



FANTOFT

Fantoftvegen 16B

Velkommen til
din nye bolig





Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	EIEFORM
Kr 5 800 000,-	Eierseksjon
OMKOSTNINGER	ANTALL SOVEROM
158 850,-	1
TOTALPRIS	ETASJE
5 958 850,-	7
FELLESKOSTNADER	BYGGEÅR
1 950,- pr. mnd	2021
BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING
74/78.5 kvm	B - Grønn
BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
Eierseksjon	2861.1 m² (eiet)

Din megler



Sjur Breistein
Megler | Salgssjef | Partner

sjur.breistein@emera.no
+47 917 91 111

God megling er en investering. Gjennom en målrettet, skreddersydd salgsprosess, tilrettelegger jeg for at du skal oppnå høyest mulig pris - på en trygg og effektiv måte. Samtidig er jeg enormt opptatt av at kjøper føler seg trygge på det de skal kjøpe. Da blir alle fornøyd!

Meget romslig, pen leilighet (74m²) i flott bygg fra 2021. Heis. Garasjeplass med lader. Bybane få skritt utenfor døren.

Emera eiendomsmegling v/Sjur Breistein har gleden av å presentere Fantoftvegen 16B! En Flott leilighet i bygg fra 2021 med med fine kvaliteter fra byggeår. Boligen ligger i et sentralt område med gangavstand til bybane, dagligvare, kafé og Sletten senter. Leiligheten har innflytningsklar standard - her kan du flytte rett inn og bo bekymrings- og vedlikeholdsfritt i lang tid.

- 8m² skjermet altan, med flott utsikt og gode solforhold
 - Fast parkeringsplass i garasje med el-lader (HC-parkering)
 - Nybyggfordeler - Energieffektivt bygg & lite vedlikehold
 - Livsløpsstandard
 - Heis i bygget - passende alle livsfaser
 - God lagringsplass i ekstern bod på 4,5m²
-
- 2 min gange til Meny Fantoft
 - Bybanestopp og busstopp få skritt utenfor
 - Flotte turområdet i nærheten



- Fast parkeringsplass i garasje med elbil-lader og heisadkomst - passende alle livfaser -

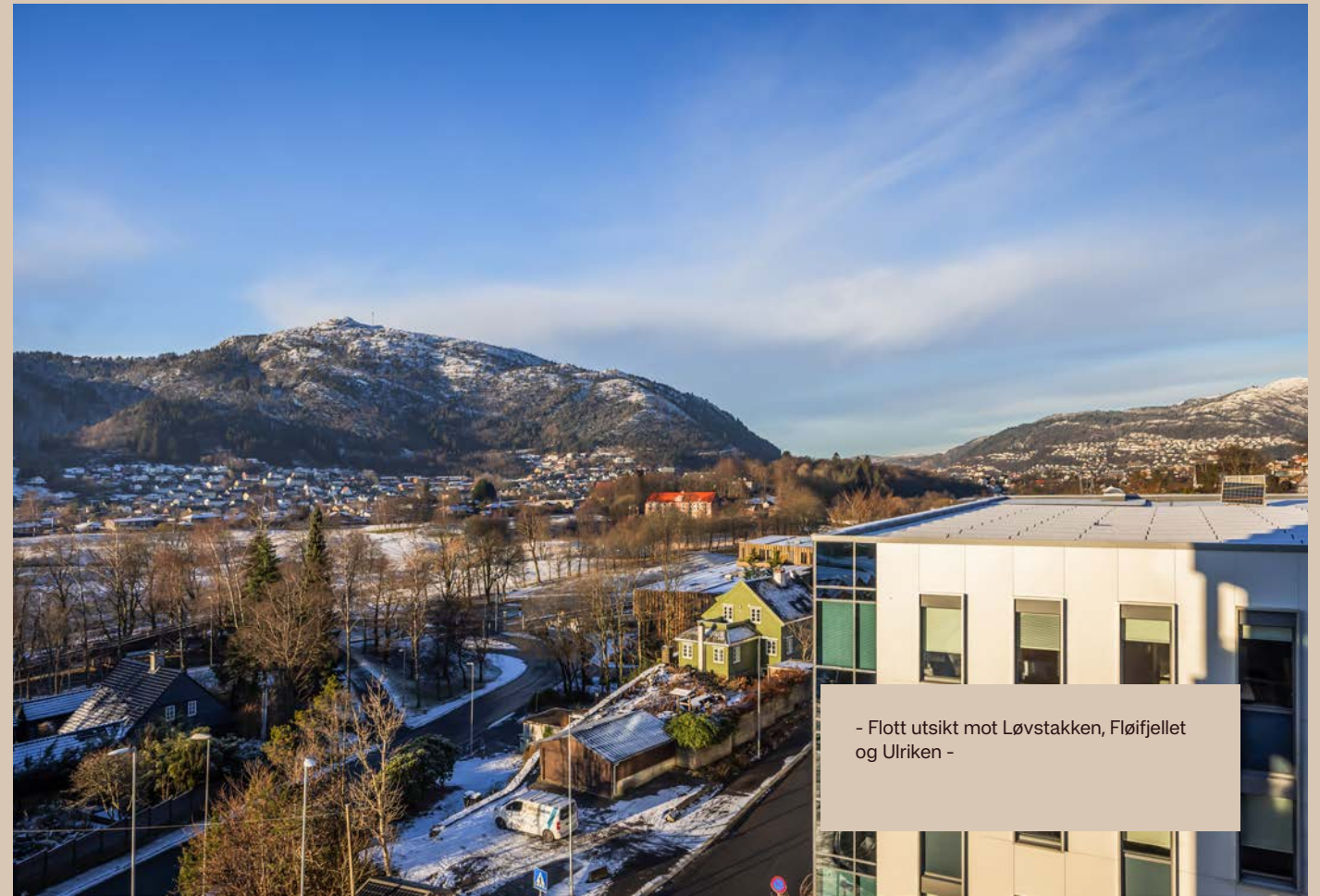
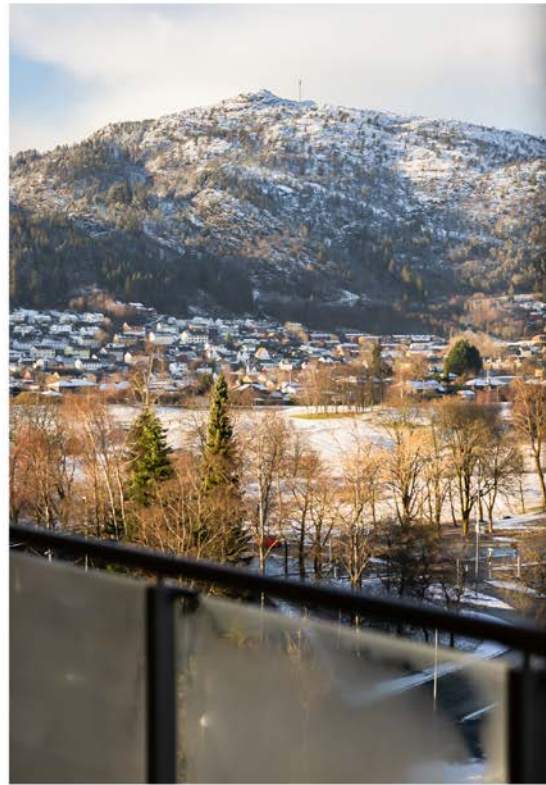




- Fra stuen er det direkte adkomst til en herlig, nordvendt balkong -



- Balkongen måler 8,1m² og har praktfull utsikt mot majestetiske fjell -



- Flott utsikt mot Løvestakken, Fløifjellet og Ulriken -



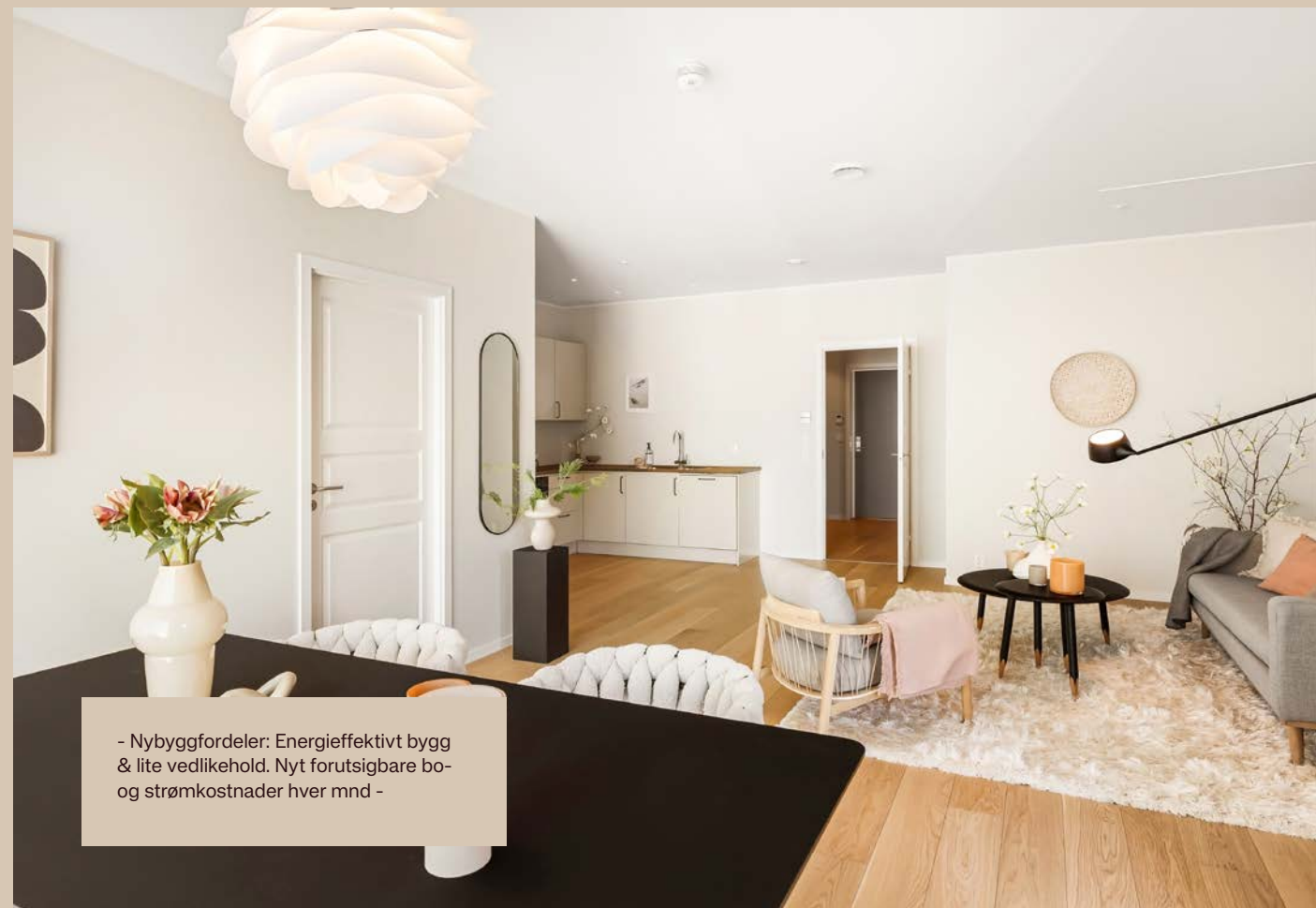


- Glassrekkverk med metallprofiler og
betongheller -





- Listefritt og spotter i himling skaper et moderne og stilrent inntrykk. Merk god takhøyde i stue/kjøkken på 2,70 meter -





- Lekker kjøkkeninnredning med slette fronter/vitrineskap og benkeplate i tre -



Annet



- Ventilator i børstet stål fra Rørshetta.
Merk stikkontakter over benkeplate -



- Du blir ønsket velkommen hjem til en
lys og innbydende entré som gir et godt
førsteintrykk av leiligheten -



- Integrerte hvitevarer som skaper et
stilrent og helhetlig kjøkken med rene
linjer -



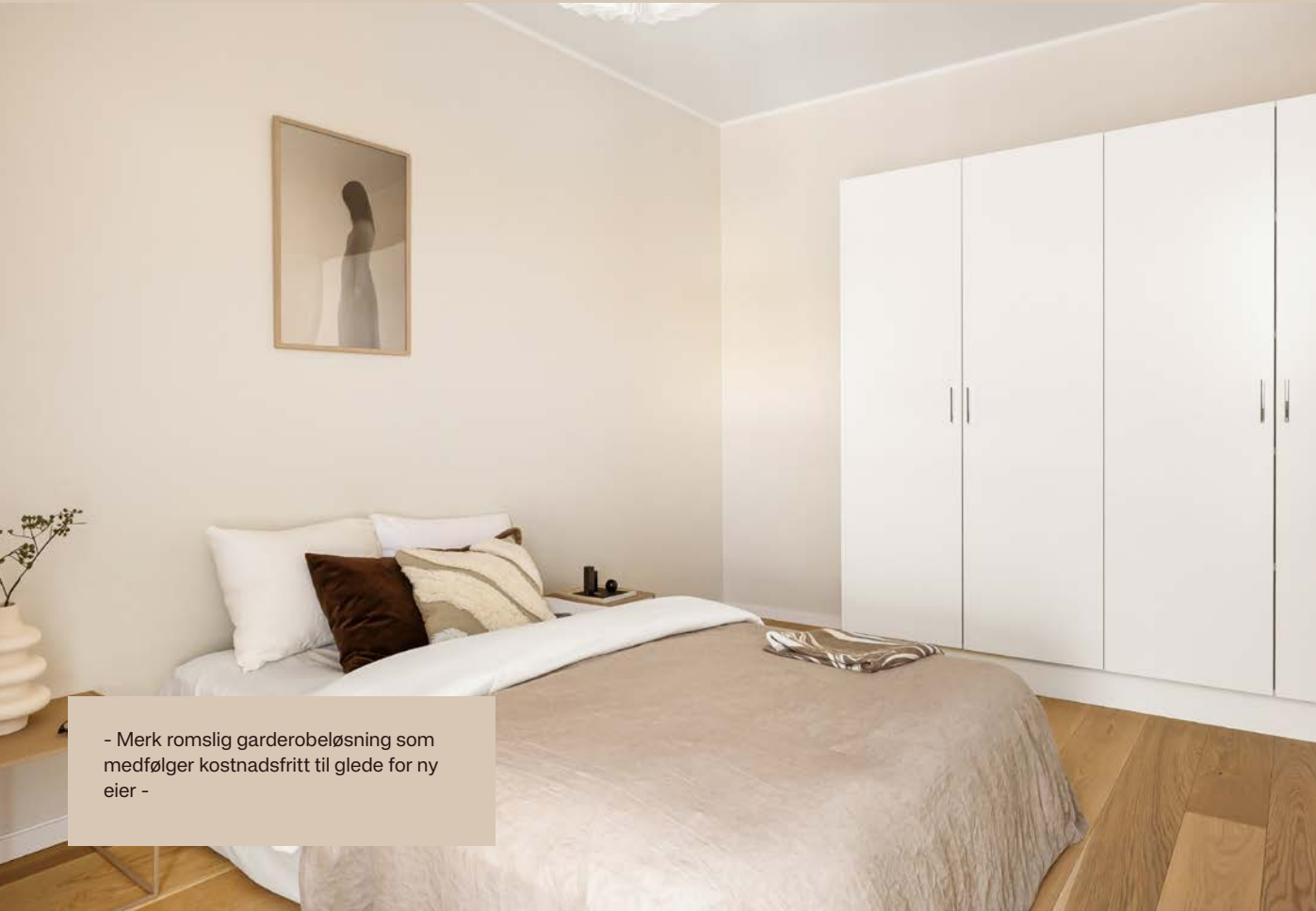
- Entréen måler 12,7m². Utformingen av
rommet gir mulighet til å få inn
garderobeløsning -



- Behov for kontor? Her har du god plass til å innrede etter eget ønske og behov -



- Soverommet måler 13,9m² -



- Merk romslig garderobeløsning som medfølger kostnadsfritt til glede for ny eier -



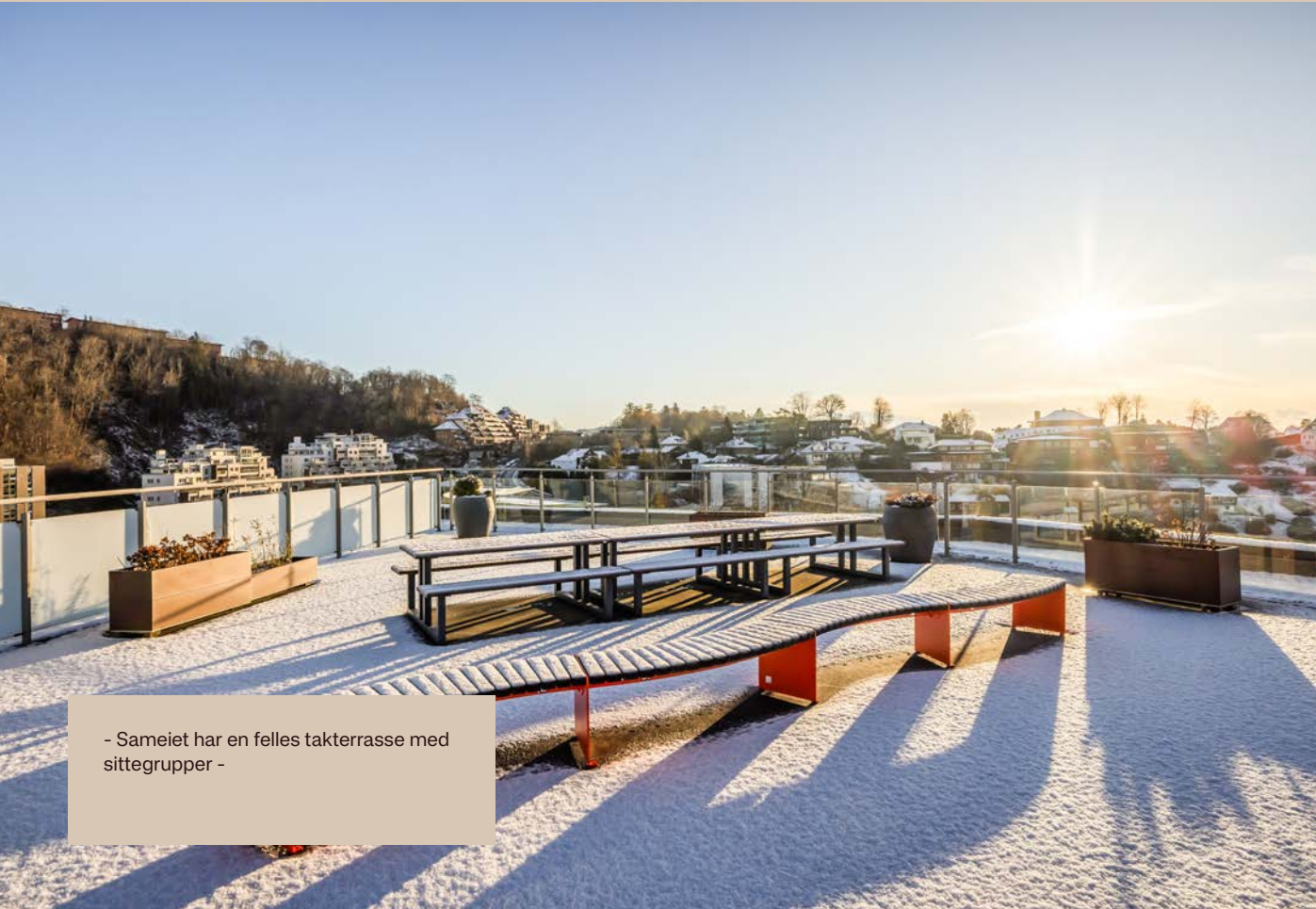


- Moderne, helfliset bad på 7,4m², med vannbåren gulv varme -



- Skyvedørgarderobe med opplegg for vaskemaskin og ekstra lagringsplass -

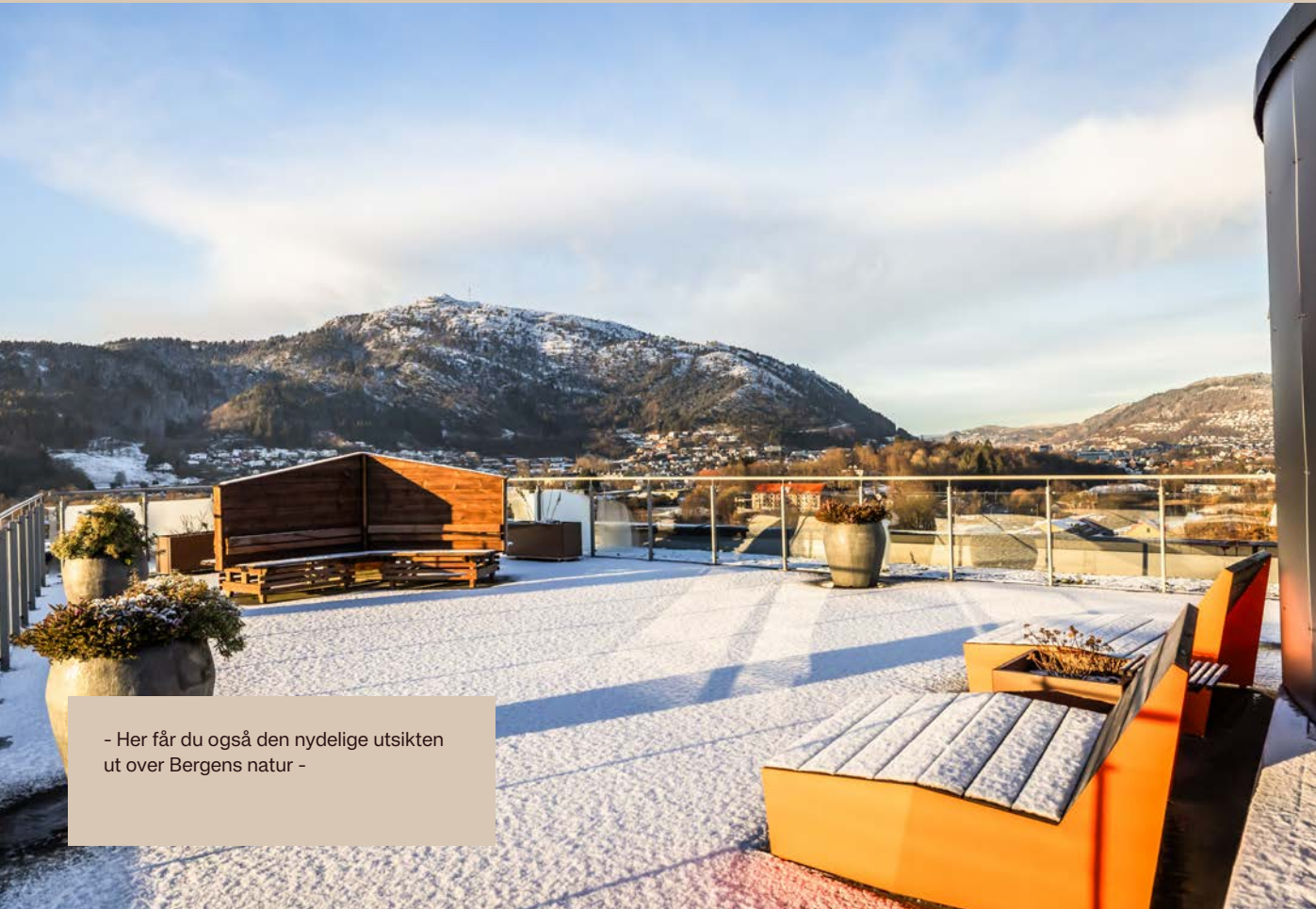




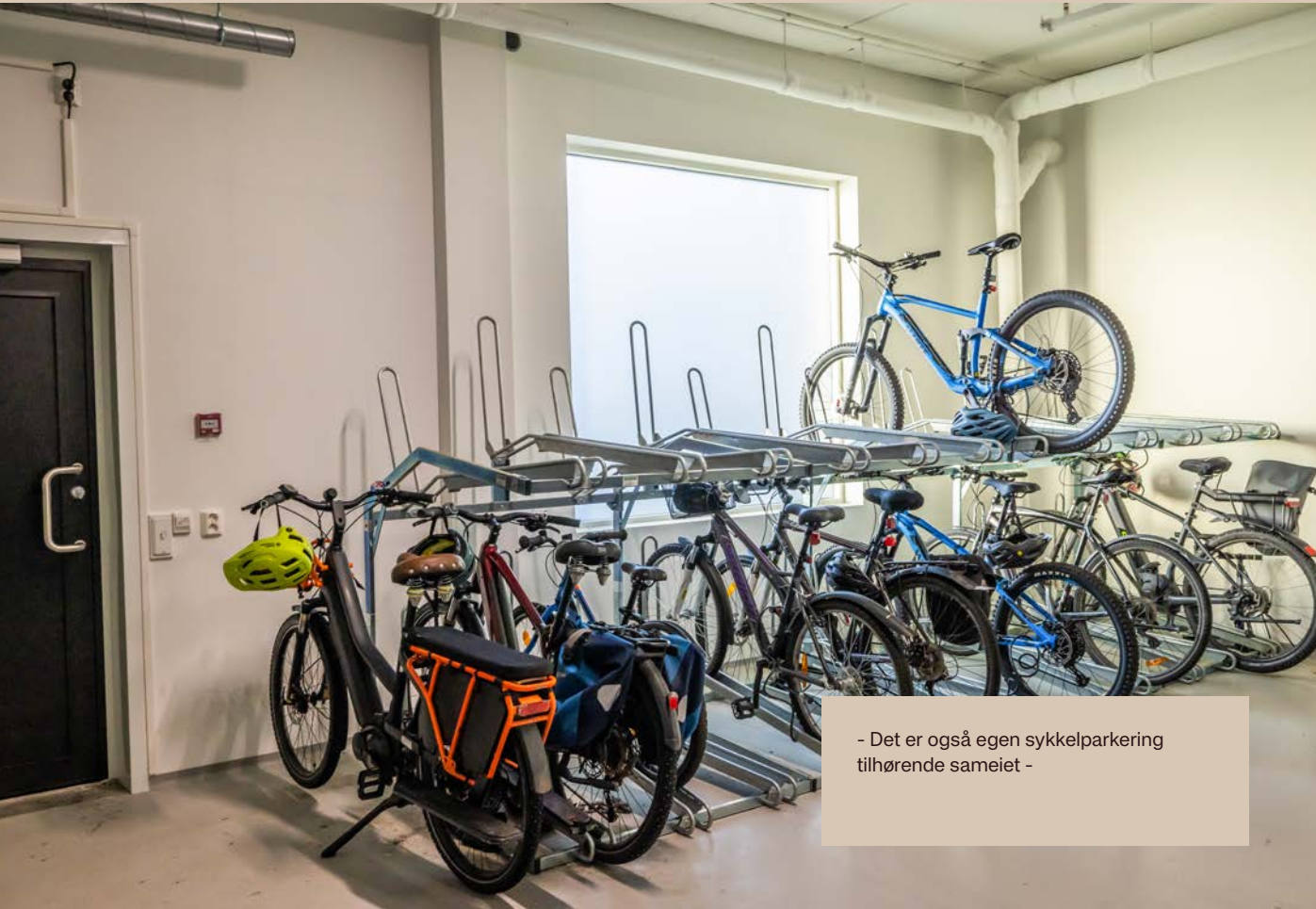
- Sameiet har en felles takterrasse med sittegrupper -



- Fast HC-garasjeplass med el-lader -



- Her får du også den nydelige utsikten ut over Bergens natur -



- Det er også egen sykkelparkering tilhørende sameiet -

Plantegning



OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 5 800 000

Omkostninger kjøpers beløp

5 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

12 500,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

260,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

145 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 800 000,00))

158 850,- (Omkostninger totalt)

5 958 850,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 5 958 850

Felleskostnader

Felleskostnader kr 1 950,- pr. mnd

Felleskostnader inkulderer: Felleskostnadene inkluderer kabel-tv/internett, elbil-lading, parkering, drift og vedlikehold, felles byggforsikring, forretningsførsel, styrehonorar og fordeles på følgende måte:

Sameieavgift kr 1 312

Kabel-tv/Internett kr 499

Elbillading kr 89

Parkering kr 50

Styreleder opplyser om at det vil være en økning i felleskostnadne iht. Prisstigning og en liten justering for å øke buffer på driftskonto. Videre er det ikke avklart hvor stor denne økningen skal bli da de ikke er ferdig med budsjettet enda.

Eiendomsskatt

Kr 7 006,- (2025)

Eiendomsskatten sitt oppgitte beløp er et estimat for hele året. Det fakturerte beløpet kan avvike fra estimatet. Fakturering skjer månedlig eller kvartalsvis.

Kommunale avgifter

Kr 8 384(2025)

Informasjon: Kommunale avgifter inkluderer: Vann, avløp og renovasjon. Oppgitt beløp er et estimat for hele året. Det fakturerte beløpet kan avvike fra estimatet. Fakturering skjer månedlig eller kvartalsvis.

Fellesgjeld

Lånebetingelser fellesgjeld: Sameiet har ikke lån.

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 230 261(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 4 921 043(2023)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet,

areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Velkommen til Fantoftvegen 16B - En flott leilighet i nyere bygg fra 2021. Området tiltrekker seg alle aldersgrupper, med nydelige grøntområder, meget gode kollektivtilbud, samt nærhet til store arbeidsplasser og Bergen sentrum. Leiligheten har livsløpsstandard som gjør at man kan bo i leiligheten gjennom hele livet uavhengig av alder og funksjonsnivå, noe som gir økt trygghet og selvstendighet. Dette gjør leiligheten svært praktisk og komfortabel, med tilrettelagte løsninger som trinnfri atkomst og plass til å snu en rullestol.

Dagligvarebutikkene finner du innen kort gange. Her kan du velge mellom Meny som er 2 min gange unna eller Rema 1000 som er 18 min gange unna. Dersom du har behov for et bredere servicetilbud, er det kun er kort spasertur på 19 minutter inn til Sletten senter. Velger man å ta bybanen så er det kun 1 bybanestopp unna.

Busstopp med linje 49, 83, 530, 740, 934 har holdeplass på Fantoft og ligger en 4 minutters spasertur unna leiligheten. Videre er det 3 min gange til Fantoft bybanestopp som gjør det enkelt å komme seg til Bergen sentrum eller Flesland.

Beliggenhet er rik på tilbud av turmuligheter i naturskjønneomgivelser, med Landåsfjellet som nærmeste topp. "Sikksakken", som er en veldig fin tursti. Ønsker man å legge ut på en lengre tur kan man nyte utsikten fra Bergens høyeste topp, Ulriken. Videre kan man gå Vidden som tar deg til fløyen som byr på restaurant og café etter endt tur. For kortere (eller flatere) turer kan Tveitevannet være et godt alternativ med fine bilfrie grusstier rundt vannet, og ca. 3 km. runde. Det er fine parker i nærheten som Langhaugen, Leaparken og Christieparken.

Parkering

Fast parkeringsplass i garasjen. Denne leiligheten har HC-parkering. Det gjøres oppmerksom på at følgende er vedtektsfestet: En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier uten behov for en av disse tilrettelagte plassene å bytte parkeringsplass med vedkommende. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 2861.1 m²

Felles tomt for sameiet. Tomten er i hovedsak bebygget. Felles takterrasse med sittegrupper m.m.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for nybygg bolig, datert 13.04.2023. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 6. etasje og inneholder:

BRA-i (74m²): Entré/gang, bad, stue/kjøkken og soverom.
BRA-e (4,5m²): Ekstern bod på garasjeplan.

I tillegg har leiligheten en fast garasje plass.

Areal

BRA - i: 74 m²
BRA - e: 4.5 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 78.5 m²
TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-e: 4.5 m² Ekstern bod på garasjeplan
6. etasje
BRA-i: 74 m² Entré/gang, bad, stue/kjøkken og soverom

TBA fordelt på etasje
6. etasje
8 m² Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.
De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:
BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:
TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Standard

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Integrerte hvitevarer på kjøkken.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Patrick Bang

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen. Ingen bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 eller tilstandsgrad 3.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten.

Grunn og fundamenter: Bygget er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell. Grunnmur, såle og fundamenter i betongkonstruksjoner.

Tilbakefylt med drenerende masser.
Etasjeskillere: Etasjeskillere av betong.
Yttervegger: Bærekonstruksjoner i stål og betong.
Fasadevegger i isolert trekonstruksjon med vindsperre.
Utvendig kledd med fasadeplater.
Vinduer og dører: Vinduer/dører med 3-lags isolerglass i malte trekarmer. Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 35 dB. Sidehengslet balkongdør med malt dørblad og 3-lags isolerglass.
Takkonstruksjon: Flat takkonstruksjon. Utvendig tekket med folie el.I membrantekking.

Øvrig informasjon

Adresse

Fantoftvegen 16B, 5072 BERGEN

Gnr. 12, bnr. 261, snr. 48, ideell andel 1/1 i Bergen kommune.

Selger

Rune Stavenes

Sameie

Sameiet Fantoftvegen 16

Organisasjonsnummer: 928 424 642

Forretningsfører: Vestbo Bbl

Sameiets forsikringsselskap: If Skadeforsikring NUF

Polisenummer fellesforsikring: SP0003836987

Husdyr: Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for naboer.

Forkjøpsrett: Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse: Informasjon om nye beboere meldes styret.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Sameiets årsregnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter/husordensregler

Sameiets vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: B

Energifarge: Grønn

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra takstmann som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Vannbåren gulvvarme på bad.
- Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg.
- Ellers elektrisk oppvarming.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er iht. reguleringsplan Årstad/Fana. Gnr 12, bnr 261 mfl, Fantoft studentby, datert 24.10.2018 regulert til Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform og veg.

Eiendommen befinner seg i følgende hensynssoner:
- Veistøy - Gul støysone, berøringsgrad 40,7%

Eiendommen ligger i følgende bestemmelsesområder:
- Anlegg- og riggområde, berøringsgrad 5,8%
- Vilkår, bruk, berøringsgrad 4,6%

Planer i nærheten av eiendommen:
- PlanID: 71740000. Kommuneplanens arealdel KPA 2027. Bystyret legger til grunn at revisjon av KPA-bestemmelsene skal slutføres med vedtak Bystyret i første kvartal 2027. Hovedmålet med revisjon av KPA-bestemmelsene er forenkling, fortgang og forutsigbarhet i plan- og byggesaksprosesser, for å sikre gode boliger og nabolag.
- PlanID: 66280000. Fana / Årstad, Gnr 12, Bnr 263, Fantoftvegen. Planforslaget går ut på en reguleringsplan for Gnr 12, Bnr 263. Planen legger til rette for både blokkbebyggelse og konsentrert småhus. hvor det åer nå er ca. 59 boenheter i planen. Bebyggelsen består av én blokk + rekkehus. Blokken er reduser i høyde: fra opprinnelig 6 etasjer til nå 4–5 etasjer. Rekkehusene får 2–3 etasjer. Saksnr: 202220527.

- PlanID: 70780000. Fana, Gnr 13 Bnr 808 m.fl., Storetveit ungdomsskole. Planforslaget går ut på at eksisterende skolebygninger (administrasjon og undervisningsbygg) skal rehabiliteres. Det planlegges et nytt skolebygg på tomten, mellom dagens skolebygning og barnehagen. Det skal bygges en ny idrettshall (baskethall) under terreng nord for skolegården / tomten. Skolen utvides fra kapasitet for ca. 450 elever til ca. 600 elever. Saksnr: 202220707.

- PlanID: 63100000. Fana / Årstad. Gnr 13, Bnr 355, 1132 m.fl. Storetveitvegen, sykkelanlegg. Formålet med planforslaget er å etablere et bedre tilbud for gående og syklende langs Storetveitvegen.
- PlanID: 71410000. Årstad. Gnr. 12, Bnr. 264 mfl., Fantoftvegen. Planforslaget er en detaljreguleringsplan, og ifølge kunngjøring fra Bergen kommune er hovedformålet “kontor” for denne planen.

Hele eller deler av eiendommen antas a° 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 fa° 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.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst 9 heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Tinglyst 4601/12/261/48:
08.04.2016 - Dokumentnr: 314594 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Studentsamskipnaden På Vestlandet
Overført fra: Knr:4601 Gnr:12 Bnr:261
Studentsamskipnaden i Bergen er eier av gnr. 12 bnr. 262 og gnr. 12 bnr. 267 i Bergen kommune. Fantoftveien 16 AS er eier av gnr. 12 bnr. 261 i Bergen kommune. Partene har avtalt følgende;
1. SIB har gangrett over gnr. 12 bnr. 261 frem til «GATETUN», over område som vist blått på vedlegg 1 og 2.
2. Fantoftveien 16 AS har vegrett over gnr. 12 bnr. 262 og gnr. 12 bnr. 267 frem til «FANTOFTVEGEN», over område som vist rødt på vedlegg 1 og 2.
3. Partene er selv ansvarlige for vedlikehold, brøyting, salting og renhold på sine respektive eiendommer som nevnt i denne avtalen.
4. Denne avtalen kan tinglyses på gnr. 12 bnr. 261 og gnr. 12 bnr. 262 og gnr. 12 bnr. 267.
5. Denne avtalen er utferdiget i tre eksemplarer, ett til hver av partene og ett til Kartverket for tinglysning.

Tinglyst 07.03.2017 - Dokumentnr: 202170 - Erklæring/ avtale
Bestemmelse om lik fordeling av vedlikehold og brøyting av veg som ligger på gnr. 12 bnr. 261 og 268
Overført fra: Knr:4601 Gnr:12 Bnr:261
1. Studentsamskipnaden i Bergen, org.nr. 960 033 590 (SIB) som selger og FUAS som kjøper inngikk den 16. desember 2010 avtale om overdragelse av gnr. 12, bnr. 369 i Bergen kommune (Fantoftveien 14) fra SIB til FUAS (Kjøpekontrakten). Kjøpekontrakten er inntatt som vedlegg 1.
2. F16AS eier gnr. 12, bnr. 261 i Bergen kommune (Fantoftveien 16).
3. I Kjøpekontrakten ble det inntatt en forpliktelse om at "[f] renztidig vedlikehold av brøyting av vei mellom offentlig vei og bybane traséen dekkes 50 % av selger og 50 % av kjøper".
Denne veien (Veien) går per i dag dels over gnr. 12, bnr. 261 i Bergen kommune og dels over gnr. 12, bnr. 268 i Bergen kommune, er eiet av SIB, og ligger mellom Fantoftveien 14 og Fantoftveien 16.
4. FUAS og F16AS er enige om at FUAS og F16AS skal dekke like store deler av utgifter til vedlikehold og brøyting av Veien. Dette innebærer også at så lenge FUAS er forpliktet overfor SIB til å dekke halvparten av utgiftene til vedlikehold og brøyting av Veien, er F16AS forpliktet til å dekke halvparten av FUAS sine utgifter under Kjøpekontrakten.
5. Denne avtalen skal opphøre dersom Veien blir kommunal og Bergen kommune overtar ansvaret for vedlikehold av brøyting av Veien.
6. Denne avtalen skal tinglyses på gnr. 12, bnr. 261 i Bergen kommune og gnr. 12, bnr. 369 i Bergen kommune.

Tinglyst 12.05.2022 - Dokumentnr: 513332 - Bruksrett, Erklæring/avtale, Bestemmelse om adkomstrett, Bestemmelse om veg
1. Forholdet til tidligere avtale med Fantoftvegen 16 AS
Denne Avtalen erstatter ved sin ikrafttreden i sin helhet tidligere avtale mellom SAMMEN og Fantoftvegen 16

ASav 1./6. april 2016, som derved utgår og blir uten rettsvirkning.
Denne Avtalen innebærer imidlertid en presisering og oppdatering av de faktiske forholdene etter oppført nybygg på gnr. 12 bnr. 261, med oppdatert og korrigert tegningsgrunnlag, i tillegg til en skriftliggjøring av det som har vært praktisert og avtalt mellom Partene hva gjelder bruk og vedlikehold. Avtalen er inngått for a unnga tvil og uklarheter i fremtiden, og innebærer ingen realitetsendring.

2. Eiendoms- og bruksrett til adkomstarealer. Vedlikehold.
2.1. Eierskapet til adkomstarealene som er tema for denne Avtalen er inntegnet på Vedlegg 1 a) hertil. Arealer med RØD farge er en del av gnr. 12 bnr. 249 som er eiet av SAMMEN. Arealer med BLÅ farge er en del av gnr. 12 bnr. 261, som er eiet av SFV16. Arealene er en del av den anleggseiendommen som er etablert som grensesnitt mellom eiendommene.
2.2. Adkomsttrappen fra gateplan v/Bybanestopp og til inngangsparti for SAMMEN/ uteoppholdsareal for SFV16, eies av Partene i fellesskap. Eiendomsgrensen går midt i trappen som vist på Vedlegg 1a). Partene har gjensidig bruksrett til hverandres del av trappen.
2.3. Tilsvarende har Partene gjensidig bruksrett til hverandres areal på toppen av adkomsttrappen-skravert på Vedlegg 1 b).
2.4. SFV16 har veirett for kjøretøy ved vedlikehold og utrykning samt gangrett, fra egen eiendom og over gnr. 12 bnr. 249 til «Fantaftvegen» i sør, på trasse markert med GUL farge på Vedlegg1.
2.5. Partene er selv ansvarlige for vedlikehold, brøyting, salting og renhold på sine respektive eiendommer, på en slik måte at den annen parts bruksrett over eiendommen ikke vanskeliggjøres. Den felles adkomsttrappen og arealet på toppen av trappen som nevnt i punkt 2.2 og 2.3 skal vedlikeholdes i form av snømåking/salting/ isfjerning av SFV16, som motytelse til vederlagsfri bruk av vegen omhandlet i punkt 2.4.

18.11.2021 - Dokumentnr: 1455411 - Seksjonering
Snr: 48
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bod og parkeringsplass i garasje
Sameiebrøk: 74/5529

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må være satt mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30 døgn.

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo som offentlig skifte. Bobestyrer har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av prospektet. Kjøper oppfordres til å

foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig før bud på eiendommen inngis. Dette innebærer at når hele boet er oppgjort/avgjort, vil boet som rettssubjekt bli slettet, og det vil ikke lenger være mulig å gjøre gjeldende mangler på eiendommen overfor boet. Dersom det er tegnet eierskifteforsikring, vil allikevel kjøper ha anledning til å rette kravet mot forsikringsselskapet.

For god ordens skyld gjøres det oppmerksom på at det ikke vil bli foretatt ytterligere utvask/rengjøring av leiligheten innen overtagelse.

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandlingen. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål. Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

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

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

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

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

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

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lånSamme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte
God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank
Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemote

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglere vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 142 100,00
Tilrettelegging: kr 17.000
Visninger/overtagelser: kr 2.900 pr. stk.
Markedspakke: kr 23.900
Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 7.500
Grunnpakke bolig Info: kr 9.300

Utlegg:
Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 27 140,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 229 840,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:
Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Sjur Breistein
Megler | Salgssjef | Partner
sjur.breistein@emera.no
Tlf: 917 91 111

Ansvarlig megler

Sjur Breistein
Megler | Salgssjef | Partner
sjur.breistein@emera.no
Tlf: 917 91 111

Meglerforetaket

Fjell og Fjord eiendomsmegling AS
Organisasjonsnummer 935740274
Vestre Strømkaien 7,
Tlf: 450 54 488

Salgsoppgavedato

20.11.2025

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

FANTOFTVEGEN 16B

VEDLEGG

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Document reference: 03250057

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Nei

Nei

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 boligsælgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Initialer selger: RS

Tilstandsrapport



Selveierleilighet (i blokk)

Fantoftvegen 16 B, 5072 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 12, bnr. 261, snr. 48

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 23.10.2025

Rapportdato: 14.11.2025

Oppdragsnr.: 20932-2967

Referansenummer: IG2075

Foretak: Bang Takst AS

Takstingeniør: Patrick Bang



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

Bang Takst AS

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

Selskapet spesialiserer seg på:

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

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



Rapportansvarlig

Patrick Bang

Uavhengig Takstingeniør

post@bangtakst.no

979 16 572



Oppdragsnr.: 20932-2967

Befaringsdato: 23.10.2025

Side: 2 av 20

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
2-roms selveierleilighet i byggets 6. etasje. SSb-nr: H0605.
Nordvendt balkong på 8,1 m².
Ekstern bod på 4,5 m².
Fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

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

REFERANSENIVÅ
Det er lagt til grunn at bygget er prosjektert og oppført i samsvar med Byggeforskrift av 2017 (TEK17), på bakgrunn av gitt rammetillatelse datert XXX, samt datidens byggeskikk og fagmessige utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer som er gjennomført senere, er vurdert ut fra krav og byggeskikk som var gjeldende på tidspunktet for arbeidene.

EGENSKAPER
I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må påregnes normalt vedlikehold.

BEGRENSNINGER
Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsmasse. Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltaking hvor dette er påkrevd.

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET
Leiligheten ligger i Fantoftvegen med sentral plassering mellom Bergen sentrum og Nesttun. Det er gangavstand til barnehager, skole og dagligvare. Sletten Senter og øvrige servicetilbud nås via kort kjøretid. Området har idrettshall, treningssenter og øvrige aktivitetsmuligheter i nærheten. Det er også tilgang til tur- og friluftsområder i Bergen. Kollektivdekningen er god med bybanestopp og bussholdeplass i umiddelbar nærhet, med forbindelse til sentrum, Nesttun og øvrige bydeler.

TOMT
Felles tomt for sameiet. Tomten er i hovedsak bebygget. Felles

takterrasse med sittegrupper m.m.

ADKOMST
Adkomst via offentlig vei.

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

PARKERING
Fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:
Bygget er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.
Grunnmur, såle og fundamenter i betongkonstruksjoner.
Tilbakefylt med drenerende masser.

Etasjeskillere:
Etasjeskillere av betong.

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

Vinduer og dører:
Vinduer/dører med 3-lags isolerglass i malte trekarmen.
Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 35 dB.
Sidehengslet balkongdør med malt dørblad og 3-lags isolerglass.

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

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entré / gang (12,7 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Sikringsskap og ventilasjonsaggregat.

Bad (7,4 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.
Innfelte spotter.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Stue/kjøkken (39,2 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter.
Kjøkkeninnredning - se egen beskrivelse.
Utgang til balkong.

Beskrivelse av eiendommen

Soverom (3,9 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Garderobeskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør.
Avløpsrør av plast.
Felles oppvarming av varmtvann/tappevann.
Balansert ventilasjon.
Sikringsskap med automatsikringer.
Porttelefon.

OPPVARMING
Vannbåren gulvvarme på bad.
Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

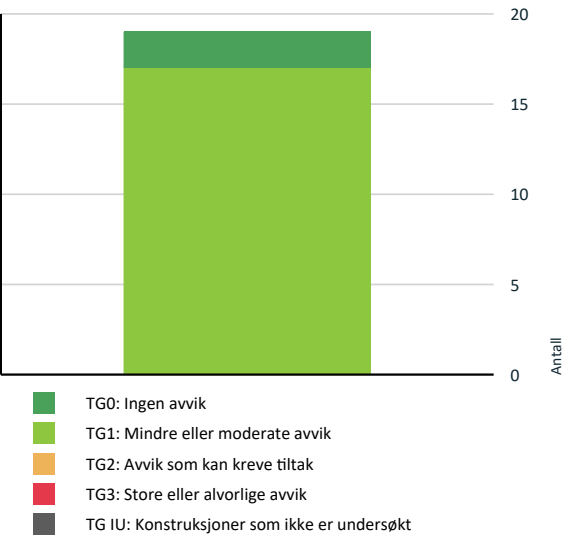
[Gå til side](#)

Selveierleilighet (i blokk)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet (i blokk)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET (I BLOKK)



Byggeår
2021

Kommentar
Kilde: Informasjon fra grunnboken.

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

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

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass i malte trekarmer.

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

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

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

Dører

Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse Rw 43dB.

Kikkehull og porttelefon.

Sidehengslet balkongdør med malt dørbblad og 3-lags isolerglass.

Merk:
Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Vedlikehold:
Døren bør kontrolleres jevnlig for skader på overflate, karm, beslag og tetningslister. Hengsler, beslag og låsemekanismer bør smøres og justeres ved behov.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

Tilstandsrapport



1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvendt balkong på 8,1 m² med utgang fra stue/kjøkken.

Betongheller på dekke og glassrekkverk med metallprofiler.

Rekkverkshøyde ble målt til 1,22 meter.

Utstyr med vegglampe med integrerte stikkontakter.

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

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

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

INNVENDIG

1 TO 1 Overflater

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Grunnet mye lagring av innbo, møblering o.l., var det begrenset tilkomst for inspeksjon av alle overflater.

Forventet levetid:
– Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10–30 år.

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

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

1 TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

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

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

Radon

Tilstandsrapport

Bygget er oppført etter TEK17 og det foreligger ferdigattest/brukstillatelse, dvs. at bygget er oppført med radonsperre eller annen kompenserende løsning.

1 TO 1 Innvendige dører

Hvite, formpressede innerdører.

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

Forventet levetid (iht. Byggeforskeren 700.320):
- Formpressede innerdører: ca. 20–30 år

VÅTROM

6. ETASJE > BAD (7,4 M²)

Generell

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

Inneholder:
Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speilskap med belysning, vegghengt toalett og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj. Egen del bak skyvedørsgarderobe med speilfronter, hvor det er opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Vannbåren gulvvarme, plastsluk og avtrekksventil i himling.

Bad fra byggeår.

Dokumentasjon er ikke fremvist/kontrollert (må antas å foreligge i regi av utbygger).

Vurdert etter TEK17.

6. ETASJE > BAD (7,4 M²)

1 TO 1 Overflater vegger og himling

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

6. ETASJE > BAD (7,4 M²)

1 TO 1 Overflater Gulv

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

Hullyd ved banking på fliser kan forekomme enkelte steder. Dette indikerer ikke nødvendigvis at flisene har løsnet eller at det foreligger feil, men kan skyldes variasjoner i underlaget.

6. ETASJE > BAD (7,4 M²)

1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggt teknisk forskrift av 1997 (TEK97).



Tilstandsrapport

6. ETASJE > BAD (7,4 M²)

Sanitærutstyr og innredning

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

Innebygget sisterne fra TECE med sealingbag. Sealingbagen dekker sisternetanken og spylørøret, ved evt lekkasje dreneres vannet ut i toalettrommet og ikke inn i veggen.

6. ETASJE > BAD (7,4 M²)

Ventilasjon

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

6. ETASJE > BAD (7,4 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

KJØKKEN

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN (39,0 M²)

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen slette fronter/vitrineskap, benkeplate i tre og nedfelt stålvaske med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Stikk over benkeplate.

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

Hvitevarer fra Siemens.

Ventilator i børstet stål fra Røroshetta.

Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og lekkasjestopper.

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN (39,0 M²)

Avtrekk

Integrert ventilator.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER



Tilstandsrapport

Vannledninger

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system)
Fordelerskap/stoppekran er plassert i entré / gang.

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



Avløpsrør

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

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

Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

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

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



Varmesentral

Felles oppvarming av varmtvann/tappevann.

Varmesentral inngår i sameiets vedlikeholdsansvar og er ikke nærmere vurdert.

Vannbåren varme

Vannbåren oppvarming med gulvvarme på bad.



Tilstandsrapport

Merk:
Takstmann har ikke hatt fullstendig oversikt over eventuelle øvrige varmesoner i leiligheten, da fordelerskap og kurser ikke var merket på befaringsdagen. Oppdraget er utført i forbindelse med dødsbo, og det har derfor ikke vært mulig å innhente supplerende opplysninger om varmeanlegget.



Elektrisk anlegg

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

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

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

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 63A, 1 kurs på 25A og 9 kurser på 15A.

BELYSNING
Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

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

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

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar



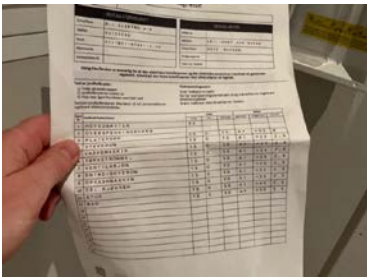
Tilstandsrapport

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

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

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

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



Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

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

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

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

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

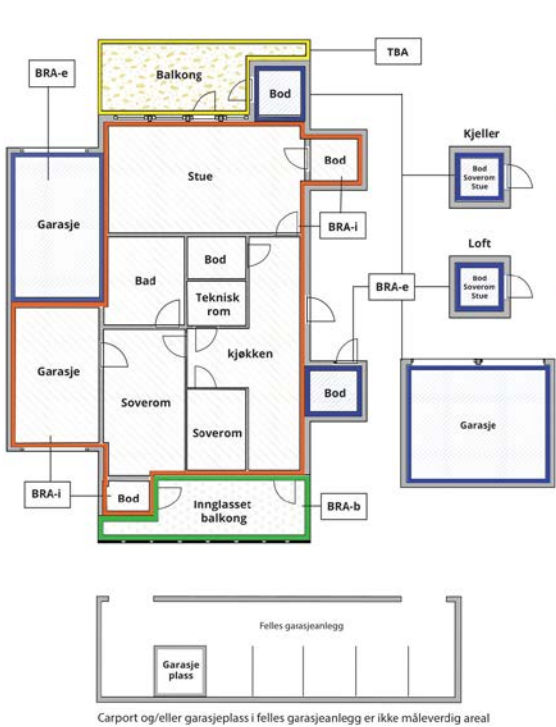
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet (i blokk)

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
6. etasje	74			74	8
Garasjeplan		5		5	
SUM	74	5			8
SUM BRA	79				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6. etasje	Entré / gang (12,7 m²), bad (7,4 m²), stue/kjøkken (39,0 m²), soverom (13,9 m²)		
Garasjeplan		Ekstern bod på (4,5 m²)	

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merke:
Innvendige vegger utgjør ca. 1,4 m² av bruksarealet.

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

TAKHØYDER
Ca. 2,70 meter målt i stue/kjøkken.

GENERELT

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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



Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet (i blokk)	74	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2025	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	12	261		48	2861 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse

Fantoftvegen 16 B

Hjemmelshaver

Vangen Anne-Lise Clausen, Olsen Truls Fredrik (død)



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dødsbo.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.10.2025	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger av aktuell leilighet, samt generell informasjon om bygningen.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	23.10.2025	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	23.10.2025	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	23.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonspøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

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

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

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

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

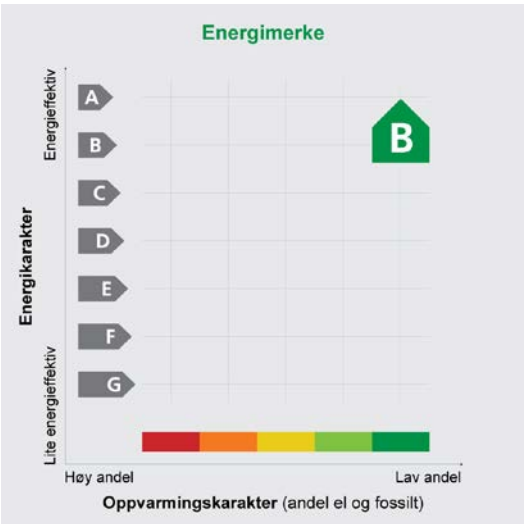
Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Oppdraget er utført ifb. med dødsbo.

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Fantoftvegen 16B
Postnr	5072
Sted	BERGEN
Leilighetsnr.	
Gnr.	12
Bnr.	261
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300749576
Bolignr.	H0605
Merkenr.	A2021-1341483
Dato	10.12.2021



Innmeldt av	GK Norge as v/ Flerbruker
-------------	---------------------------

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Redusér innnetemperaturen

Tips 3: Slå el.apparater helt av

Nærmere informasjon, se vedlegg 1

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste: Nærmere informasjon, se vedlegg 1

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

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER
Bygningstype: LEILIGHET
Byggeår: 2021
BRA: 77,0

Dato for lekkasjetallmåling: 14.11.2021
Type bygg: Nybygg
Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016
Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.016

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 2

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg1)	
Adresse: Fantoftvegen 16B	Gnr: 12
Postnr/Sted: 5072 BERGEN	Bnr: 261
Løilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr: H0605	Festenr:
Dato: 10.12.2021 13:59:33	Bygnnr: 300749576
Energimerkenummer: A2021-1341483	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: GK Norge as v/ Flerbruker	

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket og, om mulig, effektforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst på energibruken. Av erfaring går ca. halvparten av boligers energibruk til oppvarming.

Tips 2: Redusér innetemperaturen

Dersom varmeanlegget har automatikk for tidsstyring av temperaturen kan dette tas i bruk med eks. nattsenking og senkning under arbeidstid.

Tips 3: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 2)	
Adresse: Fantoftvegen 16B	Gnr: 12
Postnr/Sted: 5072 BERGEN	Bnr: 261
Løilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr: H0605	Festenr:
Dato: 10.12.2021 13:59:33	Bygnnr: 300749576
Energimerkenummer: A2021-1341483	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: GK Norge as v/ Flerbruker	

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikelEnhetsId	
ByggId	
BruksenhetsId	
AdressId	
VegAdressId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	4601
Gnr.	12
Bnr.	261
Snr.	48
Fnr.	
Gateadresse	Fantoftvegen 16B
Postnummer	5072
Poststed	BERGEN
Bygningsnr.	
Bolignr.	H0605
Beskrivelse bolig/bygning	L604
Dato fil opprettet	10.12.2021
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2021
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	34 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	13 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	77 m²
Totalt BRA	77 m²
Oppvarmet luftvolum	255 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	76,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,78 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	14.11.2021
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,56 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	60 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h
Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,83
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,800
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,86

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	10.12.2021
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	GK Norge as
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	20,1
---------------	------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	5,1
Varmtvann	29,8
Vifter	5,7
Pumper	0,8
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	90,4

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7287 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	94,39 kWh/(m².år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4554 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	84,35 kWh/(m².år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6512 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3162 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4125 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7287 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	27,4 %
--------------------------------------	--------

Nabolagsprofil

Fantoftvegen 16B - Nabolaget Fantoft - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Familier med barn
- Etablerere



Offentlig transport

Fantoft Linje 1	3 min	0.2 km
Fantoft Linje 49, 83, 530, 740, 934	4 min	0.3 km
Nesttun terminal Buss, trikk	8 min	4 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	11 min	5.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	12 min	6 km

Skoler

Björgvin Montessoriskole (1-10 kl.) 99 elever, 4 klasser	6 min	0.5 km
Rudolf Steinerskolen i Bergen (1-10 kl.) 208 elever, 14 klasser	11 min	0.9 km
Slettebakken skole (1-7 kl.) 434 elever, 25 klasser	15 min	1.3 km
Paradis skole (1-7 kl.) 475 elever, 25 klasser	17 min	1.4 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 436 elever, 23 klasser	7 min	0.5 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	5 min	2.6 km
NTG Brann Stadion	7 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

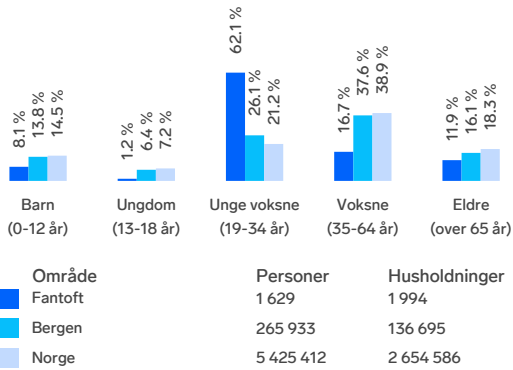
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Sammen Fantoft Gård barnehage (0-5 år) 100 barn	4 min	0.3 km
Sammen Fantoft barnehage (0-5 år) 83 barn	4 min	0.3 km
Storetveit barnehage (0-5 år) 72 barn	7 min	0.6 km

Dagligvare

Meny Fantoft PostNord	2 min	0.2 km
Rema 1000 Paradis PostNord	18 min	1.5 km

Primære transportmidler



1. Bybane



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Trafikk

Lite trafikk 84/100



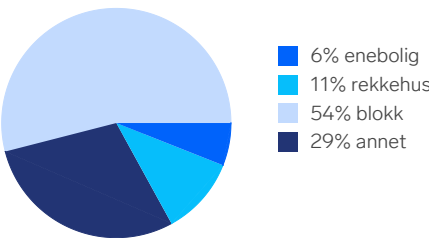
Gateparkering

Lett 82/100

Sport

Fantoft idrettshall Aktivitetshall, squash	3 min	0.2 km
Storetveit skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	6 min	0.5 km
Sammen Fantoft	3 min	
Paradis Helse	16 min	

Boligmasse



«Fredelig og rolig nær kollektivtrafikk, skoler, barnehager og butikker»

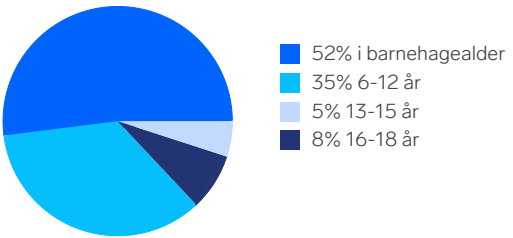
Sitat fra en lokalkjent



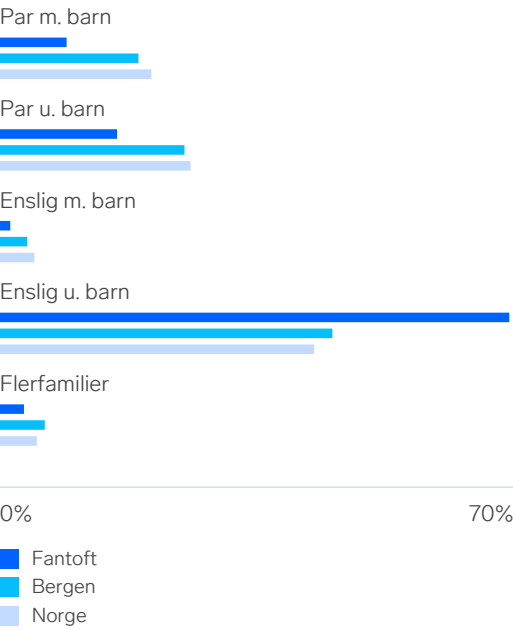
Varer/Tjenester

Sletten Shoppingsenter	19 min
Vitusapotek Paradisalléen	18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	4%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

VEDTEKTER

FOR

Sameiet Fantoftvegen 16

1. Navn og formål

Sameiets navn er Sameiet Fantoftvegen 16

2. Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjonene i eiendommen gnr. 12 bnr. 261 i Bergen kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

De deler som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

3. Rettslig disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og denne loven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte

4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som:

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise, innglassinger o.l.

Eier av næringsseksjonen har imidlertid anledning til å skilte virksomheten i normalt omfang og slik det måtte tillates av bygningsmyndighetene for å profilere bygget. Skilting skal kun skje på fasade utenfor seksjonen i lik stil som øvrig skilting. Skilting på øvrige deler av byggets fasade, krever samtykke fra styret. Eier av næringsseksjonen har anledning til å sette opp skilt med parkeringsregler for besøkende i den del av garasjen som disponeres av næringsseksjonen.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

5. Enerett til bruk av fellesareal

5.1. Alle boligseksjoner

I henhold til eierseksjonsloven § 25 6. ledd skal alle boligseksjonene i fellesskap ha evigvarende enerett uten tidsbegrensning til bruk av takterrassene i 9. og 5. etasje og felles uteoppholdsareal utenfor 2. etasje med de begrensninger som måtte følge av tinglyst avtale. Endring av eneretten kan ikke endres uten seksjonseierens samtykke.

5.2. Seksjon nr. 17 og 18

Snr. 17 og 18 har i fellesskap evigvarende enerett til å benytte fellesarealet avmerket med blått på vedlagte kart i vedlegg 1 til disse vedtektene. Arealet ligger inneklemt mellom seksjonenes terrasser i byggets sørvestre hjørne på en slik måte at det ikke har tilkomst for andre. Endring av eneretten kan ikke endres uten seksjonseierens samtykke.

5.3. Næringsseksjonen

Næringsseksjonen har evigvarende enerett til bruk av det felles utearealet utenfor næringsseksjonen som er merket blått på vedlagte kart – vedlegg 2 til disse vedtektene -

Næringsseksjonen har også evigvarende enerett til bruk av fellesarealet i garasjen i byggets første etasje (bakkeplan), herunder men ikke begrenset til bruk av arealet til avfallshåndtering, løftebord for vareleveranser og eventuelt etablering av nødvendige brannsluser.

Endring av eneretten kan ikke endres uten seksjonseierens samtykke.

5.4. Sykkelparkering

I sykkelparkeringen har Næringsseksjonen rett til eksklusivt å disponere 9 sykkelparkeringsplasser. Boligseksjonene har sammen tilsvarende eksklusiv rett til å disponere de resterende sykkelparkeringsplassene.

6. Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Den enkelte seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten (hoveddel og tilleggsdel) slik at skader på fellesarealer og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper, jf. eierseksjonsloven § 32.

Seksjonseierens vedlikeholdsansvar omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker,
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet til bruksenheten
- j) hele inngangsdøren til den enkelte bruksenhet og innsiden av enhetens vinduer
- k) innvendige flater på balkong/terrasser, terrasserekkverk

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også eventuelle sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i dette punkt 3, unntatt utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

En seksjonseier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, er erstatningsansvarlig for tap som slikt manglende vedlikehold påfører andre seksjonseiere, i medhold av eierseksjonsloven § 34.

7. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet er ansvarlig for å holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter vedtektene her.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere sameiets installasjoner etter dette punktet. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære årsmøtet for godkjenning.

For arealene beskrevet i pkt. 5.2 har de respektive enerettshaverne vedlikeholdsansvaret så langt ansvaret ville strukket seg dersom arealet var del av seksjonene jf. pkt. 6.

For arealene beskrevet i pkt. 5.3, samt porten til garasjen som disponeres av næring, tilligger vedlikeholdsansvaret næringsseksjonen(e).

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Sameiet er erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold i samsvar med eierseksjonsloven § 35.

8. Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet etter forbruk.

Følgende særlige reguleringer gjelder for felleskostnadene:

- Boligseksjonene betaler alene de utgifter som kun kommer boligseksjonene til gode, som drift og vedlikehold (herunder renhold) av fellesarealer som kun tjener boligseksjonenes bruk, herunder utgifter knyttet til takterrasse og avfallshåndteringen for boligseksjonene.
- Boligseksjonene betaler alene for utgifter knyttet til drift og vedlikehold av takterrassene, samt byggets svalganger, trappe- og heisoppganger, samt fellesareal i garasjen i plan U og rampen ned.
- Boligseksjonene betaler alene for utgifter knyttet til drift og vedlikehold – her under utskifting – av fasaden eller deler av denne, vinduer og ytterdører som kun gjelder boligdelen av sameiet, dvs. fra 2. etg. og oppover, samt inngangspartiet i 1. etg. og garasjeport.
- Kostnader til kabel-TV/bredbånd fordeles med lik del på hver boligseksjon uavhengig av brøk.
- Næringsseksjonen(e) betaler alene for utgifter som kun kommer den enkelte næringsseksjon til gode. Dette gjelder blant annet utgifter til drift og vedlikehold (herunder renhold) samt utskiftninger i fellesarealer som kun tjener næringsseksjonens bruk.
- For næringsseksjoner som driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen, enn boligbruk eller andre næringsseksjoner, betales den forhøyede premien av den aktuelle næringsseksjonen.
- Kostnader til drift og vedlikehold (herunder renhold) samt utskiftninger på fellesarealer som kun tjener næringsseksjoner, betales alene av de aktuelle næringsseksjoner.

- Næringsseksjonen(e) betaler alene for utgifter knyttet til drift og vedlikehold – her under utskiftning – av fasaden eller deler av denne, samt vinduer, ytterdører og garasjeport som kun gjelder næringsseksjonen(e).

Kostnadsansvaret for arealer som enten boligseksjonene i fellesskap eller næringsseksjonene i fellesskap skal ha enerett til å bruke i henhold til eierseksjonslovens § 25, 6. ledd, omfatter alle tekniske installasjoner og nødvendig vedlikehold /fornyelse av overflater og innredning som hører til de aktuelle arealene.

9. Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal betale et månedlig à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes på årsmøtet eller av styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

10. Årsmøtet

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Innkallelse og gjennomføring skal skje i henhold til eierseksjonslovens kapittel VI.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem møte- og talerett. En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. En seksjonseier har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har bare talerett dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leietakere i boligseksjoner i Sameiet har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Sameiets styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal ordinært årsmøte:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

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

11. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

12. Årsmøtets vedtak - Stemmegivning - Flertallskrav

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller i vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i eierseksjonsloven.

På årsmøtet regnes flertallet av stemmene etter sameiebrøken. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

- endring av vedtektene,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, og andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål eller omvendt,
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på *mer* enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i punkt 8,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslutes.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere:

- vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
- endring av vedtekt etter eierseksjonsloven § 26

Årsmøtet eller styret i Sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

13. Inhabilitet på årsmøtet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

14. Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3- 5 medlemmer, og det kan velges ett varamedlem. Næringsseksjonene bør ha minimum ett og boligseksjonene bør ha minst to representanter i styret. Styrets leder velges særskilt for 2 år, styre- og varamedlemmer tjenestegjør 2 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Første år velges likevel 2 medlemmer bare for 1 år. Styret velger selv sekretær, eventuelt kasserer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Sameiets eiendom og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, Sameiets vedtekter, årsmøtets vedtak og beslutninger på årsmøtet.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke eierseksjonsloven eller vedtektene har lagt til andre organer. Beslutninger som kan fattes av et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Det skal føres protokoll over styrets vedtak og saker. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter innenfor rammen som følger av

eierseksjonsloven § 60. Sameierne forpliktes av signaturen til styrelederen og ett styremedlem i fellesskap.

Styret fungerer som valgkomité, eller det kan opprette en egen valgkomité.

15. Forretningsfører. Revisjon. Regnskap.

Sameiet skal ha forretningsfører. Det er styrets oppgave å engasjere og avslutte engasjementet til forretningsfører jf. eierseksjonsloven § 61.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel iht. eierseksjonsloven § 64.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor iht. eierseksjonsloven § 65.

16. Parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

Boligdelen av Sameiet disponerer 37 parkeringsplasser, hvorav 4 parkeringsplasser er tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne etter krav fastsatt i offentlige tillatelser. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier uten behov for en av disse tilrettelagte plassene å bytte parkeringsplass med vedkommende. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Krav til dokumentasjon fastsettes av styret. Ved bruk av bytteretten skal plassene som er tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne byttes i den rekkefølgen som fremgår av vedlagte kart i vedlegg 3. Har en plass blitt levert tilbake til eieren, og en av de andre er ledige, skal ikke førstnevnte byttes bort på ny før alle tilgjengelige plasser har vært gjenstand for bytte.

Denne vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere samtykker til det. Bergen kommune har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

17. Ansvar utad

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier etter sin sameiebrøk.

18. Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret skal sørge for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av Sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

19. Panterett

For krav mot en seksjonseier som følger av sameieforholdet har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 31.

20. Mislighold - Salgspålegg - Fravikelse

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

38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

21. Forholdet til eierseksjonsloven

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

22. Vedlegg

- 1. Skisse over areal til eksklusiv bruk for snr. 17 og 18
- 2. Situasjonsplan med yttergrense for eksklusivt uteareal for næring
- 3. Skisse med rekkefølge for bytte av HC-plasser

mai 2021

Årsberetning 2024 for Sameiet Fantoftvegen 16

Virksomhetens art og lokalisering

Sameiet Fantoftveg 16 består av 55 eierseksjoner og holder til i Fantoftvegen 16B i Bergen. I plan 1 er det to næringsseksjoner som eies av Fantoftveg 14. Eiendommen har Gnr. 12 og Bnr. 261, adresse i Bergen kommune. Formålet med sameiet er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal, samt ivareta alle andre saker av felles interesse.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 7 møter i perioden 2024-25. Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært i hovedsak oppfølging av styrets arbeidsområde, som økonomi, oppfølging av eiendom mot utbygger, forhandling av kontrakter, utsmykning av fellesarealer, systematisering av FDV med mer.

Styret informerer beboerne via Vestbo portalen og henger oppslag på tavlen i inngangspartiet.

I året som kommer mener styret at det også vil være riktig å konsentrere seg om: Økonomi, reklamasjoner overfor utbygger, fortsette systematisering av FDV/dokumentasjon samt styrets arbeid.

Oppfølging av eiendom mot utbygger. Styret har fremskaffet fra totalentreprenør Lars Jønsson AS : Komplett sett byggetegninger med detaljløsninger for bygget inkl. røranlegg, sprinkler og ventilasjon 3D modell med samme informasjon, filtype IFC for f.eks. Solibri program. Dette er lagt inn i portalen samt på egen site for sameiet. Det har vært tidkrevende å få alt dette på plass og er viktig informasjon for fremtidig FDV av bygget, feilsøking, salg av enheter mv.

Etter at vi fikk inntrengning av overvann inn i teknisk rom, har styret engasjert ekstern rørkonsulent samt rørlegger for inspeksjon og vurderinger. Svakheter i anlegget ble avdekket og er nå utbedret, av totalentreprenøren. Tegninger på overvannssystemet (dvs bortledning av vann fra tak, terrasser, uteplasser frem til offentlig nett nordvest for bygget) er endret vesentlig og stemmer nå med "som bygget". Det eneste som gjenstår er en mulig fremtidig endring av et tett kumlukk til lokk av risttype – om det skulle vise seg nødvendig.

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver: Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

Høytrykksspyling:

Utvendig trapp ved bybanen, høytrykksspyler er innkjøpt og klar til bruk.

Sameiets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik: I god stand, fortsatt under garanti og reklamasjonsrett overfor utbygger.

Designkomiteen har hatt jevnlige møter i løpet av året. I samarbeid med Styret i sameiet er det gjennomført en rekke tiltak. I løpet av våren 2024 ble terrassen i 9. etg. oppgradert med nye møbler og beplantning. Møblene ble innkjøpt fra firmaet Vestre. I tillegg designet og bygget Petter Kloster en benk slik den ble presentert på årsmøtet i 2024.

Andre viktige oppgraderinger har vært maling av "innerganger" i etg. 2-6 og maling av

inngangspartiet i 1. etg.

Sameiet mangler et fellesareal for sosiale aktiviteter. For å få oversikt over ønsker og behov, delte "Designkomiteen" ut et spørreskjema til alle sameiere om å utrede mulighet for en hagestue på terrassen i 5. etg. Tilbakemeldingene var i all hovedsak at dette var et ønske, men beboere med areal mot terrassen var bekymret for at dette kunne gi ulempe i form av støy for deres leilighet. På bakgrunn av dette er det sett på mulighet for å finne en løsning på terrassen i 9.etg. Eilif Bjørge har laget en skisse til dette som kan være utgangspunkt for ev. videre arbeid med denne saken.

Designkomitéen har i tillegg hatt ansvar for beplantning utenfor inngangspartiet og pynting av inngangspartiet før jul.

Internkontroll / HMS

Det følger av internkontrollforskriften at alle boligselskaper er pålagt å ha et dokumentert system for helse, miljø og sikkerhet (HMS).Det er styret som er ansvarlig for internkontroll og benytter følgende system for HMS arbeid:

Styret har utarbeidet HMS dokumenter. HMS håndboken inneholder typisk hva man skal gjøre ved brann, feil på heis, feil på garasjeport mm.

Styret har også systematisert FDV tilhørende anlegget.

Fellesarealer:

Styret henviser til husordensreglene når det gjelder benyttelse av korridorer og trapperom til oppbevaring av personlige ting som sykler, møbler med mer. Trapperom og korridorer er del av rømningsveier og skal derfor ikke blokkeres med private gjenstander.

Utleie:

Styret må ha mulighet til å kontakte alle som bor i bygget, det vil si at hvis dere leier ut deres leilighet, send styret følgene info per e-post sånn at vi kan registrere dem i systemet:

Fullstendig navn til leietaker:

Mobil:

e-post adresse:

Det samme gjelder når leieforholdet slutter, slik at vi fjerner dem igjen. inviter leietakere til fb-gruppen!

Sykler skal plasseres i sykkelparkeringen.

Heis:

Vi opplever at heisen går i lås og stopper og må derfor 0-stilles. Sist gang stoppet heisen i plan 8 og det var det en liten del av en stolbein som blokkerte heisdøren.

Vi har snakket med Schindler, som logger feilene som oppstår, og de sier heisen stanser oftest på grunn av blokkering av dører. Vi må minne om at det er kostbart å bestille Schindler for å få heisen i gang igjen. Det er ikke sikkert de kan stille på kort varsel, hasteoppdrag koster ca. kr. 8000 og i helgene enda mer.

Garasje:

Styret henviser til husordensreglene, styreleder får mange reaksjoner fra beboere på at det dobbelt parkeres på HC plassene. Kun 1 bil pr. parkeringsplass, også HC plassene. Alt areal utenom oppmerket parkeringsplass er fellesareal og er ikke til fri benyttelse. Det er trangt å manøvrere i garasjen og parkering skal derfor KUN skje på oppmerkede plasser.

Strømuttak på vegg i garasje er forbeholdt vedlikehold i garasjen.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Sameiets forretningsfører er Vestbo BBL

Sameiets revisor er Ernst & Young AS

Sameiets forsikringsselskap er If Skadeforsikring NUF.

Sameiets har tegnet følgende forsikringer: Fullverdforsikring på eiendomsmassen.

Sameiets egenandel ved skade er kr 10 000,-.

Ved skader forårsaket av eier, må eier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte.

Det er siste år ikke registrert skadesaker.

Regnskap / budsjettforslag:

Det er foreløpig ikke satt av noe eksakt beløp til fremtidige avsetninger, kun budsjettet med kostnader til utendørs oppgradering. På grunn av store kostnader med utvendig og innvendig oppgradering er det ikke overført penger fra driftskonto i Vestbo til høyrentekonto i Sparebanken Vest.

I samsvar med regnskapslovens §3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Sameiet har ingen ansatte pr. 29/04-25.

Sameiet Fantoftveg 16 har ingen virksomhet som forurensar det ytre miljø.

Styret mener at informasjonen gitt her gir en rettviseende oversikt over Sameiet Fantoftveg 16 sine eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styresammensetning/ andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinært årsmøte torsdag 18.04.2024 bestått av:

Styreleder, Roy Pettersen

Styremedlem, Erik Engum

Styremedlem, Owe Hagesæther

Styremedlem, Anne Mette Koch

Styremedlem, Petter Kloster

Varamedlem, Kirsten Holm

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Leder, Roy Pettersen, for 2 år.

Styremedlem, Erik Engum, for 2 år.

Styremedlem, Petters Kloster, for 2 år.

Styremedlem, Elna Ottem, for 1 år. (ny)

Varamedlem, Kirsten Holm, for 2 år.

Av styrets medlemmer går følgende ut av styret:

Styremedlem, Owe Hagesæter

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		935 772	1 158 876	935 772	935 772
Andre inntekter	3	392 196	413 650	329 340	329 340
SUM INNETEKTER		1 327 968	1 572 526	1 265 112	1 265 112
KOSTNADER:					
Styrehonorar	4	111 500	80 000	80 000	81 500
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	15 722	11 280	11 280	11 492
Forretningsfjrsel		84 798	80 268	84 794	98 464
Andre honorarer		8 126	1 910	6 875	6 875
Revisjon		7 700	7 200	7 700	8 200
Forsikringspremier		177 792	178 818	188 116	213 350
Energikostnader		363 539	261 365	240 000	300 000
Andre driftskostnader	5	505 421	467 233	554 053	487 927
Vedlikehold	6	309 292	294 529	227 000	158 667
SUM KOSTNADER		1 583 890	1 382 602	1 399 818	1 366 475
DRIFTSRESULTAT		-255 921	189 923	-134 706	-101 363
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		13 737	9 866	0	0
NETTO FINANSPOSTER		13 737	9 866	0	0
i RSRESULTAT	1, 2	-242 185	199 789	-134 706	-101 363
Overføringer og disponeringer		-242 185	199 789	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
OMLøPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		2 920	3 655
Vestbo i mellomregning		755 430	972 603
Andre fordringer		274 482	60 435
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		1 032 832	1 036 693
SUM EIENDELER		1 032 832	1 036 693

NoteRegnskap 2024Regnskap 2023

EGENKAPITAL OG GJELD

OPPTJENT EGENKAPITAL:

Annen egenkapital	2	652 944	895 129
Sum opptjent egenkapital		652 944	895 129

Sum egenkapital	2	652 944	895 129
-----------------	---	---------	---------

GJELD

Langsiktig gjeld:

Kortsiktig gjeld:

Leverandørgjeld		228 879	33 188
Annen kortsiktig gjeld		151 009	108 376
Sum kortsiktig gjeld		379 888	141 564

Sum gjeld:		379 888	141 564
------------	--	---------	---------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 032 832	1 036 693
--------------------------	--	-----------	-----------

Sted:_____, dato:_____

Roy Pettersen Styreleder	Petter Kloster Styremedlem	Anne Mette Koch Styremedlem
Erik Engum Styremedlem	Owe Hagesfether Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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. I regnskapet er det valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000 eks. mva.

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.

Inntekter

Innrevde felleskostnader fjres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes.

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	895 129	695 339
B. Endring disponible midler i rsresultat (se resultatregnskap)	-242 185	199 789
B. i rets endring i disponible midler	-242 185	199 789
C. Disponible midler	652 944	895 129
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	755 430	972 603
Kortsiktige fordringer	277 402	64 090
Omløpsmidler	1 032 832	1 036 693
Kortsiktig gjeld	-379 888	-141 564
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	652 944	895 129

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2024	i rets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i 3 r			
Annen egenkapital	895 129	-242 185	652 944
Sum egenkapital 31.12.	895 129	-242 185	652 944

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	329 340	335 940
3620 Innkreving strøym	38 160	58 663
3685 Diverse inntekter fri	24 697	19 047
Sum	392 196	413 650

Konto 3685: Fakturert andel av kostnader seksjon 56.

Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	81 500	80 000
5335 Avs. styrehonorar / annet honorar	30 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	11 492	11 280
5405 Avsatt arbeidsgiveravgift	4 230	0
Sum	127 222	91 280

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskaps³ ret

Note 5 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	110 783	107 203
6390 Andre driftskostnader	14 705	2 246
6395 Sommer- og vinterkostnader	17 146	22 458
6790 Vakthold	9 250	8 409
6860 Møte, kurs, oppdatering, o.l	0	5 822
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	329 340	318 095
7430 Gave, ikke fradragsberettiget	410	3 000
7720 Generalforsamling	6 000	0
7791 Annen kostnad	17 787	0
Sum	505 421	467 233

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	26 442
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	62 273	84 642
6640 Periodisk vedlikehold	89 984	87 976
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	157 035	75 469
6695 Forsikringsskadesaker	0	20 000
Sum	309 292	294 529

Til årsmøtet i Sameiet Fantoftveg 16

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Fantoftveg 16 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

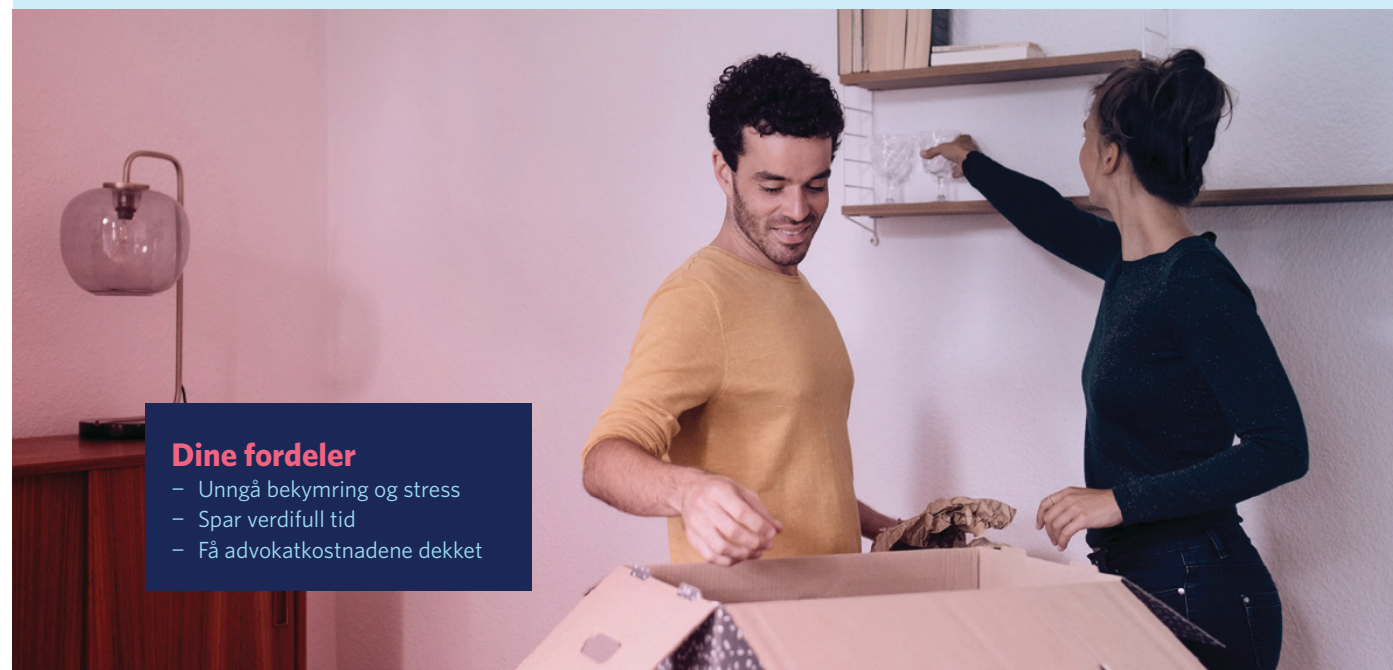
Bergen, 11. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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 eiendom (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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Skal du selge bolig? Eller er du nysgjerrig på verdien av din bolig?

Ta kontakt for en gratis og uforpliktende verddivurdering! Jeg har over 20 års erfaring med salg av alle typer eiendom i Bergen om nabokommunene, og har hatt de fleste typer eiendom innom min portefølje. Jeg hjelper deg gjerne!



Sjur Breistein
Megler | Salgssjef | Partner

sjur.breistein@emera.no
+47 917 91 111

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Sjur Breistein
sjur.breistein@emera.no
917 91 111



Emera kontor:
Emera Bergen
450 54 488

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING