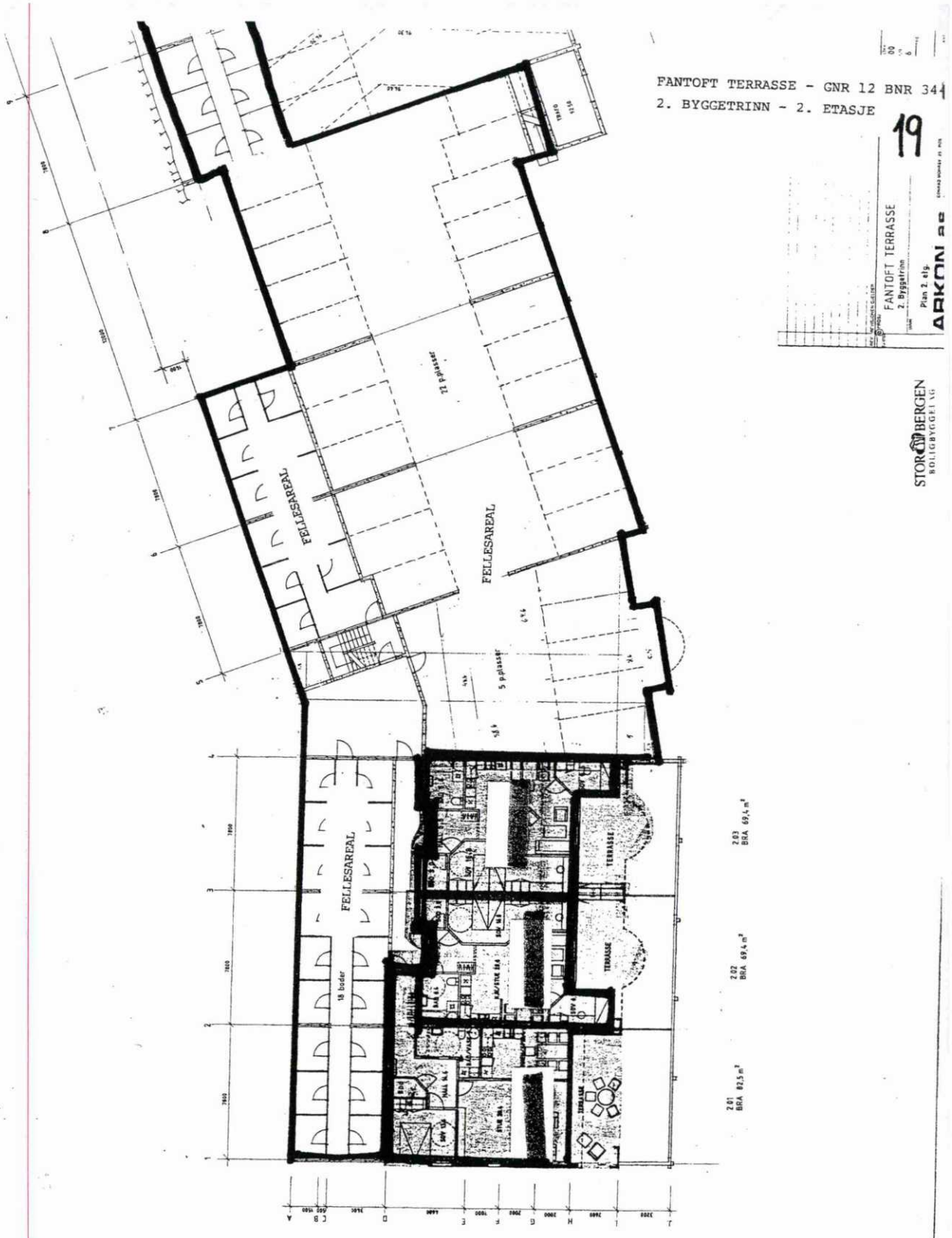
FANTOFT TERRASSE
2 Byggetrinn
Plan 1 etg.

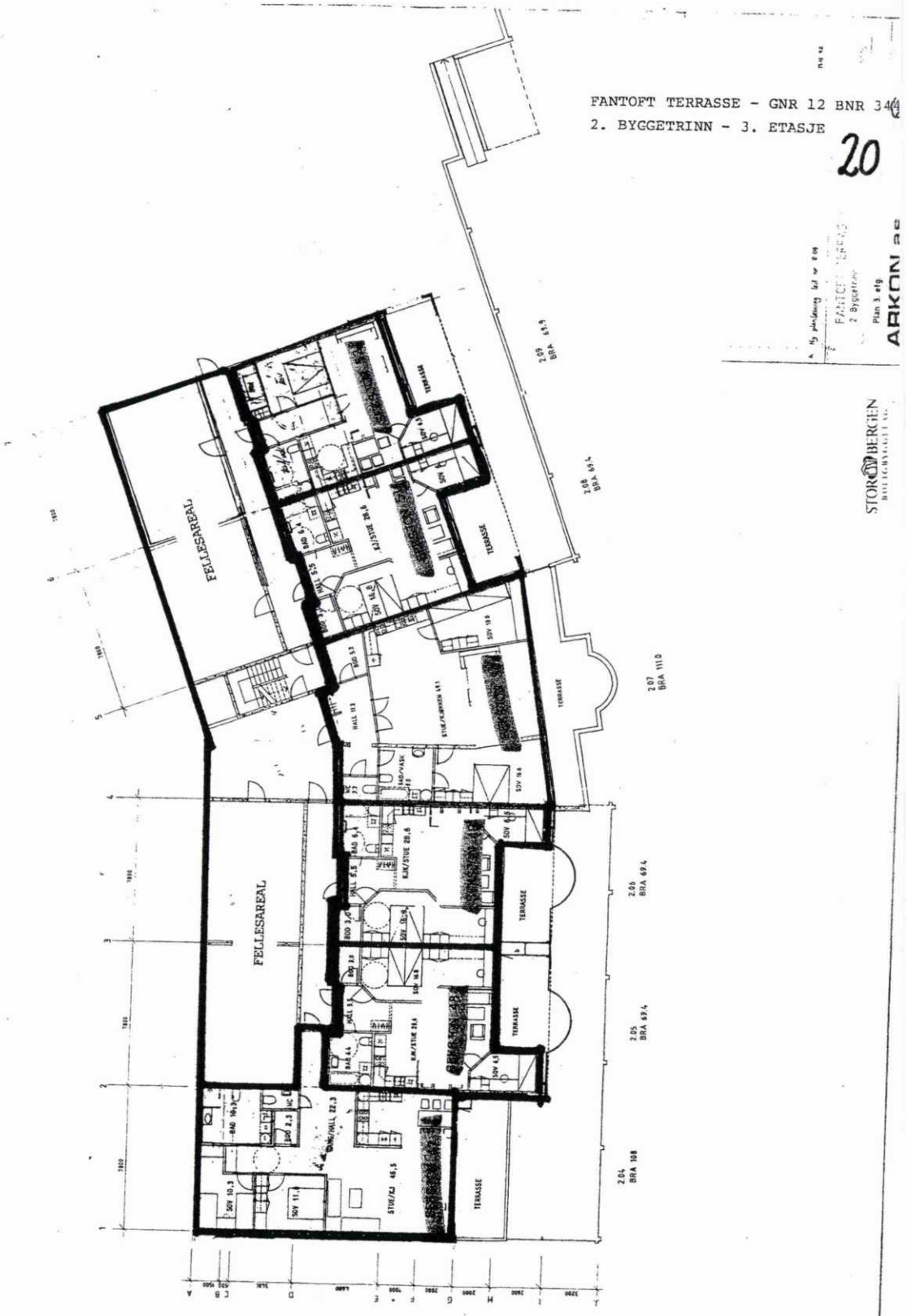
ARKON as

STORD BERGEN BOLIGBYGGELAG




FANTOFT TERRASSE - GNR 12 BNR 346
1. BYGGETRINN
8. ETASJE
17
ARBEI
Lell. nr. 45


FANTOFT TERRASSE - GNR 12 BNR 344
2. BYGGETRINN - 2. ETASJE
19
FANTOFT TERRASSE
2. Byggetrinn
Plan 2. etg
ARKON as
STORD BERGEN
BOLIGBYGGELAG
FELLESAREAL
FELLESAREAL
FELLESAREAL
11 p-plasser
5 p-plasser
18 boder
TERRASSE
TERRASSE
203
BRA 69,4 m²
202
BRA 69,4 m²
201
BRA 82,5 m²


FANTOFT TERRASSE - GNR 12 BNR 34
2. BYGGETRINN - 3. ETASJE
20
FELLESAREAL
FELLESAREAL
TERRASSE
STORBERGEN

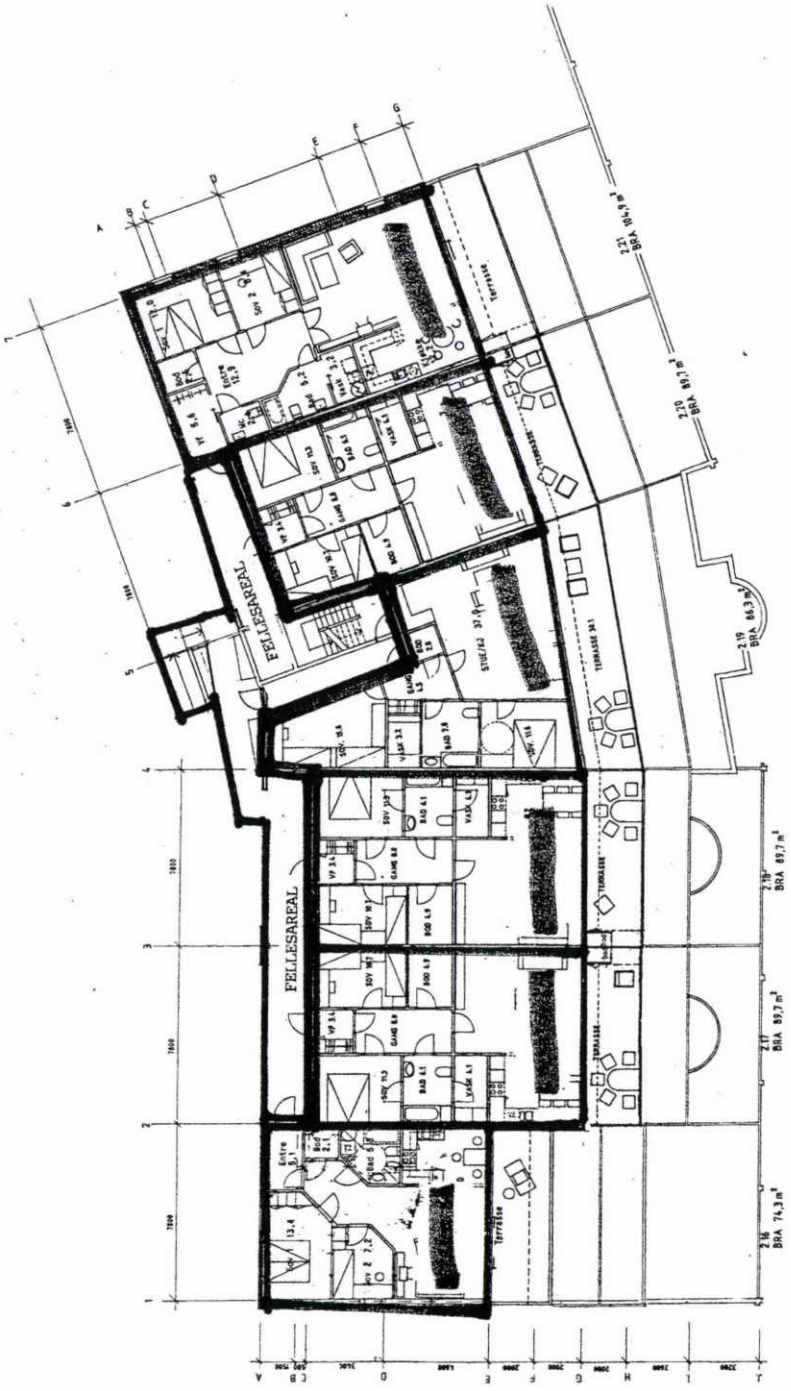

FANTOFT TERRASSE - GNR 12 BNR 344
2. BYGGETRINN - 4. ETASJE
21
FANTOFT TERRASSE
2. Byggetrinn
ARKON as
STORD BERGEN
FELLESAREAL
FELLESAREAL
TERRASSE
TERRASSE
2.10 BRA 89.7
2.11 BRA 104.9
2.12 BRA 104.9
2.13 BRA 108.2
2.14 BRA 65.0
2.15 BRA 123

FANTOFT TERRASSE - GNR 12 BNR 344
2. BYGGETRINN - 5. ETASJE

22

FANTOFT TERRASSE
2 Byggetrinn
Plan 5. etg
ARKON as

STOR BERGEN BOLIGBYGGELAG



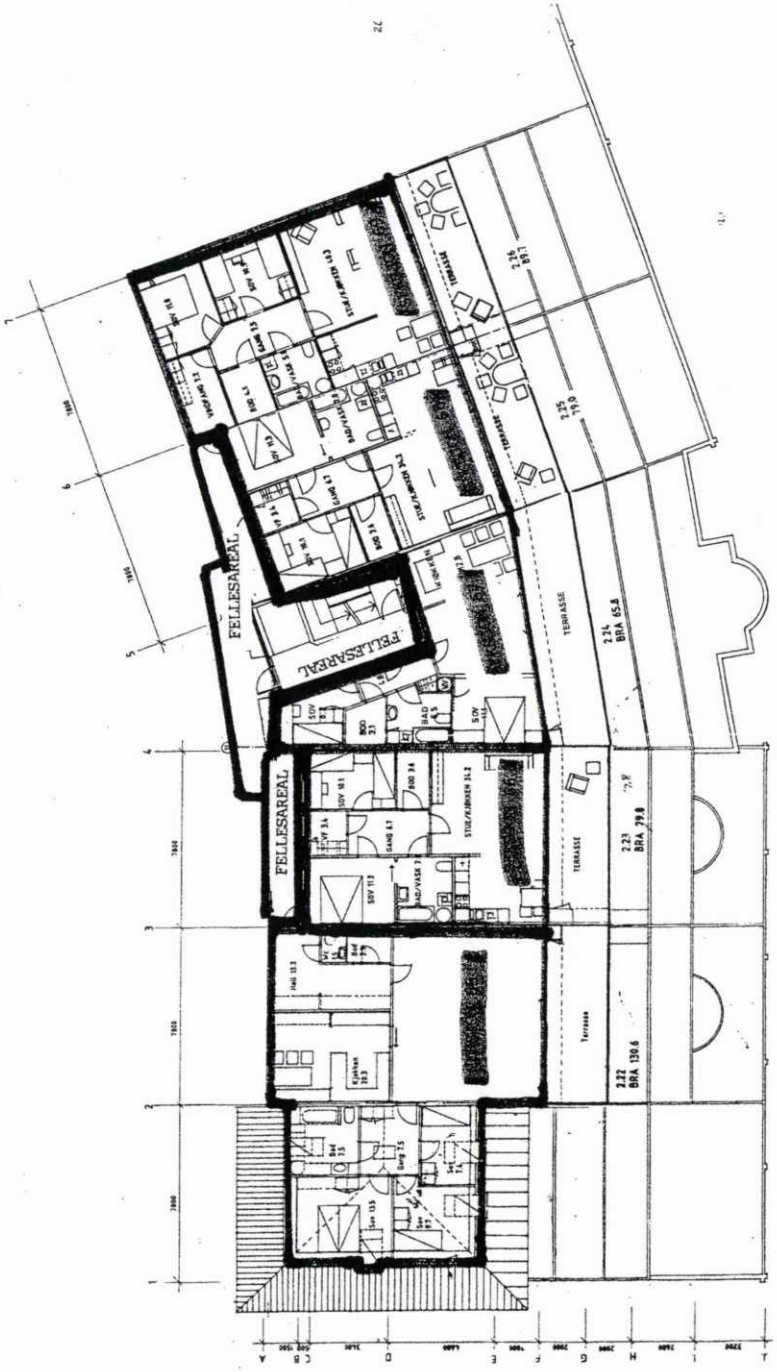
FANTOFT TERRASSE - GNR 12 BNR 346
2. BYGGETRINN - 6. ETASJE

23

FANTOFT TERRASSE
2. Byggetrinn

ARKON 88

STORD BERGEN BOLIGBYGGELAG

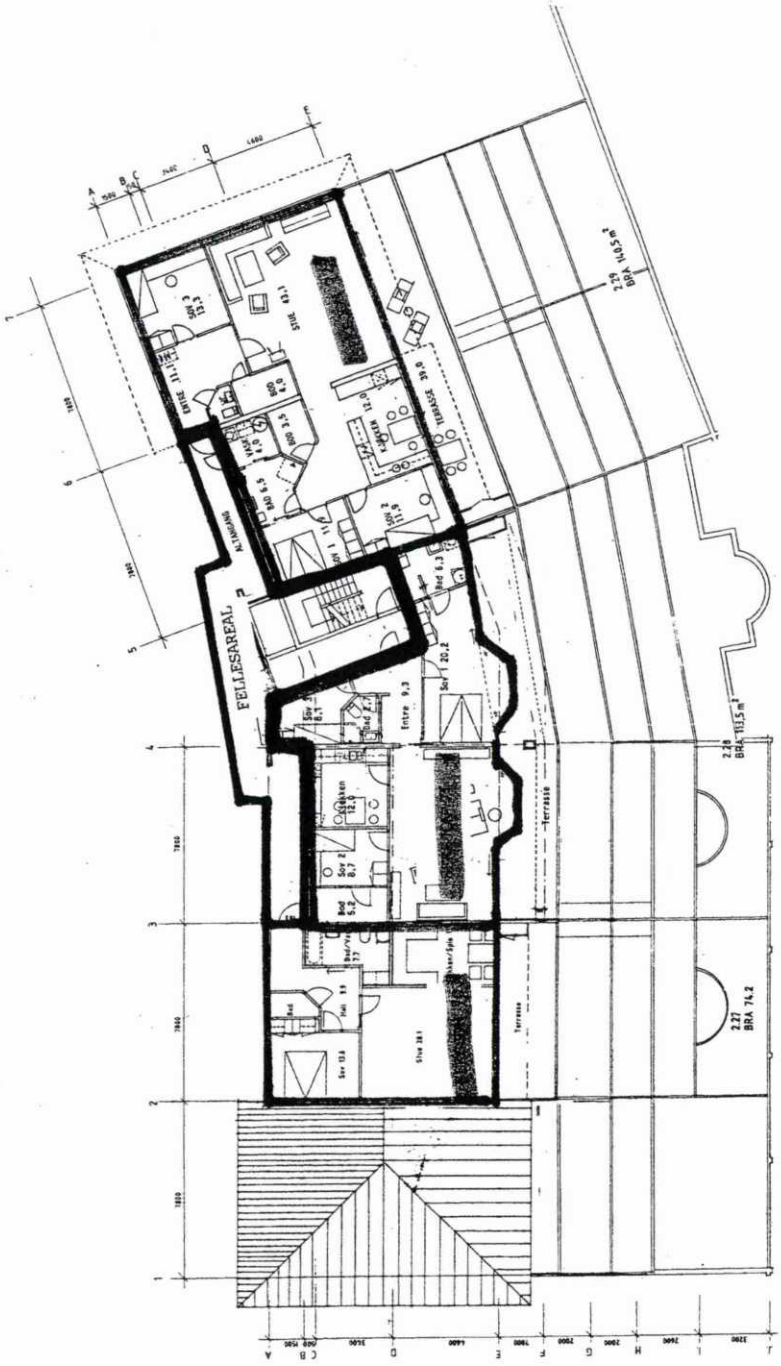


FANTOFT TERRASSE - GNR 12 BNR 34
2. BYGGETRINN - 7. ETASJE

24

FANTOFT TERRASSE
2 Byggetrinn
Plan 7. etg
ARKON as

STORE BERGEN BOLIGBYGGELAG



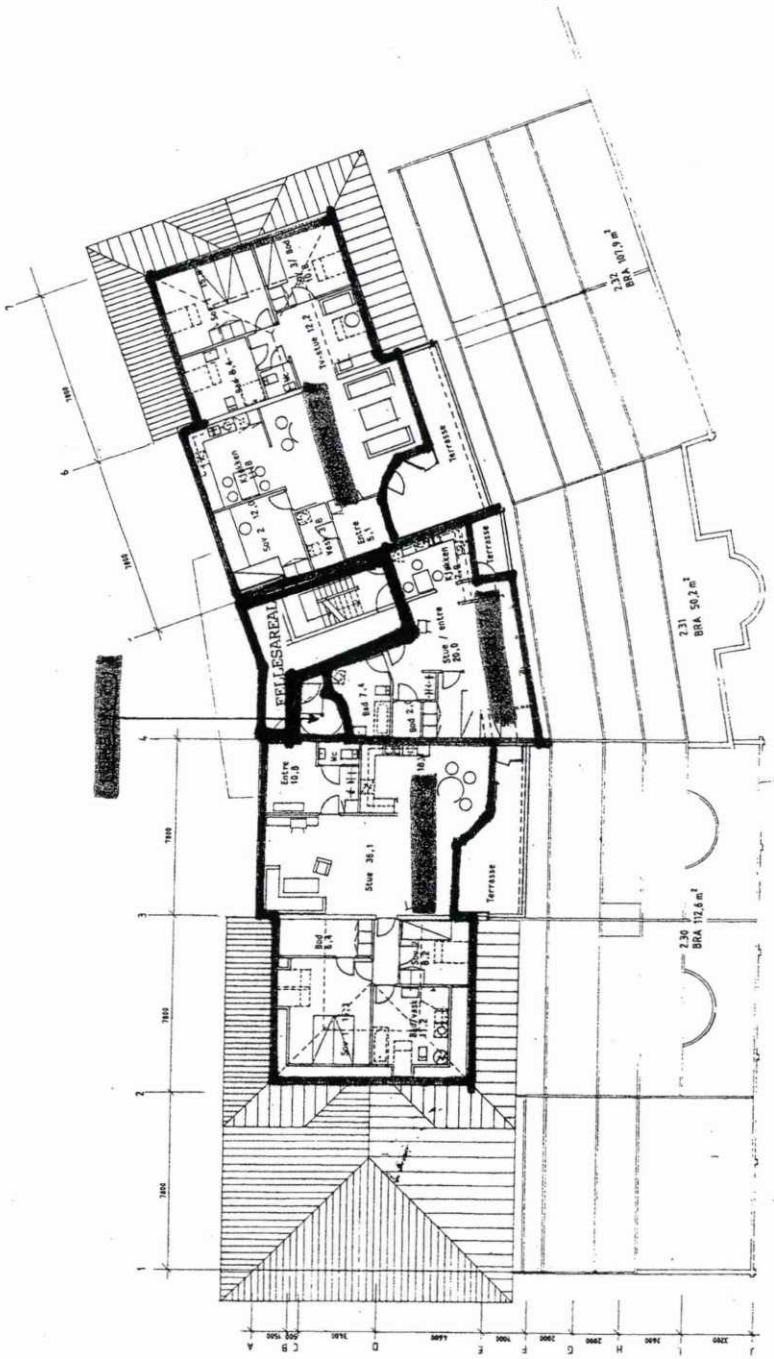
FANTOFT TERRASSE - GNR 12 BNR 340
2. BYGGETRINN - 8. ETASJE

25

FANTOFT TERRASSE
2 Byggetrinn
Plan 8 etg

ARKON as

STORD BERGEN BOLIGBYGGELAG

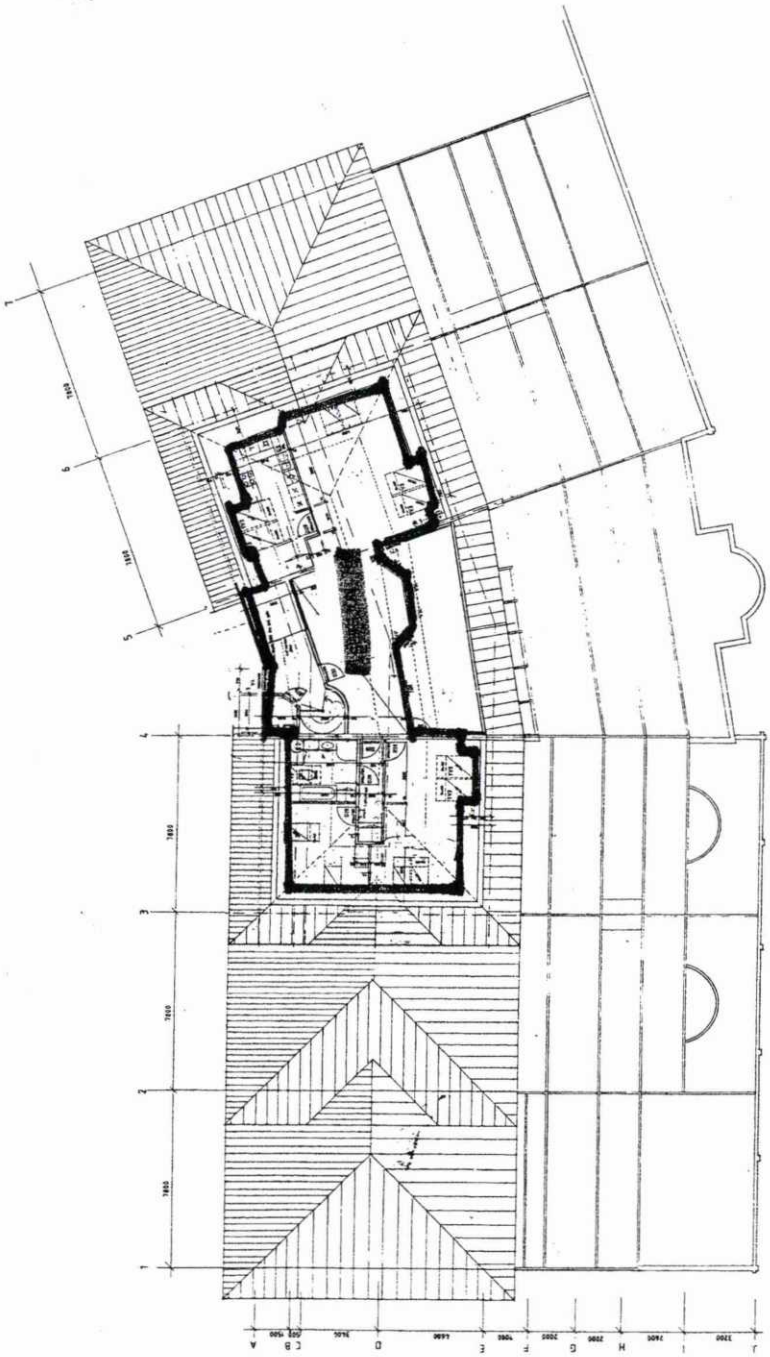


dnr 1302/93

FANTOFT TERRASSE - GNR 12 BNR 344
2. BYGGETRINN - 9. ETASJE

26

FANTOFT TERRASSE
2. Byggetrinn
Plan 7 cl.
ARKON as



BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

FANTOFT BORETTSLAG
JOHAN BERENTSENSVEG 4
5031 LAKSEVÅG

Arkiv 5210
Deres søknad av 28.02.91 Vår ref. Snr 911126 Bergen, 1.12.1993

F E R D I G A T T E S T
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass:FANTOFTVEGEN Eiendom: 0-0012-0269

Byggherre :FANTOFT BORETTSLAG Adr.: JOHAN BERENTSENSVEG 4

Ansvarsh. : Adr.:

Arbeidets art: NYBYGG Bygningens art: BOLIG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 07.03.91
Byggetillatelse gitt.....: 12.11.91

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

T. Førde
Thorbjørn Førde
bygn.inspektør

Byggesaksavdelingen
Bergen Rådhus, 5017 Bergen • Telefon: 55 97 63 10 • Eksp.: 55 97 62 43 eller 55 97 64 87 • Telefax: 55 97 63 33

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6240
SAMEIET FANTOFTVEIEN 36

Velkommen til årsmøte i SAMEIET FANTOFTVEIEN 36

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

24. april 2025 kl. 18:00, Foajeen, Fantoftveien 36.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Søknad om å montere varmepumpe
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET FANTOFTVEIEN 36

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Kandidat velges på møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Ved behov fungerer protokollvitner som tellekorps sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Kandidater velges på møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

Vedlegg

1. 6240 Årsrapport med årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 40 000.

Sak 7

Søknad om å montere varmepumpe

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er kommet inn søknad fra en beboer om tillatelse til å montere luft-til-luft varmepumpe. Også tidligere har noen fremmet ønske om å montere slike pumper, noe tidligere styrer i vårt sameie har avslått.

Det nåværende styret er skeptisk til å tillate slike installasjoner. Dette fordi utedelen av pumpene trolig må plasseres på terrassene med de utfordringene mht støy og vannavrenningen dette vil medføre. Selve plasseringen av utedelen av pumpene kan også by på utfordringer ettersom det ikke er særlig egnede veggflater å henge disse på. Å plassere slike pumper direkte på betonghellene kan medføre vibrasjoner som over tid kan være uheldig for belegget under hellene da disse ligger "flytende". Belegget er gammelt og sprøtt og ved senere behov for reparasjoner av belegget vil pumpene kunne bli en hindring med påfølgende ekstrakostnader.- Eventuelle fasadeendringer og visuelle hensyn må også inngå i vurderingen om slike pumper skal kunne tillates i vårt sameie.

Som det framgår ovenfor er det mange hensyn og vurderinger som må gjøres, noe styret ikke har kompetanse til å foreta. Sameiet må i så fall leie kompetente folk for å foreta grundige vurderinger, noe som vil medføre kostnader for sameiet. Saken legges derfor frem for årsmøtet for å avgjøre om vi skal påta oss slike kostnader.

Under møtet vil vi få en gjennomgang mht hva det innebærer å montere slike pumper. Dersom flertallet på årsmøtet ønsker å gå videre med saken vil styret engasjere ekstern bistand for å få den grundig belyst. Konkret forslag om sameiet skal tillate montering av varmepumper må godkjennes på et senere årsmøte, og må da ha 2/3 flertall (jfr. § 13 fjerde ledd i vedtektene).

Forslag til vedtak
Årsmøtet ber styret arbeide videre med for få undersøkt mulighetene for å montere varmepumper.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen v Birgit Hammer og Gunnar Brudvik innstiller følgende til styret i Fantoftveien 36 for 2025.

Styret fortsetter som tidligere beskrevet for 2024.

Valgkomiteen består videre.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Egil Mokleiv

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sigrid Elisabeth W Greve-Isdahl

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørn Erik Kolstad
- Frode Hauge Johannessen
- Sølvi Solmunde

Sak 9
Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Birgit Hammer
- Gunnar Brudvik

STYRETS ÅRSRAPPORT 2024

STYRET har bestått av fem medlemmer fra det forrige styret og Sølvi Solmunde, som ble valgt som nytt varamedlem på sist årsmøte. Det har vært mye i å henge fingrene også i 2024, og styret har fungert som et team med god arbeidsfordeling.

Styret planla høsten 2023 flere viktige prosjekter som skulle gjennomføres i 2024. I tillegg har uventede problemer og oppgaver dukket opp, så samlet sett har styret hatt rimelig mye å gjøre og fordelt oppgavene greit mellom oss i styret.

STYREMØTER: Vi har styremøte om lag en gang pr måned og har i løpet av 2024 hatt 11 styremøter. Referater fra styremøter er blitt distribuert til sameiere på e-post kort tid etter hvert møte.

BEBOERMØTER: Det har vært to beboermøter. Det første etter årsmøtet 17. april og det andre i etterkant av den årlige brannøvelsen 12.november.

MØTE MED STYRET I NR 34: Vi hadde et møte med dem 03.02.25. Dette er nyttig for begge sameiene av flere grunner. Byggene er ganske like og like gamle (to års forskjell). Det er greit å diskutere ting - oppgraderinger eller reparasjoner, innhenting av anbud etc. Dette kan ha innvirkning på pris og i tillegg effektivisere arbeidet. Våre to sameier har nå samme leverandør av vaktmestertjenester (Vestbo Drift), skadedyrkontroll (Rentokil) og snømåking (Celsus). Byggene har felles innkjøring til garasjeanlegget og felles hovedkran for vanninntak (ligger i bodområdet nord i nr 36).

SOSIALE SAMLINGER:

Sommerfesten ble avholdt 6. juni, som tidligere med servering av snitter og kaker. Hyggelig arrangement med godt fremmøte.

Julefesten 6. desember var litt annerledes enn tidligere år. Julegløgg og hjemmebakt julebrød ved dekkede bord ble erstattet med servering i en mer uformell setting enn tidligere år.

Juletreet var på plass og foajeen pyntet til høytiden. Mange møtte og det ble mer «mingling» blant beboerne, noe vi oppfattet alle satte pris på, så stemningen var god.

PROSJEKTER VI HAR JOBBET MED:

HEISEN- dette var det store prosjektet i året som gikk. Mye forarbeid med innhenting av flere anbud med påfølgende leverandørmøter og vurderinger. Dette gav grunnlag for gode diskusjoner i styret om hva som var nødvendig å få gjort. Vi landet på at en fornyelse av heisen var den beste løsningen, både mht gjennomføring og kostnader. For å finansiere en så kostbar fornyelse betalte sameierne inn ekstraordinært totalt kr 1 mill. fordelt etter eierbrøk for å finansiere heisen.
Alt Heis AS fikk oppdraget og begynte arbeidet 2. september. De klarte å fornye heisen i løpet av tre uker som avtalt. I anleggs-perioden var heisen utilgjengelig for beboerne. Sett i ettertid gikk det hele utrolig greit. Enkelte beboere reiste bort, og ellers prøvde vi å hjelpe hverandre på best mulig måte ved behov. Høytidelig «gjenåpning» av heisen med båndklipping og servering den 20. september.
Det var noen innkjøringsproblemer med styringspanelet, og disse måtte rettes av leverandøren av systemet fra Sverige. Dette tok noe tid, blant annet pga sykdom, men ble ordnet. Dessverre ble veggene og gulvet i heiskupeen etter kort tid oppskrapt av flyttefolk. Det har tatt tid å få dette ordnet opp i, men det skal utbedres og betales av flyttebyrået, Petter Dahl. Vi venter også på at Sfty skal komme med en løsning for automatisk stopp av heisen ved brannalarm, samt releer for viften i trappehuset og døren i syvende etasje.

RENGJØRING OG MALING AV BYGGET: Det ble høsten 2023 hentet inn flere anbud og det var vanskelig å eksakt pris og estimere timeforbruk. Vi bestemte oss for **malermester Strømme,** noe som viste seg å være et godt valg. Gittere på balkongene i 2. etasje ble demontert av styremedlemmer, for så å bli skrapt og malt.

Den hvite murkanten på balkongene og takrenner ved inngangsdøren ble også malt. Vedlikeholdet av baksiden av bygget var en omfattende jobb. Stillas ble satt opp (vanskelig tilgang for å få det på plass). Styret besluttet å forhøye slik at taksteiner, takhatter og takrenner kunne inspiseres. Det var fornuftig - det var oppgaver på taket som burde gjøres. En gammel parabol ble fjernet, takrenner renset/skiftet, noen taksteiner erstattet, deler på taket sikret og takhatter malt. Veggene på baksiden av bygget ble vasket, det ble malt over gamle lampepunkt (noen lyskilder ble fjernet, da nye Led-lamper skulle installeres). Himlingene ble malt. På dekket, på baksiden i 3.etg. ble gammel maling fjernet og malt med Epoxy maling iblandet sand, likeledes svalgangen i 4.etg. Dette arbeidet ble forsinket. Det var komplisert arbeid, fordi beboerne samtidig skulle ha tilgang til leilighetene sine. Det var feil ved siste malingsleveransen og gulvet ble for glatt. Strømme klaget på dette, ny maling leveres kostnadsfritt og skal påføres denne våren. Været ble i en periode utfordrende for malerne i tillegg til at stillaset ikke ble tatt ned til avtalt tid. Vi klaget selvsagt, fordi det var uaktuelt å betale dagbøter når stillaset ble stående, men at det også hindret malerne i arbeidet. Stillaset ble fjernet langt utpå sommeren.

LYSKILDER: Gamle vegglamper på baksiden er demontert og erstattet med nye Led lamper, disse tennes/slukkes når det blir mørkt/lyst ute. Levering av lampene ble forsinket pga interne problemer i El-Com. Dette førte igjen til at beboerne oppover i etasjene gikk i mørket på kveldstid noen uker i september/oktober måned. Lysene i foajeen er endret slik at en sone alltid er tent, to andre soner tennes ved bevegelses-sensor. To soner må tennes manuelt og lyset kan dempes med bryter.

NEDKJØRSELEN TIL GARASJEN: Det var tidvis plagsomt mye vann på gulvet i garasjen. Rørlegger Helgesen monterte derfor et rør på vestveggen for å lede overvann fra nedkjørselen bort til sluket i hjørnet ved veggen til bossrommet. I høst ble betongkanten rundt

risten i overgangen nedkjørsel/uteparkeringen nede ordnet og forsterket. Fyllingen Flis og Mur utførte jobben. Garasjen kunne ikke benyttes på to dager, det dette gjaldt for alle i 36 og de i 34 som bruker innkjørselen i sør. Det ble også laget en «fartsdump» øverst i nedkjørselen for å unngå at vann (ved store nedbørsmengder) skulle renne ned i parkeringsdelen. Fartsdumpen ser ut til å gjøre nytten, men brøytebilen ødela en del av den allerede rundt nyttår da det kom mye snø. Det er tatt bilde av og klaget på, for den må repareres.

I forbindelse med vannproblemet ned i garasjen, har Elisabeth G-I hatt kontakt med driftssjefen på **Fanteria, John Refseth**. Han kom på inspeksjon. Der er en renne og to rister nedenfor skråningen i sør. Den tettes igjen av jord og bark som raser fra bedet og ned i rennen og ristene. Der burde være en murkant i bunnen av bedet for å hindre dette problemet. Det er vår vaktmester som må holde rennen ren, men bedet tilhører Fanteria. Dette var driftssjefen ikke klar over, lovet å ta dette opp på et styremøte og komme tilbake med svar.

INNGANGASPARTI: Inngangsdøren er reparert fordi den ikke lukket godt. Døren måtte demonteres og arbeidet koordinert med Certego, pga dørpumpen og låsautomatikken. Gulvet utenfor inngangsdøren skal oppgraderes med nye heller og risten repareres/byttes ut.

LEKKASJER: To ganger i løpet av noen måneder var det vannlekkasje i en del av bodområdet i sør. Det tok noe tid før årsaken til problemet ble funnet. Der gjorde Bjørn K., Frode H. J. og Åsmund K. en fantastisk innsats. Hele blindkjelleren bak bodområdet og bygget forøvrig (mot øst) ble grundig inspisert. Årsaken viste seg å være et hull etter et metallstag i betongveggen, som ikke var proppet.
Ved mye nedbør og snøsmelting ble vannstanden i blindkjelleren høyere enn der hullet var og vannet trengte inn.

Blikkenslager Kjell Johnsen har reparert tette og skadete vannrenner i membranen under hellene på enkelte terrasser. Det har rent MYE vann fra disse terrassene og ned til naboer. Vannet har bl.a skadet markiser og skapt frustrasjon. Der er fortsatt en del arbeid som gjenstår.

SKADEDYRKONTROLL / RENTOKIL: Vi har 12 kasser, fordelt på garasjen og rundt bygget. Der er aktivitet i disse, de sjekkes og fylles jevnlig med gift av Rentokil. Det er viktig at det ikke legges ut fuglemat i nærheten av bygget, da det kan tiltrekke skadedyr. Når det blir oppstart av byggearbeid i Fantoftveien 40 og 42, kan vi regne med at det blir større aktivitet av skadedyr i området.

VAKTMESTERTJENESTEN: Ettersom vi ikke var fornøyd med BOB sin vaktmestertjeneste, ble anbud innhentet fra fire firmaer. Vi endte opp med **VESTBO DRIFT** (som vi har brukt tidligere) og ny vaktmester. Ludwig Moosender startet 1. august-24. Nr 34 byttet til samme firma, så Ludwig jobber begge steder. Vi er fornøyd med ham, han er ordentlig og samvittighetsfull.

SFTY: Som avtalen tilsier byttes batteriene i alle leilighetene og fellesarealene en gang i året. Dette ble gjort 12.november -24. Brannøvelse fulgte i etterkant og alle alarmene fungerte. Alle som var hjemme, stilte opp.

CELSUS / VINTERVEDLIKEHOLD: Celsus har vært raske med å måke når snøen har kommet. Vi ga beskjed om at vi ikke ønsket dem sent på kvelden (rundt midnatt og veldig tidlig morgen), da mange har soverom mot parkeringsdekket. De har forholdt seg til det. Imidlertid har de gått litt hardt til verks. Matten foran inngangspartiet ble ødelagt av brøytebilen både i fjor vinter og i år. Ved å kutte av den, fungerer den greit inntil videre. Vi har klaget skaden inn til Celsus. Det er også gitt beskjed til dem at de må kjøre forsiktig over parkeringsdekket pga skjøtene i dekket.

TELIA: Omsider har vi fått orden på bredbånd- og TV etter at vi gikk over til fiber tidlig i 2024. Telia var på tilbudssiden etter innstalleringen av fiber og beboerne fikk hjelp til å få Sfty-varslerne på nett igjen.

I skrivende stund er vi nå uten TV2 via Telia, da de ikke kom til enighet om videre samarbeid.

Info-skjermen i foajeen er kommet opp og virker. Fremdeles gjenstår opplæring til hele styret for å kunne bruke den effektivt.

NYE MATTER UTE PÅ BAKSIDEN I 3, ETASJE: Det ble bestilt nye matter til plattingen i 3. etasje. De gamle var slitt og gummien på undersiden satt fast i malingen. Slik at malingen flasset av når mattene ble tatt inn etter vinteren. Inntil videre fungerer de gamle grønne i svalgangene.

MELDING OM ENDRING AV BYGG I FANTOFTVEIEN 42: Beskjed fra Bergen Kommune at Se Akitektur har søkt om bruksendring av bygget i Fantoftveien 42. Der kommer leiligheter, bygget skal ikke bli høyere enn dagens bygg.

FORSIKRING I TRYG: Forsikringspremien er veldig høy, etter kraftig prisvekst de senere årene. Den må vi nå forhandle om, for evt å få lavere premie – samt sjekke priser i andre forsikringsselskaper.

PLANLAGTE PROSJEKTER:

GARASJE OG UTEPARKERING NEDE: Taket på uteparkeringen nede og i garasjen skal repareres pga fuktproblemer. I samme omgang skal der gjøres forbedringer på parkeringsdekket. Det er derfra mye av fuktproblemene i garasjen kommer. Kabelbroer i taket i uteparkeringen nede må skiftes. El-Com skal utføre jobben.

TRAPPEHUSET: Skal males av malermester Strømme.

Trapp mot nr 34: Skal oppgraderes. Betongen er spist bort, pga av salting over mange år.

MATAVFALL: Vi begynte med matavfalls-sortering 1. oktober i fjor. Etter litt startproblemer med sorteringen, ser dette ut til å fungere greit nå. BIR har gitt oss skryt for dette.

GARTNERSERVISE VED VESTBO DRIFT: Det er behov for profesjonell hjelp til å holde det store bedet ordentlig og viktig at busker og trær blir klippet på riktig måte til riktig tid. De gjør en god jobb i det bedet og de to nede ved trappen.

ARBEIDSNØKLER: Elisabeth har klart å nøste opp i hvor mange nøkler som har vært i omløp. Der var tidligere ingen oversikt over dette. Det er nå laget liste og et skriv som må dateres og signeres ved utlån og tilbakelevering.

NYE BEBOERE: Det er tre leiligheter som har fått nye eiere dette året.

PUNKTERTE VINDUER: Det er et vindu i 6. etasje som må skiftes, Husøy Glass skal skifte dette til våren.

SKJEGGKRE/SØLVKRE: Det er to-tre leiligheter som er plaget med dette. De må selv kontakte og bekoste behandling av problemet, ettersom det er inne i leilighetene. Rentokil mener det ikke er behov for full behandling av hele bygget på nåværende tidspunkt.

FASADEN; - murstein sprenges av kulde og is og faller ut. Det er pr nå langt over 100 murstein som må repareres. Kvalitetene på mursteinene er dårlig. Det er en stor jobb og et kostbart prosjekt. Det er ikke lagt noen tidsplan for når dette skal gjøres.

VIDERE OMLEGGING TIL LED-BELYSNING: Der gjenstår fremdeles lamper som bør skiftes ut: Trappehuset i bygget. Bodområdene og utebelysningen langs gjerdet. Ingen tid for dette er bestemt.

VIFTER OG VENTILASJONSKANALER: Disse bør renses i løpet av året. I 2017 gjorde Power Clean jobben og det var første gang etter

at bygget sto ferdig i 1993. Pristilbud innhentes fra dem og et annet firma. Anbefalt intervall mellom slik rengjøring er ca fem år.

VEDTEKTER: Sølvi S har laget vedtektene som digitalt dokument

CONTEINER: Vi leide container fra BIR i begynnelsen av juni og beboere kunne kvitte seg med mye gammelt.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener årsregnskapet for 2024 gir et korrekt bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetningen.

Resultatregnskapet for 2024 viser et underskudd på kr 205.764 og dette foreslås ført mot egenkapitalen.

Underskuddet skyldes store og til dels uforutsette kostnader til vedlikehold i løpet av året.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr.31.12.2024:
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser da sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var således kr 1.374.983, og var lavere enn utgangen av 2023 fordi vi hadde negativt resultat i 2024.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram hovedpunktene i budsjettet for 2025.

Tallene er vist i kolonnen lengst til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikeholdskostnader

Posten drift og vedlikehold er totalt beregnet til kr 965.000, der de største postene er utbedring av garasjedekket og reparasjoner og maling inne i garasjen.

Kommunale avgifter til Bergen kommune er budsjettert iht. prisøkninger fra kommunen.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene. Vi forventer at energiprisene vil holde seg relativt høye også i 2025. Innføring av Norgespris på strøm og/eller videreføring av strømstøtten gjør at vi antar at energikostnadene vil ligge på omtrent samme nivå i 2025 som i 2024, dvs. kr 100.000.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på hele samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Fantoftveien 36.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er budsjettert med kr 64.000.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper.

Budsjettert driftsresultat for 2025 er negativt med kr 110.000 . Underskuddet blir noe lavere når vi tar med renter på bankinnskudd.

Grunnet ekstraordinær innbetaling på kr 1 mill. fra eiere i 2024 fant styret at vi kunne budsjettere med et underskudd i 2025 siden sameiet fortsatt har over en million på sparekonto.

Budsjetterte utgifter danner normalt grunnlaget for fastsettelse av felleskostnadene. Fra 01.01.2025 ble disse likevel kun indeksregulert med kjente økninger i kommunale avgifter og TV-anlegg.

Huset vårt er nå over 30 år gammelt. Vedlikeholdsbehovet er økende, og prosjekter bør ikke utsettes for lenge. Det må derfor påregnes at felleskostnadene de neste årene vil øke med mer enn «ordinær» indeksregulering.

Til årsmøtet i Sameiet Fantoftveien 36

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Fantoftveien 36** som viser et underskudd på kr 205 764. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget 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 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjett. 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 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.

Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

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 beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Bergen, den 10. mars 2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

SAMEIET FANTOFTVEIEN 36
ORG.NR. 889 990 562, KUNDENR. 6240

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 965 432	1 825 380	1 965 256	2 042 000
Ladeinntekter EL-bil		27 411	18 898	20 000	30 000
Andre inntekter	3	999 999	13 937	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 992 842**	**1 858 215**	**1 985 256**	**2 072 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-9 000	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-60 000	-40 000
Avskrivninger	12	-6 717	-6 718	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 398	-6 070	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-59 155	-56 175	-60 500	-64 000
Konsulenthonorar	7	-2 910	-8 250	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-2 164 652	-442 482	-2 762 000	-965 000
Forsikringer		-233 822	-204 502	-225 000	-270 000
Kommunale avgifter	9	-78 125	-86 371	-75 000	-86 000
Energi/fyring		-103 778	-114 026	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-234 928	-230 732	-240 000	-250 000
Andre driftskostnader	10	-306 978	-411 039	-369 000	-370 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 243 103**	**-1 612 005**	**-3 931 500**	**-2 182 000**
DRIFTSRESULTAT		**-250 261**	**246 210**	**-1 946 244**	**-110 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	44 497	24 688	0	40 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**44 497**	**24 688**	**0**	**40 000**
ÅRSRESULTAT		**-205 764**	**270 898**	**-1 946 244**	**-70 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	270 898		
Fra opptjent egenkapital		-205 764	0		

SAMEIET FANTOFTVEIEN 36
ORG.NR. 889 990 562, KUNDENR. 6240

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	6 158	12 875
SUM ANLEGGSMIDLER		**6 158**	**12 875**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		13 820	135
Forskuddsbetalte kostnader		62 299	94 499
Andre kortsiktige fordringer		0	501
Driftskonto OBOS-banken		259 651	287 688
Sparekonto OBOS-banken		1 102 026	1 259 094
SUM OMLØPSMIDLER		**1 437 796**	**1 641 917**
SUM EIENDELER		**1 443 953**	**1 654 792**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	13	1 381 141	1 586 905
SUM EGENKAPITAL		**1 381 141**	**1 586 905**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 577	9 681
Leverandørgjeld		51 236	58 066
Annen kortsiktig gjeld		0	140
SUM KORTSIKTIG GJELD		**62 813**	**67 887**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 443 953**	**1 654 792**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 10.03.2025
Styret i Sameiet Fantoftveien 36

Egil Mokleiv /s/ Sigrid E. W Greve-Isdahl /s/ Åsmund Kaldheim /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 537 152
TV-anlegg	239 940
Brannvarsling	103 200
Komm. avgifter	85 140
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 965 432**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Ekstrainnkreving heisprosjekt	999 999
SUM ANDRE INNTEKTER	**999 999**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 640**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 40 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 950, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 398.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 910
SUM KONSULENTHONORAR	**-2 910**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Alt Heis AS	-930 375
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-930 375**
Drift/vedlikehold bygninger	-619 520
Drift/vedlikehold VVS	-118 752
Drift/vedlikehold elektro	-121 249
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-63 762
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-7 025
Drift/vedlikehold heisanlegg	-20 453
Drift/vedlikehold brannsikring	-197 499
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-84 752
Kostnader dugnader	-1 265
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 164 652**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-78 125
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-78 125**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 250
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 443
Datautstyr	-9 925
Annet driftsmateriale	-2 231
Vaktmestertjenester	-146 936
Vakthold	-7 083
Renhold ved firmaer	-79 961
Snørydding	-24 601
Andre fremmede tjenester	-716
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 950
Andre kontorkostnader	-1 502
Bilgodtgjørelse	-413
Reisekostnader, opplysningspliktig	-88
Bank- og kortgebyr	-3 064
Velferdskostnader	-7 815
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-306 978**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	44 502
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-5
SUM FINANSINNTEKTER	**44 497**

NOTE: 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

Hjertestarter		
Tilgang 2022	20 152	
Avskrevet tidligere	-7 277	
Avskrevet i år	-6 717	
		6 158
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**6 158**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-6 717**

NOTE: 13
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	1 381 141
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**1 381 141**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.04.25
Selskapsnummer: 6240 **Selskapsnavn:** SAMEIET FANTOFTVEIEN 36

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

VEDTEKTER [1]
for
SAMEIET FANTOFTVEGEN 36

§ 1 Navn, eiendomsbetegnelse og formål

Sameiets navn er Sameiet Fantoftveien 36 (under kalt Sameiet) med adresse Fantoftveien 36, 5072 Bergen. Sameiet eier gnr 12 bnr 346 med påstående bygning som er delt i 43 seksjoner og eier også 43/75 deler av den ubebygde tomten gnr 12 bnr 344 (øst for vårt bygg (øvre platå)) slik at hver seksjon i vårt Sameie eier en ideell 1/75 del av denne tomten. De øvrige 32/75 deler av bnr 344 eies på samme måte av de 32 seksjonene som vår nabo Fantoftveien 34 har. Eiendommene ligger i Bergen Kommune. Sameiet er et boligsameie med formål å forvalte Sameiets bygg og øvrig anlegg til beste for sameierne og beboerne.

Sameiet Fantoftveien 36 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med foretaksnummer 889990562.

§ 2 Eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 16.juni 2017 (Eierseksjonsloven) regulerer forholdene for boligsameier som vårt Sameie. I vedtektene våre er her gjengitt de bestemmelsene i loven som er aktuelle for oss under henvisning til den enkelte paragraf i loven (esl §). I noen bestemmelser gir loven en valgmulighet for Sameiet, og vedtektene vil da gjengi det valget vårt Sameie har gjort.

§ 3 Disposisjonsrett - Ordensregler

Den enkelte sameier (seksjonseier) har enerett til å bruke den bruksenhet som ifølge seksjonsbegjæringen er knyttet til vedkommende seksjon (esl. §25). Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to seksjoner (esl. §23).

Sameier disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge og pantsette denne. Utleie er tillatt med styrets skriftlige godkjennelse; dog kan godkjennelse bare nektes dersom styret har saklige grunner for dette (esl. §24).

Sameiets øvrige arealer er fellesarealer som skal brukes til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til (esl. §25). Når det gjelder garasjeplasser og boder skal den enkelte ha eksklusiv fysisk råderett til disse.

---

1 Vedtatt den 17. April 2024

Den rettslige rådigheten til garasjeplasser og boder er begrenset. Retten til garasjeplasser og boder kan ikke avhendes eller utleies uten sammen med seksjonen eller styrets skriftlige godkjennelse i det enkelte tilfellet. Med styrets skriftlige godkjennelse kan de enkelte sameierne også bytte garasjeplasser og boder.

I Sameiets garasje er det lagt til rette for lading av elbiler og ladbare hybrider. Den enkelte sameier kan installere ladepunkt på den garasjeplassen seksjonen disponerer. Kostnadene til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier. Strøm betales etter målt forbruk.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for Sameiet.

§ 4 Anvendelse

Den enkelte sameier kan bare anvende sin bruksenhet til beboelse. Garasjedelen skal benyttes til parkering av biler, sykler og andre typer kjøretøy.

§ 5 Overdragelse og pantsettelse

Den enkelte seksjon skal fritt kunne overdras og pantsettes (esl. §24). Ved salg eller pantsettelse gjelder det ingen bestemmelser om forkjøps-, inn- eller utløsningsrett. Skriftlig melding om overdragelse skal sendes til styret og forretningsføreren så snart overdragelse har funnet sted. Den som har ervervet en seksjon må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig; dog kan godkjennelse bare nektes dersom styret har saklige grunner for det.

§ 6 Utleie

Utleie av seksjoner er tillatt med styrets skriftlige godkjenning. Godkjenning kan bare nektes dersom styret har saklige grunner for det, jf § 5. Forretningsfører kan tilrettelegge leieavtaler for utleiers regning.

§ 7 Fordeling av felleskostnader

Den enkelte sameier er ansvarlig for en andel av fellesutgiftene som tilsvarer sameierbrøken (esl. §29) med mindre det etter styrets vurdering er særlige grunner som taler for å fordele kostnader likt på hver seksjon. Som felleskostnader regnes kostnader som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet, herunder drifts- og vedlikeholdskostnader, nødvendige utbedringskostnader, renter og avdrag på felleslån samt forsikringspremier.

Årsmøtet kan fastsette at det i tillegg innbetales til avsetning eller til dekning av fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak.

Den enkelte sameier skal betale månedlige akontobeløp til Sameiets konto hos forretningsfører til dekning av de totale felleskostnadene. Akontobeløpet fastsettes av styret.

§ 8 Vedlikehold

8.1 Sameiets plikt til å vedlikeholde eiendommen (esl. §33)

Styret skal sørge for at vedlikehold utføres så ofte som dette er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende (esl. §33). Endringer av bygningen og forandring av fasaden, herunder også endring av farger (maling, beis, markiser etc) skal på forhånd være godkjent av styret som i større saker skal legge dette frem for årsmøtet. Det samme gjelder utvidelse av eksisterende seksjoner.

8.2 Sameiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten (esl. §32)

Sameieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige sameierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Innvendige endringer av seksjonene er tillatt når endringene ikke er i strid med byggeforskrifter eller til sjenanse for beboere i tilstøtende seksjoner.
Sameiers vedlikeholdsplikt omfatter slikt som (esl. §32):

a) Inventar
b) Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) Skap, benker, innvendige dører og karmer
e) Listverk, skillevegger og tapet
f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) Vegg-, gulv- og himlingsplater
h) Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) Innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til bruksenheten

Styret kan forlange at mangler ved en seksjon som representerer fare for eller til sjenanse for øvrige beboere, blir rettet. Blir ikke slike krav etterkommet, kan styret foreta utbedringer for den enkelte sameiers regning (esl. §34).

§ 9 Mislighold og sikkerhet

Ved manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikehold, ulovlig bruk av bolig, gjentatte alvorlige brudd på ordensregler eller annen oppførsel som er til alvorlig sjenanse for øvrige beboere, kan styret pålegge en sameier å fraflytte og selge sin seksjon etter reglene i eierseksjonsloven §§ 38 og 39.

Før vedtak om salgspålegg treffes, skal vedkommende sameier gis en skriftlig advarsel og anledning til å uttale seg.

Dersom en sameier/leietaker/låntaker misligholder sine forpliktelser til Sameiet slik at Sameiet, dvs de øvrige sameierne må dekke misligholdet, har disse sikkerhet for dette utlegget ved panterett i misligholderens seksjon (esl. §31).

§ 10 Forsikringer

Styret i Sameiet tegner forsvarlig forsikring for bygningene og innboet i fellesarealet, mens den enkelte sameier selv tegner den nødvendige innboforsikring. Eiendommen skal være fullverdiforsikret.

§ 11 Årsmøte

Sameierne utøver den øverste myndighet gjennom årsmøtet (esl. §40).
Ordinært årsmøte skal holdes innen utgangen av april måned (esl. §41).

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når sameiere som til sammen har minst 10% av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet (esl. §42).

Styret innkaller skriftlig til det ordinære årsmøtet med et varsel på minst 8 høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan innkalles med 3 til 20 dagers varsel (esl. §43)

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning sendes senest en uke før til alle sameiere med kjent adresse (esl. §43). Dokumentene skal være tilgjengelig på årsmøtet (esl. §44).

Det ordinære årsmøtet skal behandle

1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret
3. Årsregnskap og i den sammenheng spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap
4. Valg av styreleder og andre styremedlemmer, varamedlemmer og revisor
5. Godtgjørelse til styret
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsmøtet kan ikke treffe vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen, dog skal det ordinære årsmøtet alltid behandle de saker som er nevnt i foregående ledd.

Årsmøtet kan velge en valgkomite på inntil tre medlemmer.

Saker som sameier ønsker behandlet på årsmøte må sendes skriftlig til styret innen den dato som styret bestemmer.

§ 12 Møterett, møteplikt, fullmakt og inhabilitet

Alle sameiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til sameieren har rett til å være til stede og uttale seg (esl. §46). Det samme gjelder leietaker.

Sameier har rett til å ta med en rådgiver som bare har rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

Sameier kan møte ved fullmektig som har skriftlig og datert fullmakt.

Styreleder som ikke har gyldig forfall, har plikt til å være til stede.

Ingen kan på årsmøtet delta i drøftelse eller avstemming i saker hvor man har en personlig eller økonomisk interesse (esl. §48).

§ 13 Møteledelse, protokoll og avstemning.

Årsmøtet ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være en sameier (esl. §47).

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres på årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst to sameiere som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

Vedtak på årsmøtet treffes som hovedregel med vanlig flertall av de avgitte stemmer (esl. §49).

Eierseksjonsloven (esl. §49) har imidlertid krav om to tredjedels flertall av de avgitte stemmer på årsmøtet for vedtak som gjelder vedtektsendringer (esl. §27), for vedtak som gjelder ombygging, påbygging eller andre endringer av bygget eller tomten som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.

For tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser, og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet (esl. §50).

Vedtak som gjelder salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter, krever enstemmighet blant sameierne (esl. § 51).

§ 14 Styret

Sameiet skal ha et styre som består av 3 medlemmer, hvorav en leder, samt 3 varamedlemmer (esl. §54).
Styret velges av årsmøtet - lederen ved eget valg. Varamedlemmene velges i rekkefølge slik at første varamedlem trer inn som styremedlem ved fravær av et styremedlem. Så vel styremedlemmer som varamedlemmer kalles inn til styremøtene.
Funksjonstiden for styreleder er 1 år, for de øvrige styremedlemmene 2 år, dog slik at de ikke trer ut av styret samme år. Funksjonstiden for varamedlemmene er 1 år. Gjenvalg er tillatt.
Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen (esl. §56). Protokollen skal gjøres kjent etter hvert møte.
Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede og begge stemmer for vedtaket.
Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter (esl. §58).

§ 15 Forretningsfører, regnskap, revisjon

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret engasjerer forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven §61.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

§ 16 Oppløsning

Sameierne kan ikke kreve Sameiet oppløst med mindre alle er enige om det.

§ 17 Forholdet til eierseksjonsloven

Bestemmelsene i disse vedtektene går foran lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven av 16.06.2017 med ikrafttreden den 01.01.2018 med unntak av § 9 som trer i kraft 01.07.2018, i den utstrekning loven kan fravikes. For øvrig gjelder eierseksjonsloven med forskrifter når forholdet ikke er regulert av vedtektene.

HUSORDENSREGLER

Husordensreglene har til hensikt å skape et hyggelig forhold mellom alle beboerne og å verne om og ta vare på vår felles eiendom og utstyr.

Bygget bør utvendig beholde sitt opprinnelige preg. Alle endringer skal derfor forelegges styret til evt. godkjennelse. Dette gjelder såvel bygnings-endringer som farge-endringer. På terrassene/altanene skal vi bare bruke det godkjente markisestoffet.

Vi ber om at komfyrventilatoren alltid brukes ved matlaging slik at mest mulig matlukt sendes ut over hustaket og ikke til naboene.
Av brannhensyn kreves det at ventilatoren renses med jevne mellomrom. Dette gjelder ikke bare fett-filteret som er lett tilgjengelig og som bør renses ofte (f.eks. i oppvaskmaskinen), men også viftehuset med skovlhjulet som er vanskelig tilgjengelig på de fleste av husets ventilatorer. Styret vil annet hvert år minne om behovet for rensing, evt. organisere at det blir utført.

Grilling på terrassene/altanene er tillatt forutsatt bruk av gass eller elektrisk grill, og at tilbørlig hensyn tas til naboene. Sistnevnte gjelder også i høyeste grad ved aktiviteter som medfører støy.

Tørking eller lufting av tøy, tepper o.l. på altan-rekkverk eller svalgang-rekkverk kan ikke aksepteres.
Vi ber også om at fuglenek eller annen fugleføring ikke foregår på terrassene/altanene fordi det øker behovet for rensing av avløpsrennene, skitner til egen og andres markiser, gjerder osv.

I bossrommet har vi beholdere for husholdningsavfall og for papirinnsamling, samt sekker for innsamling av plastemballasje. Vi ber om at andre ting som man gjerne vil bli kvitt ikke settes i bossrommet, og at garasjen heller ikke blir brukt som bod/lager.

Dersom gasspeis installeres, må styret få informasjon om det.

Ved utleie av seksjon må styret få informasjon om hvem som er ny leier og fra hvilken dato. Styret skal godkjenne utleieforholdet, og vil deretter gi informasjon til forretningsføreren StorBergen Boligbyggelag.

Parkeringsforbudet på plattingen foran hovedinngangsdøren må vi alle passe på blir overholdt slik at ikke drosjer, ambulanser o.l. blir hindret

Styret
Juni 2013

BRANNINSTRUKS

Eiendommen er inndelt i 2 brannsoner, den ene utgjør bebodde arealer, den andre garasjeområdet. Hvis alarmen går skal beboere ta seg til foajéen eller ut av bygningen. Heis skal ikke benyttes. En rekke dører i huset er branndører - disse skal alltid holdes lukket. En vifte vil starte automatisk for å skape et overtrykk i trappehuset, slik at røyk ikke kommer inn i evakueringsområdet.

Hvis du er brannmelder (alarmboks i garasje, foajé og korridorer), så må du også ringe Brannvesenet - dette skjer ikke automatisk.

Varsling skjer ved at kraftige klokker ringer i trappehuset eller garasjen. Det vil også bli varslet med en spesiell sirene som hyler vedvarende og sterkt i porttelefonen til hver leilighet. Har du en nabo som sliter med førligheten er det fint om du kan hjelpe.

Testing av brannalarmen gjennomføres årlig i oktober måned. Oppslag på forhånd i fellesarealer. Hvis der er problemer med å høre varsling via porttelefonen, må hver enkelt seksjonseier sørge for forsterkende tiltak.

PRAKTISKE OPPLYSNINGER

1. I foajéen
finnes en rekke mapper. Disse inneholder opplysninger om vedtekter, husordensregler, referater fra styremøter og sameiermøter, navn og tlf.nr. til styremedlemmer, vaktmester m.m.

2. Forsikring
Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring. Innboforsikring må den enkelte ordne selv.

3. Vakthold
Nokas AS har mobilt vakthold. Det innebærer at uniformerte vektere vil utføre én inspeksjon hver natt mellom kl. 24.00 og 06.00 for å kontrollere at ytterdører til inngangspartiene er låst, inspisere garasjen og kontrollere uteområdet.

4. Nøkkelsystem
Låsservice AS er vår leverandør. Fellessylindre blir jevnlig vedlikeholdt eller utskiftet, hver seksjonseier er ansvarlig for sin seksjon. Ved bestilling av ekstra nøkler må styret kontaktes for rekvisisjon.
Hvis det er behov for innlåsing, må dette dekkes av seksjonseier. Kun vaktselskapet har Masterkey. Hvis sikkerhetslås er benyttet må døren brytes opp.

5 Lys
Alle utelys, lys i foajéen og lys i garasjen styres etter følere (enten bevegelse, mørke eller begge deler), evt. tidsur. I hver korridor er det delvis belysning, øvrige lamper kan tennes ved trykk på bryter.

6. Vifter og fuktmåling
Vifter er tilkoblet arealene for boder i kjelleren. Disse vil tilføre frisk luft, men vil være avslått i perioder med lav ute-temperatur. Det tas ikke sikte på å holde luftfuktigheten så lav at det er tilrådelig å oppbevare f. eks. klær i bodene. Der er fuktmåler i begge bodarealene.

7. Stoppekraner
Hver leilighet har egen stoppekran, de fleste vil ha tegning som medfølger leiligheten og gir oversikt over hvor den befinner seg (på vaskerom, kjøkken, bad eller gjestetoalett). Det er også montert stoppekraner på mye utstyr som vaskemaskiner og oppvaskmaskiner. I tillegg er det en rekke stoppekraner i bod-arealene (Nord og Syd) som kan stenge vannet både til seksjoner i huset og til hele huset. Styret har oversikt.

8. Vannmåling
Det gjøres ingen individuell måling pr. seksjon. Faktura fra Bergen kommune til hver seksjonseier innkrever abonnementsgebyret for vann etter eierbrøk. Den årlige avlesning av forbruket fordeles på seksjonene med likt beløp pr. enhet.

9. Sikringsskap og strømmålere
Hver seksjon har et sikringsskap i leiligheten. Tilhørende måler i skap i trappehuset. Avlesning foregår daglig automatisk til vår leverandør Istad Kraft i Molde, som også fakturerer nettleien.

10. Heis
Denne vedlikeholdes gjennom serviceavtale med Schindler Stahl Heiser AS som utfører service 6 ganger årlig. Når service utføres eller andre større arbeider gjennomføres, vil heisen kunne være ute av drift i perioder.

Dersom strømmen går for hele huset, stopper heisen. Alarmknappen inne i heisen virker selv om strømmen er gått: Trykk på knappen for å få kontakt med vårt heisfirma og be om hjelp. Det er viktig å understreke at man sitter fast inne i heisen og at hjelp må komme umiddelbart.
Vi gjør spesielt oppmerksom på at mobil-telefoner ikke alltid virker inne i heisen !

11. Garasjeport
Denne åpnes fra begge sider med en sender. Hvis senderen ikke fungerer kan det være behov for skifte av batteri. OBS! Hvis kodeinnstillingen inne i senderen kommer ut av posisjon, må styret kontaktes for gjenoppretting.
Innenfra kan porten også åpnes manuelt ved trekk i snoren.

Det er ønskelig at man venter med gjennomkjøring til porten er helt oppe, ellers kan den

låse seg pga "objekt i farlig sone", videre bør man vente litt etter gjennomkjøring slik at ikke uvedkommende kan ta seg inn i garasjen.

Garasjeporten har sviktet noen ganger. Hindres man i inn- eller utkjøring fordi porten ikke går opp, er det på innsiden av porten et oppslag som forteller hva som skal gjøres for å få porten opp. Når denne nødløsningen brukes er det viktig at en av kontaktpersonene på oppslaget får beskjed.

12. Vaktmester

Vaktmesteravtale har vi med Eiendomsservice Vest AS. Vaktmesteren er her noen timer tirsdag og fredag. Han skifter lyspærer, tømmer boss-spann i foajéen, spyler containere og gulv i bossrom. Avhengig av sesong fjerner han også løv fra parkeringsdekket, spyler arealene i garasjen, sjekker at avløpene fra terrassene er OK, deltar på vedlikehold av utendørs vegetasjon osv. Han har også overoppsyn med renholderne som rengjør fellesarealene.
Hvis beboerne har behov for hjelp til skifting av lyspærer, batterier i røykvarslere o.l., så kan det legges beskjeder i postkassen i foajéen.

13. Beplantning

All beplantning vedlikeholdes av styret ved hageansvarlig/koordinator. Beboere som ønsker å ta del i dette arbeidet tar kontakt med styret.

14. Ringepanel, etasjeoversikt og postkasser

Styret vil sørge for utskiftning av beboerliste på ringepanelet, likeledes etasjeoversikten ved heis i foajéen.
En tid etter at dere har merket postkassen med ønsket informasjon, vil dere motta ny lapp med samme tekst, i samme skrift og utseende som de øvrige. Vennligst benytt denne.

15. Diverse

Batterilader, startkabler, pallejekk og høyttrykksspyler i Tavlerommet er til fri avbenyttelse. Nøkkel til Tavlerommet henger i boder Nord. Husk å returnere omgående etter bruk.

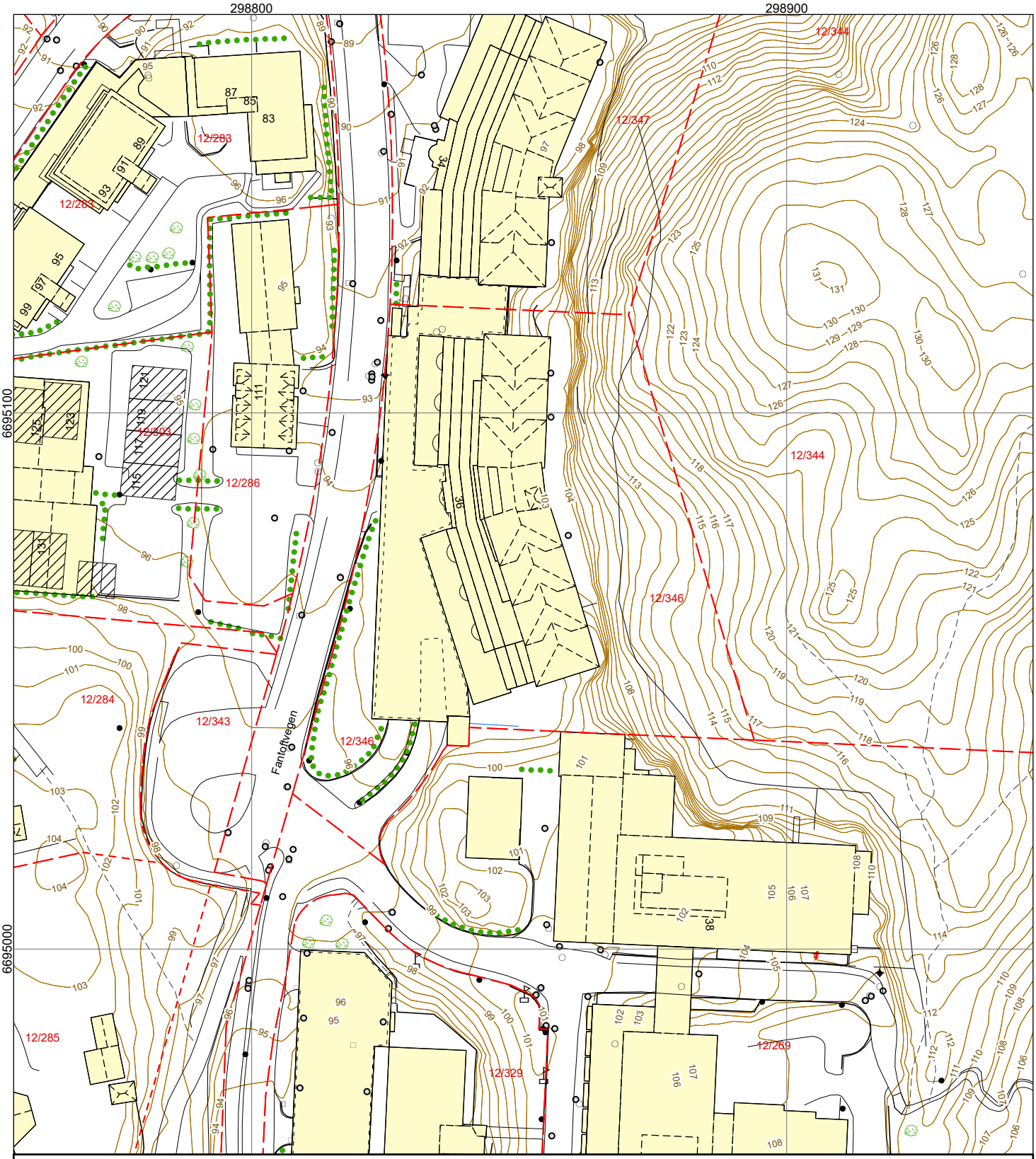
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 06.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 12/346/0/0
Adresse: Fantoftvegen 36

N



Bygning	Mur, frittstående	Stitrapp	Hydrant	Arkeologisk minne
Byggemeldt tiltak	Kraftledning	Høydekurve	Kum	Kulturminne
Kulturminne	Hekk	Innmålt tre	Sluk	
Eiendomsgrense	Sti	Flaggstang	Gatesluk	
Eiendomsgrense - usikker	Traktorveg	Mast	Fastmerker	

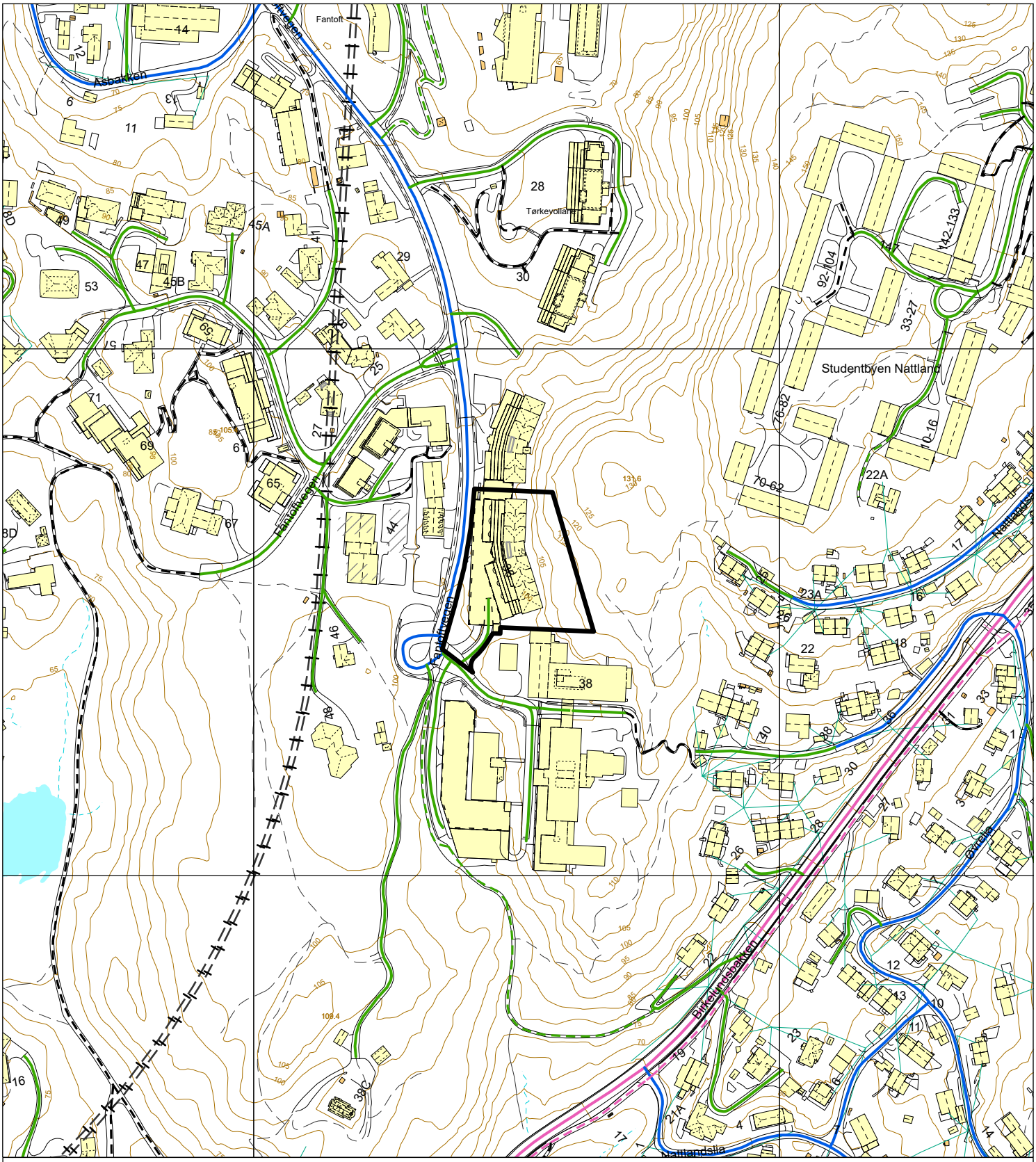
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 06.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 12/346/0/0
Adresse: Fantoftvegen 36

N



Tegnforklaring - Vegtyper

- Europaveg
- Europaveg, tunnel
- Riksveg
- Riksveg, tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg, tunnel
- Kommunal veg
- Kommunal veg, tunnel
- Privat veg
- Privat veg, tunnel
- Gang-/sykkelveg, europaveg
- Gang-/sykkelveg, riksveg
- Gang-/sykkelveg, fylkesveg
- Gang-/sykkelveg, kommunal
- Gang-/sykkelveg, privat
- Bilferge, fylkesveg

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 12/346/0/0
Utlistet 06. april 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258653755	Grunneiendom	0	Ja	5 320,2 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
8825000	31	FANA/ÅRSTAD. GNR 12, FANTOFT TERRASSE	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.07.1991	190140270	99,7 %
8820000	30	FANA/ÅRSTAD. GNR 11 OG 12, FANTOFT, CHR. MICHELSENS INSTITUTT	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.06.1990	190840104	0,2 %
70420000	35	Fana. Gnr. 12, Bnr. 303, Fantoftvegen	3 - Endelig vedtatt arealplan	30.10.2024	202220626	< 0,1 % (5305,9 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
8825000	110 - Boliger	59,1 %
8825000	700 - Fellesområder	26,6 %
8825000	720 - Felles gangareal	7,0 %
8825000	710 - Felles avkjørsel	5,7 %
8825000	399 - Annet trafikkområde	1,3 %
8820000	130 - Kontor	0,1 %
8820000	710 - Felles avkjørsel	0,1 %
8825000	310 - Kjørevei	0,1 %
70420000	2011 - Kjøreveg	0,1 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
17130003	31	FANA. GNR 12 BNR 283	201012414	29.10.2010

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	24,1 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
9730000	ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.1996	6,1 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9730000	1 - Nåværende	172 - Park/turvei	6,1 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
71370000	35	FANA. GNR 12 BNR 269 MFL., FANTOFTVEGEN	5	202312531
16990003	31	FANA/ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, STREKNINGEN WERGELAND - HOPSBROEN	3	200713655
30610000	30	FANA. GNR 12 BNR 1, FANTOFT	3	-
17130002	31	FANA. GNR 12 BNR 283, 266 MFL., FANTOFTVEGEN 40-42	3	200714732
63950000	35	FANA. GNR 12 BNR 280 MFL., FANTOFTVEGEN/KRÅKEHAUGEN	3	201417494
30670000	30	ÅRSTAD. GNR 11 BNR 5, ØVRE NATTLAND	3	-

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
15995000	33	ÅRSTAD/FANA. GNR 12 BNR 267, FANTOFT TERRASSE BYGGETRINN 3 OG 4	3	199706345
30080000	30	ÅRSTAD/FANA. FANTOFT STUDENTBY	3	-
8820001	31	FANA. GNR 12 BNR 269 OG 329, FANTOFT, CHR. MICHELSENS INSTITUTT	3	190230808

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
12/303	301517870	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	07.11.2025	202512787
12/303	301517873	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	07.11.2025	202512787
12/303	301517875	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	07.11.2025	202512787
12/303	301518091	-	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	07.11.2025	202512787
12/303	139399668	-	Kontor- og adm.bygning rådhus	Bygning godkjent for riving/brenning	04.09.2025	202016101
12/303	301518100	-	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	07.11.2025	202512787
12/303	301517879	-	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	07.11.2025	202512787
12/303	301518107	-	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	07.11.2025	202512787
12/303	301517882	-	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	07.11.2025	202512787
12/303	301517886	-	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	07.11.2025	202512787
12/303	301518137	-	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	07.11.2025	202512787

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 06. april 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 12/346
Dato: 06.04.2026 Adresse: Fantoftvegen 36

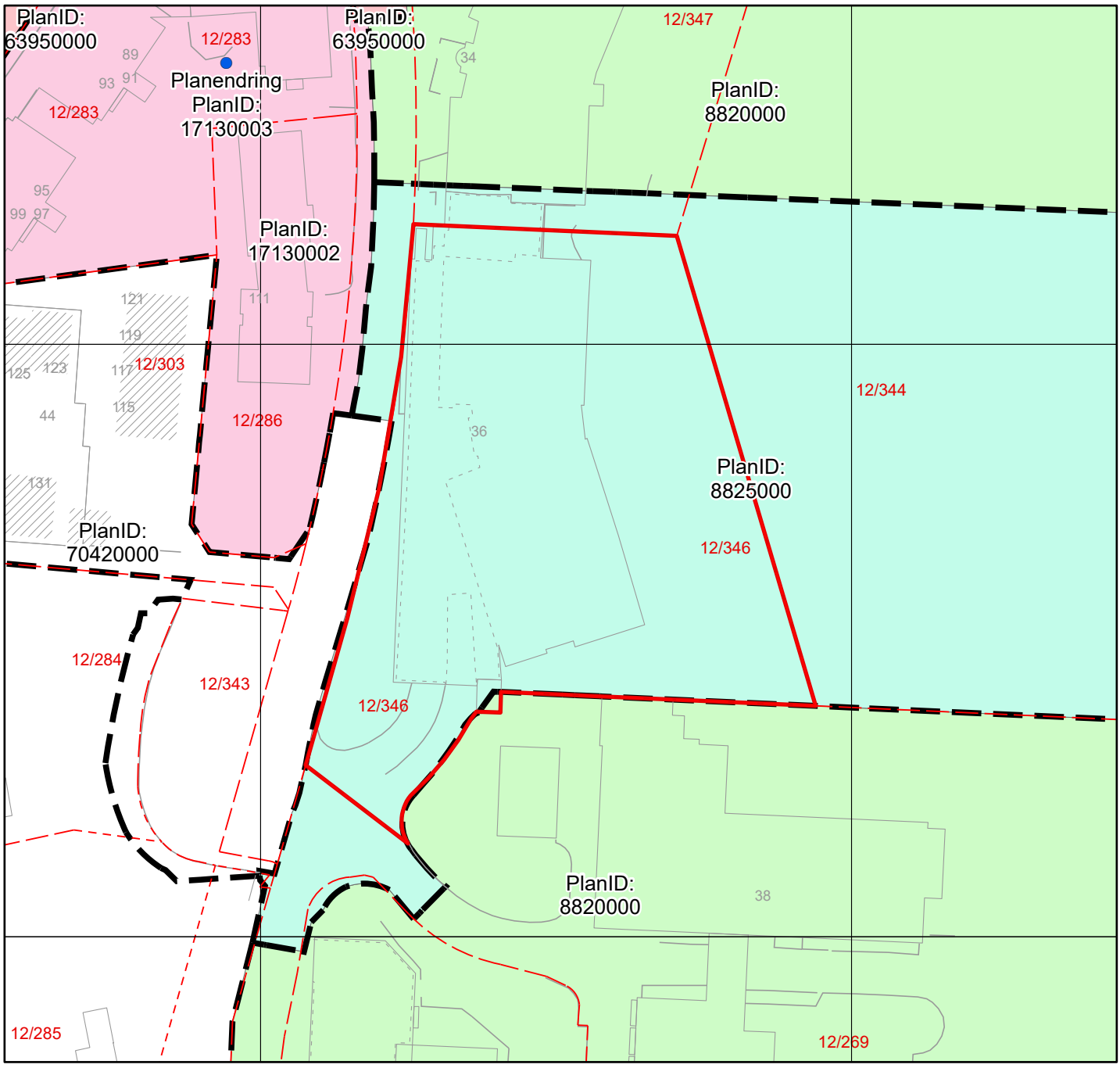
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 70420000, 8820000, 8825000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

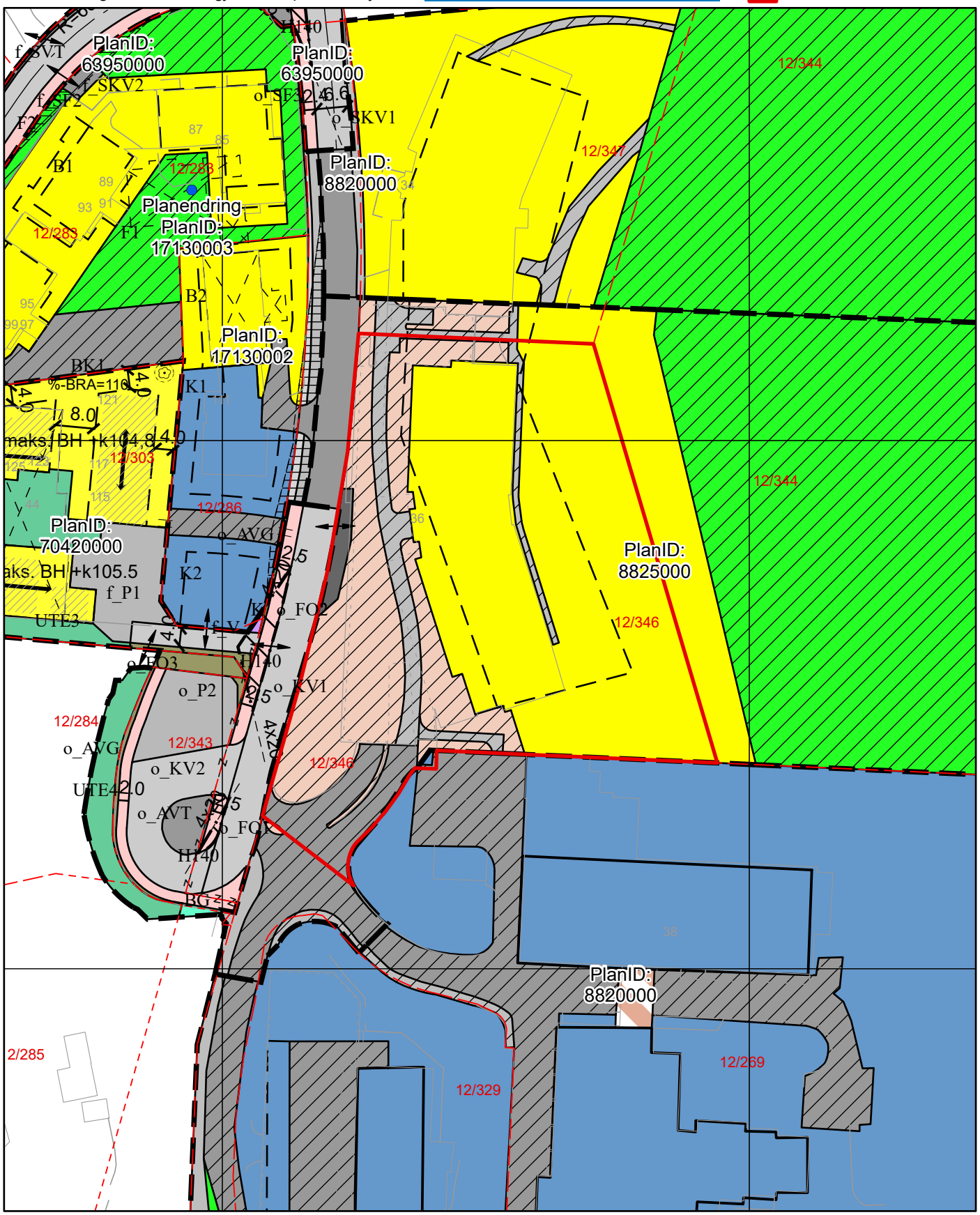
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 12/346
Dato: 06.04.2026 Adresse: Fantoftvegen 36

N

PlanID(er): 70420000, 8820000, 8825000

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

Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Punktmarkeringer

1241 - Stenging av avkjørsel

1242 - Avkjørsel

1271 - Eksisterende tre som skal bevares

1273 - Regulert møneretning

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1259 - Måle- og avstandslinje

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Områder for kontor

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER

FELLESOMRÅDER

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles grøntareal

Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

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

1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

1310 - Kontor

1600 - Uteoppholdsareal

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2080 - Parkering

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3002 - Blå/grønnstruktur

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

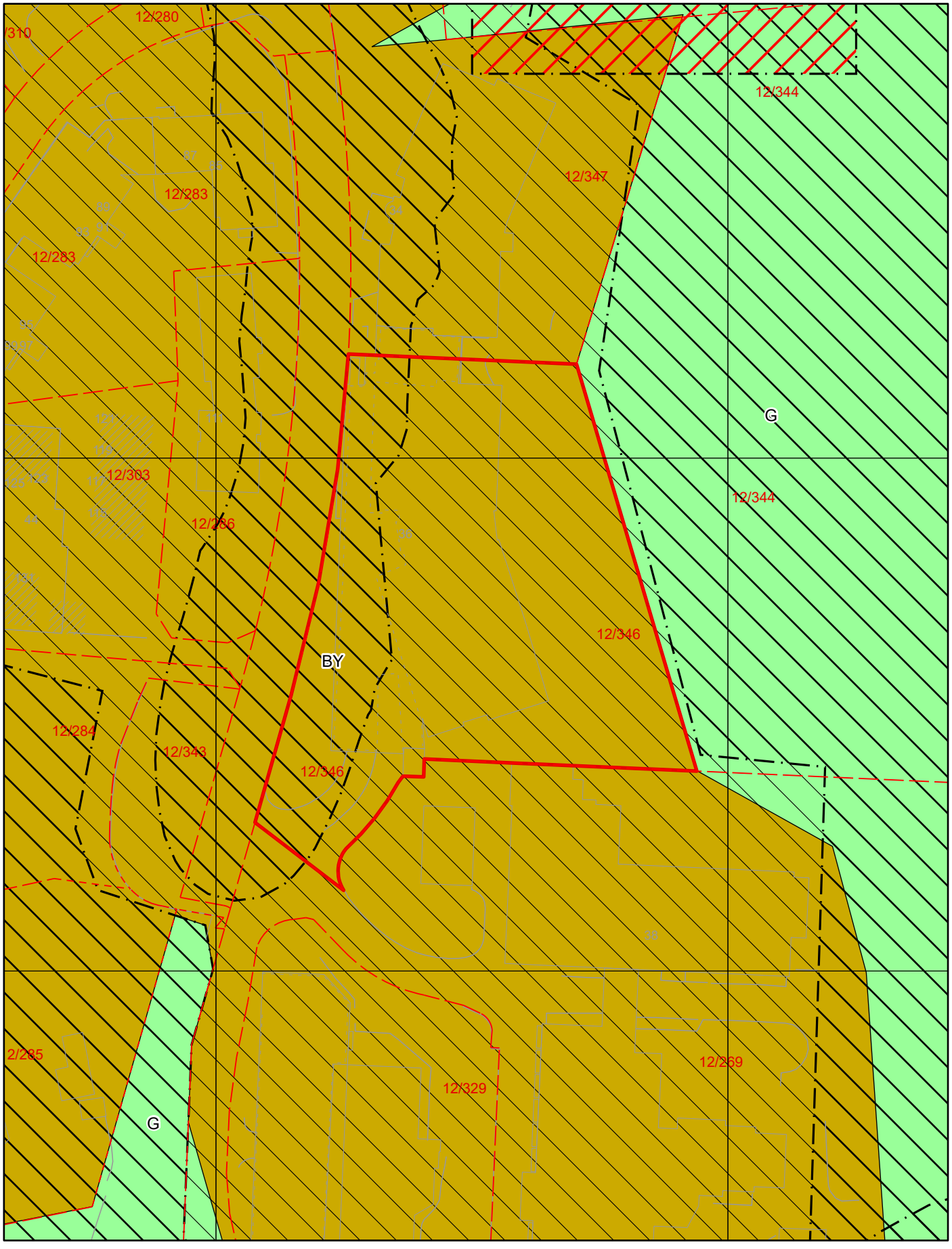
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 06.04.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 12/346
Adresse: Fantoftvegen 36

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Faresone


Infrastruktursone


Støysone grønn


Støysone gul

KPA2018 Arealformål


Byfortettingssone

Grønnstruktur

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 06.04.2026

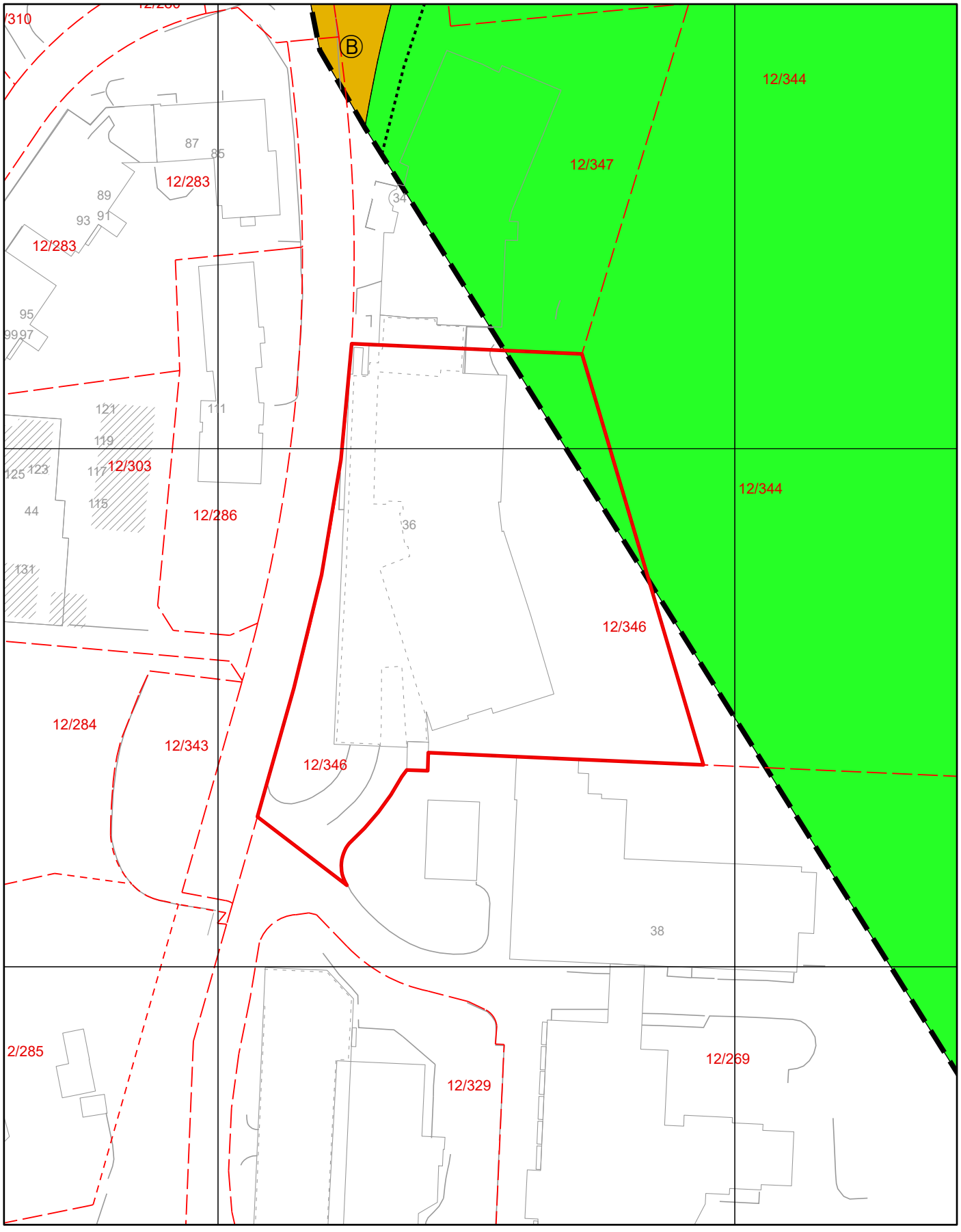
Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 12/346
Adresse: Fantoftvegen 36

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Gangveg

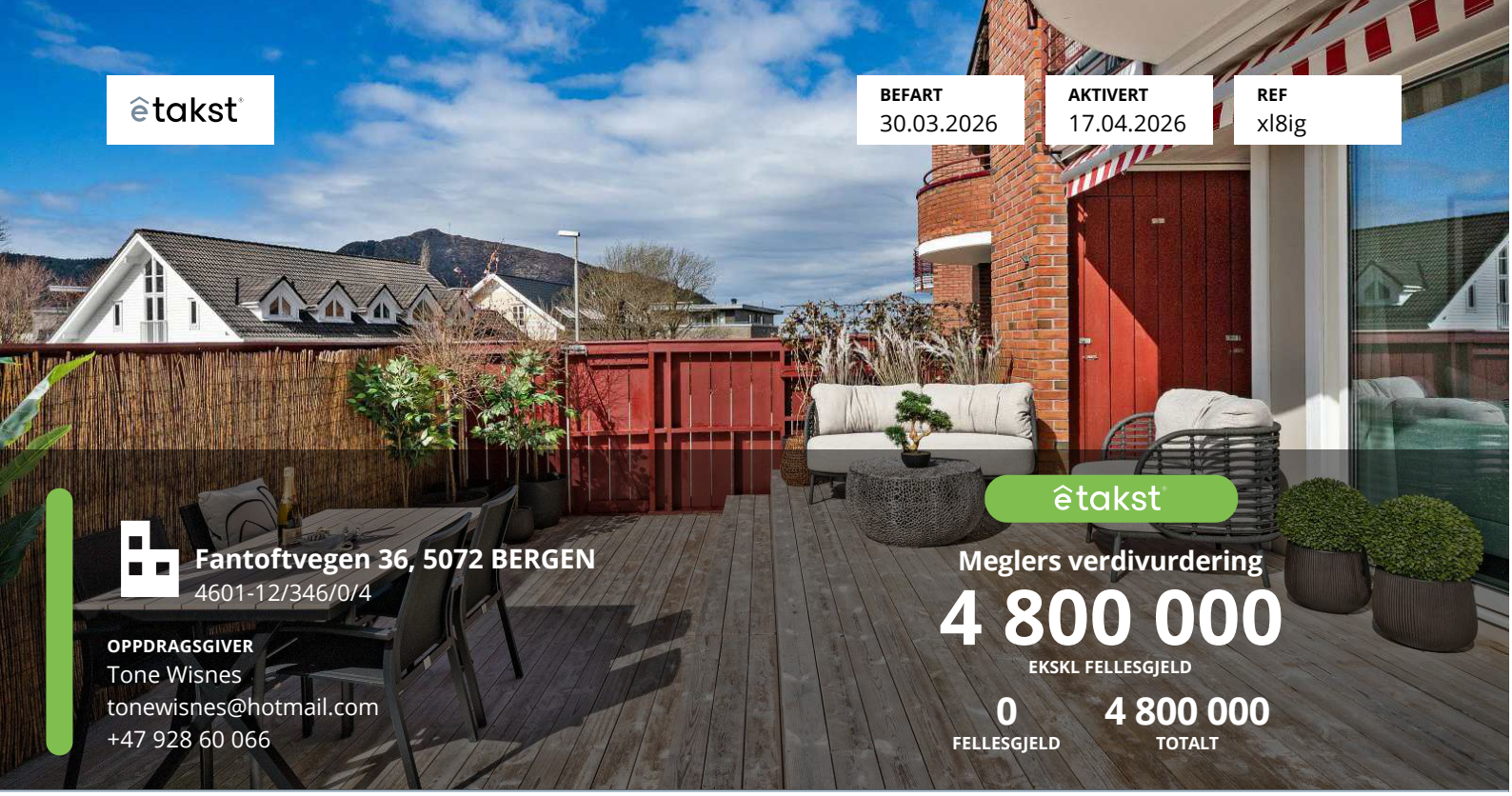

Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985


Byggeområde (N)


Park-/turveg (N)



etakst

BEFART	AKTIVERT	REF
30.03.2026	17.04.2026	xl8ig

Fantoftvegen 36, 5072 BERGEN

4601-12/346/0/4

OPPDRAGSGIVER
Tone Wisnes
tonewisnes@hotmail.com
+47 928 60 066

etakst

Meglers verdivurdering

4 800 000

EKSKL FELLESGJELD

0	4 800 000
FELLESGJELD	TOTALT

NØKKELINFO

Selveierleilighet	
Selveier tomt	5 311 m2
Byggeår	1993
Soverom	2
Etasje	1
Fellesutgifter	2 904
Formue	-

AREAL

BRA-i	73 m2	TBA	47 m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	10 m2	ALH	- m2

Energimerke Ukjent

EGENSKAPER

Balkong, heis og parkering.

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Fantoftvegen 34, 5072 Bergen	07.11.2024	6 300 000	0	6 300 000	1995	84 m²
Fantoftvegen 36, 5072 Bergen	17.09.2025	5 500 000	0	5 500 000	1992	90 m²
Fantoftvegen 36, 5072 Bergen	24.09.2025	4 800 000	0	4 800 000	1992	75 m²

En nydelig leilighet som er pent pusset opp md gode kvaliteter.
Smakfull innredning med delikate fargevalg.
Stort pluss med utgang fra stuen til en stor, vestvendt terrasse.

God beliggenhet med gangavstand ned til Fantoft med butikker og med stoppested for Bybanen.
Her er også et nydelig turterreng like utenfor døren, både i skogen ved Fantoft Stavkirke, og litt lengre ned mot Storetveitmarken og Tveitevannet.
Parkering i garasje, samt ekstra sportsboder som hører til leiligheten.

PrivatMegleren bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av

MEGLER
Roar Nylund
roar.nylund@privatmegleren.no
+4792806371

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Eiendomsverdi®

informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge).
Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov.
Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Fantoftvegen 36

Nabolaget Paradis - vurdert av 223 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Bjørgvin Montessoriskole (1-10 kl....	10 min	
101 elever, 4 klasser	1 km	
Rudolf Steinerskolen i Bergen (1-1...	15 min	
204 elever, 15 klasser	1.3 km	
Paradis skole (1-7 kl.)	16 min	
470 elever, 26 klasser	1.4 km	
Slettebakken skole (1-7 kl.)	19 min	
399 elever, 24 klasser	1.7 km	
Storetveit skole (8-10 kl.)	11 min	
434 elever, 26 klasser	0.9 km	
Langhaugen videregående skole	5 min	
567 elever, 21 klasser	2.7 km	
NTG Brann Stadion	7 min	

OFFENTLIG TRANSPORT

Birkelundsbakken sør	5 min	
Linje 20	0.5 km	
Fantoft	5 min	
Linje 1	0.5 km	
Jernbanestasjonen i Bergen	12 min	
Linje F4, L4, R40	6.1 km	
Bergen Flesland	17 min	

BARNEHAGER

Sammen Fantoft barnehage (0-5 år)	6 min	
71 barn	0.5 km	
Paradis barnehage (0-5 år)	7 min	
81 barn	0.6 km	
Sammen Fantoft Gård barnehage (0-6...	8 min	
100 barn	0.7 km	

DAGLIGVARE

Meny Fantoft	6 min
Rema 1000 Paradis	13 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Sletten Shoppingsenter	4 min
Vitusapotek Paradisalléen	13 min
Sletten Vinmonopol	4 min

SPORT

Fantoft idrettshall	6 min
Storetveit skole	10 min
Sammen Fantoft	6 min
Paradis Helse	10 min

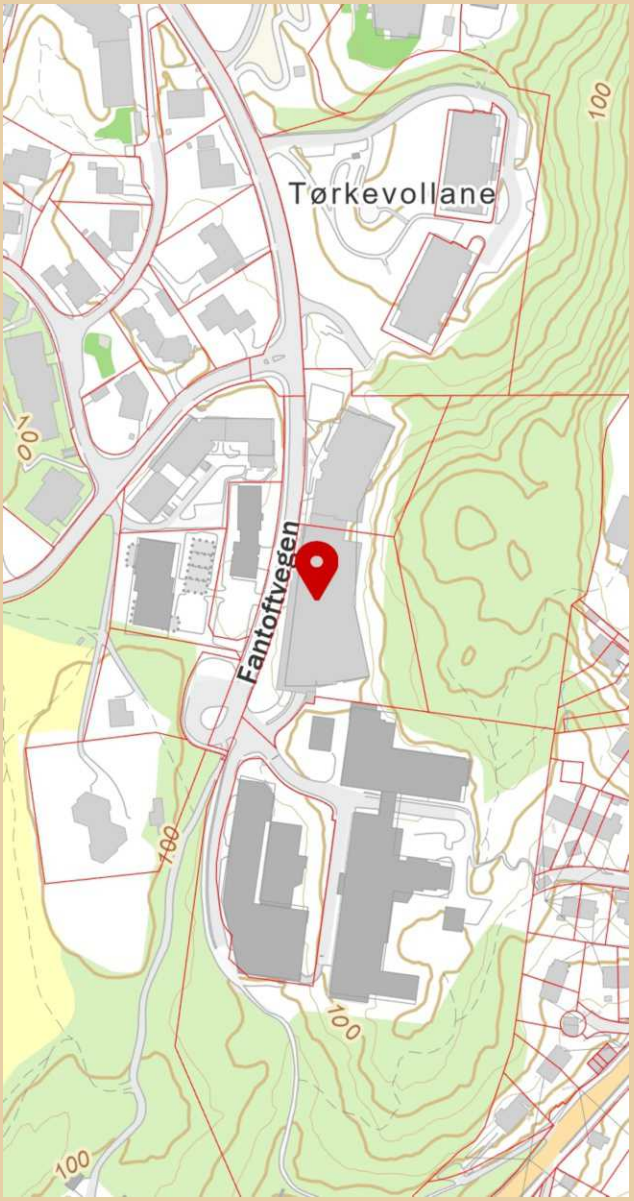
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Bybane



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Fantoftvegen 36, 5072 Bergen
Gnr. 12, Bnr. 346, Snr. 4, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
166260081

Meglerforetak: PrivatMegleren Syd

Saksbehandler: Roar Nylund

Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 928 06 371

E-post: roar.nylund@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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