Tilstandsrapport

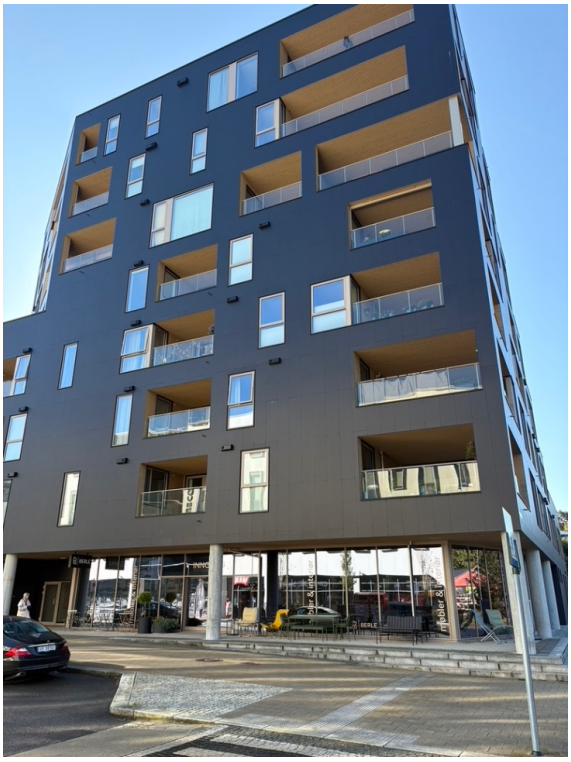
Boligbygg med flere boenheter

Fantoftvegen 16 B, 5072 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 12, bnr. 261, snr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 22.05.2026 **Rapportdato:** 01.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22601-1198 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** IZ5726

Autorisert foretak: WIGUM & NIELSEN AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Nielsen

Wigum & Nielsen AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Wigum & Nielsen AS

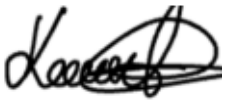
Wigum & Nielsen AS er et takstforetak i Bergen med bred erfaring fra byggebransjen. Våre takstingeniører har solid faglig bakgrunn og lang praktisk erfaring, noe som sikrer profesjonelle og pålitelige vurderinger i hvert oppdrag.

Vi utfører taksering for både private og profesjonelle kunder – som meglere, advokater og entreprenører – i Bergen og omegn. Firmaet er sertifisert innen boligtakst, skadetakst og næringstakst, samt godkjent innen bygg og anlegg.

Som medlem av NTIF (Norges Takstingeniørers Forening) følger vi bransjens strengeste krav til faglig kvalitet, etikk og kompetanse. Vi holder oss løpende oppdatert på endringer i regelverk, energikrav og bærekraft – for å levere takstrapporter som møter dagens og morgendagens standarder.



Rapportansvarlig



Kenneth Nielsen
Uavhengig Takstingeniør
wigum.nielsen@outlook.com
454 29 562

Wigum & Nielsen AS

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 • 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

LEILIGHET
To-roms Selveierleilighet.
Boligen ligger i byggets tredje etasje.
Bygget er oppført i 2021

Bod: Utvendig bod, i fellesgang i samme etasje (6,2 m²)

Balkong: (7,1 m²)

BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE

Grunn og fundamenter:

Fundamentert på antatt faste masser
av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell.

Grunnmur av betong.

Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:
Bygningen har yttervegger av isolerte trekonstruksjoner.
Utvendig bekledd med fasadeplater.

Takkonstruksjon:
Bygningen har flat takkonstruksjon, av betong
som utvendig er tekket med Sanarfil eller tilsvarende
membrantekking.

Etasjeskille:
Bygningen har etasjeskille av antatt betong / trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entre: (5,5 m²)
Tre-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og slett malt himling.

Bad: (5,3 m²)
Fliser på gulv og vegger, slett malt himling.
Varmekabler i gulv. Badet er innredet med:
Dusj m/glassvegger, vegghengt toalett,
baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Soverom: (15,5 m²)
Tre-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og slett malt himling.

Stue/Kjøkken: (21,0 m²)
Tre-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og slett malt himling.

Hvitevarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Ventilator.
- Kjøleskap med frysedel.

Det er montert Aquastop og komfyrvakt på kjøkkenet.

Oppvarming:
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, iht. ventilasjonsleverandørens prosjektering.

Oppvarming via elektrisitet:
- Varmekabler på bad
- Ellers elektrisk oppvarming.

Tekniske installasjoner:

VVS:
Vannforsyning av plast med rør-i-rør system.
Rør i rør skap på bad. Stoppekran er plassert i Rør i Rør skap.
Felles varmtvann
Avløpsrør av plast.

El.anlegg:
Sikringsskap i plassert i entre.
Inneholder: Automatsikringer
(jordfeilautomater), nettverksdel,
overspenningsvern.
Hovedsikring på 63 ampere.

Strømmåler med fjernavlesning er plassert i sikringsskap i fellesområde.

For fullstendig gjennomgang av boligens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Bygningsdeler som ligger under borettslagets / sameiets ansvarsområde, er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader.

Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

INNVENDIG Gå til side

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater.
Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter.
Det vil bli utført en “banketest” der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulroms lyd, ofte benevnt “bom”.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM Gå til side

Det er gjennomført visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr.

Gulvets fall er kontrollert med lasermåler.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr).

Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse.
Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i Forskrift til avhendingslova.
Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Iht. Forskrift til avhendingslova og NS 3600 er hvitevarer ikke vurdert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det gjøres oppmerksom på at det elektriske anlegget kun er vurdert gjennom en forenklet visuell befaring, i tråd med Forskrift til avhendingslova. Takstmann har ikke nødvendig elektrofaglig kompetanse til å foreta en fullverdig vurdering av anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert el-takstmann.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiet tomt, 2861 m²
Tomten er opparbeidet og beplantet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

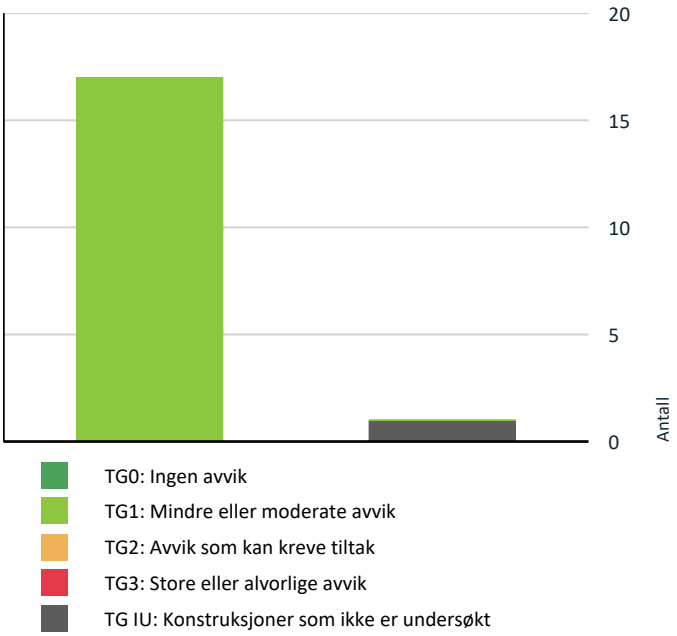
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger foreløpig ikke mottatt

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje 3 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2021

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Boligen har god standard i forhold til alder og tidspunkt for moderniseringer.

Vedlikehold
Boligen er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass.
Vinduer produsert i 2021.
Det er noe merker og bruksslitasje.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har felles adkomstdør med tilkoblet dørtelefon.

Entrédør med brannklasse B-30 og malt balkongdør med aluminium ytterbekledning.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

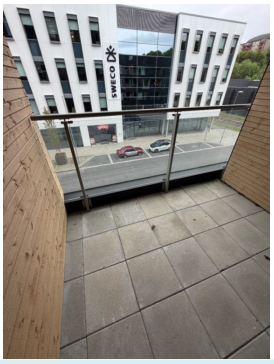




TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i antatt betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 7,1 m².
Rekkverkshøyden er målt til 121 cm.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

Innvendige overflater bestående av vegger, tak og gulv fremstår med normal bruksslitasje i form av mindre merker og slitasje i overflater. Slitasjen vurderes å være i tråd med forventet påvirkning som følge av normal bruk over tid. Forholdet anses å være av kosmetisk karakter og har begrenset betydning for konstruksjon eller funksjon.

Forholdet gis tilstandsgrad TG1.

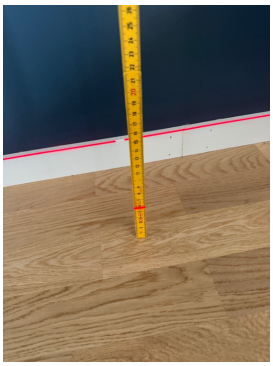
TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av antatt betongdekke.

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører.
På generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

ETASJE 3 > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE 3 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.
Taket er malt.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge SINTEF Byggforsk en forventet levetid på ca. 15–20 år.

Badet fremstår som av nyere dato, og det ble ved befaring ikke registrert forhold som indikerer svikt i overflater eller tegn til fuktproblematikk.

Tilstandsvurderingen er basert på visuelle observasjoner og alder.

På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad til TG1.

ETASJE 3 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Baderomsgulvet er vurdert med fokus på fallforhold mot sluk.
Det er målt ca. 28 mm høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.
Høyde fra gulv og topp dørterskel er målt til 25 mm

Etter dagens anbefalte løsninger for våtrom bør høydeforskjellen normalt være minimum 25 mm for å sikre at vann ledes til sluk og for å redusere risiko for at vann kan renne ut av våtrommet.

På bakgrunn av dette gis forholdet tilstandsgrad TG1.



ETASJE 3 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

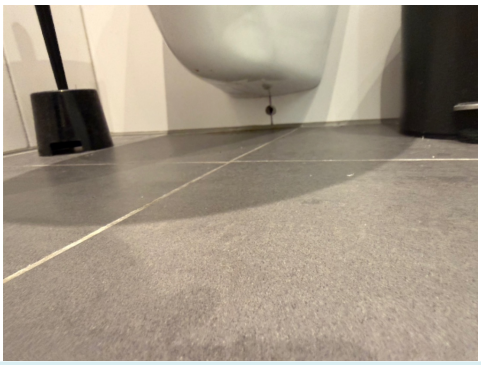


ETASJE 3 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

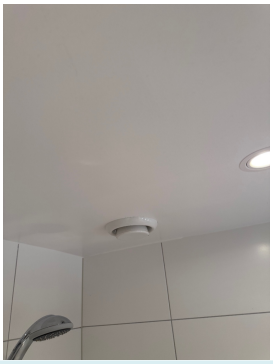


ETASJE 3 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.



ETASJE 3 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling eller hulltaking i områder hvor det erfaringsmessig kan forekomme skader, herunder våtsone mot naboenhet, felles gangareal og yttervegger. I henhold til gjeldende metodikk for tilstandsrapportering (NS 3600) utføres destruktive undersøkelser kun der dette er gjennomførbart uten å skade konstruksjonen eller berøre tilstøtende enheter. Slik undersøkelse er derfor ikke utført.

Fuktindikator er istedenfor benyttet på gulv- og veggoverflater i tilstøtende rom og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Det gjøres oppmerksom på at tilstanden inne i konstruksjonen dermed er ukjent, og det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte skader.

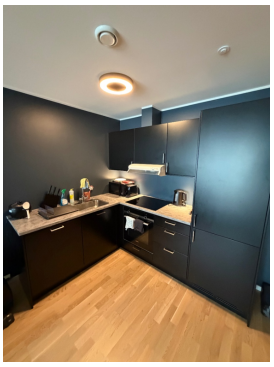
KJØKKEN

ETASJE 3 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.





ETASJE 3 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør fra installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Anlegget bidrar til kontrollert luftutskifting og energieffektiv drift ved å gjenvinne varme fra avtrekksluft.
Anlegget er visuelt vurdert i tilgjengelig omfang. Det er ikke registrert avvik ved befaringstidspunktet.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

ELEKTRISK ANLEGG:

Sikringsskap plassert i entre.

Automatsikringer, 62 amp hovedsikring og overspenningsvern

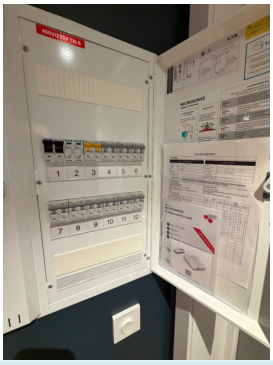
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning i eget skap.

BELYSNING:

Vanlig belysning med lamper og spotter.

EL- OPPVARMING: El. varmekabler på bad.

Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er foretatt en enkel visuell vurdering av HMS-forhold. Det er ikke registrert åpenbare forhold som vurderes å utgjøre særskilt risiko ved normal bruk av eiendommen.

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

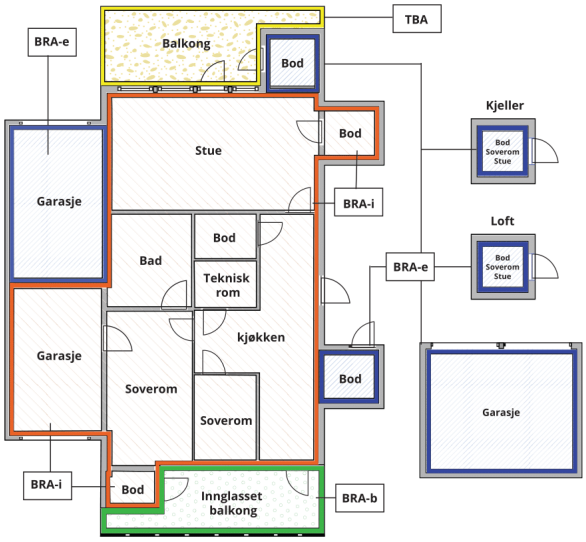
Hva er måleverdig areal?

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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 3	48	6		54	7
SUM	**48**	**6**			**7**
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 3	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom	Bod	

Kommentar

GENERELT

Arealene er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler og beregninger etter Norsk Standard (NS) 3940 mindre avvik kan forekomme.

Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS3940 og at det av den grunn kan forkomme 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 som 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.

BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retning

Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal.

Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for det areal interne vegger, sjakter osv. opptar.

Romhøyde målt i Stue: 2,40 m, gang: 2,30 m, bad: 2,33 m, Soverom: 2,40 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger foreløpig ikke mottatt

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: Heftelser og servitutter er ikke kontrollert.

Befarings - og eiendomsopplysninger

WIGUM & NIELSEN AS
Klokkarlia 11A
5223 NESTTUN

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2026	Kenneth Nielsen	Takstingeniør
	Kwame Nkansah Kyei-Mensah	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	12	261		22	2861 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse
Fantoftvegen 16 B

Hjemmelshaver
Kyei-Mensah Kwame Nkansah Yamoah

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en flott beliggenhet på Fantoft, med gode solforhold og gangavstand til barnehager, idrettsanlegg og dagligvarebutikker.
Med kort vei til bybanen og enten Lagunen Storsenter eller Bergen Sentrum, finner du alt av servicetilbud, shoppingmuligheter og knutepunkt for kollektivtrafikk som gjør hverdagen enkel.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikk og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Heftelser og servitutter er ikke kontrollert.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Egenskaper

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Bygg forvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten.
Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

Begrensninger

Rapporten begrenser seg til boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholds ansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens 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 hulltagning hvor dette er påkrevd.

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

Kostnadsestimat

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat for oppgradering eller reparasjoner i rapporten er omtrentlige og at det i den forbindelse bes om å innhente priser fra håndverkere for å få dette mer nøyaktig.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2021, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.
Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Presisering

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. Skjer det endringer, oppstår det skader og så videre, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

WIGUM & NIELSEN AS
Klokkarlia 11A
5223 NESTTUN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 01.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet AS	Oppdragsnr.	2260180
Addresse	Fantoftvegen 16 B		
Postnr.	5072	Sted	BERGEN
Selgers navn	Kwame Nkansah Kyei-Mensah		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Har innbo gjennom FO

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
K N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 01.06.2026

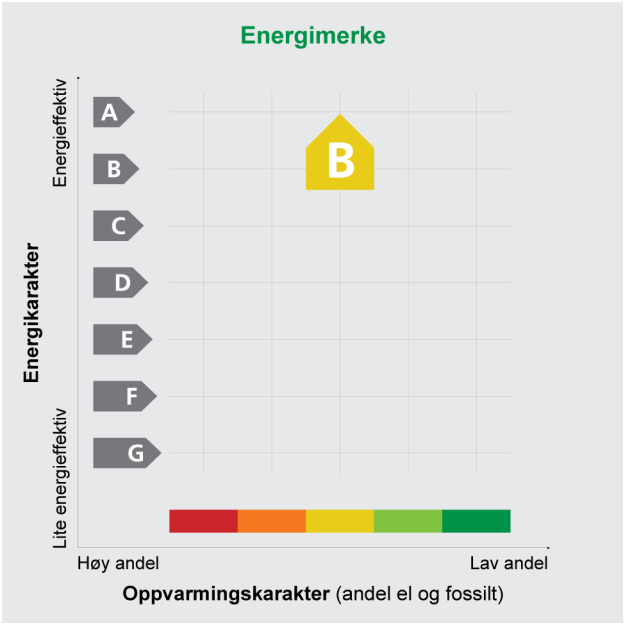
Signert av *Kwame Nkansah Kyei-Mensah*

Initialer selger:
K N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Fantoftvegen 16B
Postnr	5072
Sted	BERGEN
Leilighetsnr.	
Gnr.	12
Bnr.	261
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300749576
Bolignr.	H0301
Merkenr.	A2021-1341828
Dato	13.12.2021



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 innetemperaturen**
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 inneklima 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.

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2021	
BRA:	51,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	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

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 energimerkeordingen. 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
Postnr/Sted: 5072 BERGEN
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0301
Dato: 13.12.2021 14:42:27
Energimerkenummer: A2021-1341828
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: GK Norge as v/ Flerbruker

Gnr: 12
Bnr: 261
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300749576

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
Postnr/Sted: 5072 BERGEN
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0301
Dato: 13.12.2021 14:42:27
Energimerkenummer: A2021-1341828
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: GK Norge as v/ Flerbruker

Gnr: 12
Bnr: 261
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300749576

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	4601
Gnr.	12
Bnr.	261
Snr.	22
Fnr.	
Gateadresse	Fantoftvegen 16B
Postnummer	5072
Poststed	BERGEN
Bygningsnr.	
Bolignr.	H0301
Beskrivelse bolig/bygning	L309
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
Kjelanllegg	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	24 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	51 m²
Totalt BRA	51 m²
Oppvarmet luftvolum	152 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	136,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,78 1/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	2,34 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	91 %
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)	0,00 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	0,57
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming; 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	0,92
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	0,080
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	20,0

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	7,6
Varmtvann	29,8
Vifter	8,5
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	94,8

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5001 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	97,67 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3083 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	87,21 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4465 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	3330 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	1671 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5001 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	55,4 %

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 seksjonseiernes 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 seksjonseiernes 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 seksjonseiernes 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 karmer
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 utskiftning 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 godkjennelse.

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 utskiftning – 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:

a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) 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:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) 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,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i punkt 8,
d) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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 besluttes.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere:

a) vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes 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.
e) 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

Innkalling til

Årsmøte

Sameiet Fantoftvegen 16



Innkalling til ordinært årsmøte 2026 for Sameiet Fantoftvegen 16

Sameierne i Sameiet Fantoftvegen 16 innkalles herved til ordinært årsmøte onsdag 29.04.2026 kl 18:00. Sameiermøtet vil bli holdt i Fantoftvegen 14, Sammen møtelokaler.

Dagsorden

1 Konstituering

1.1 Status fremmøtte

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.3 Valg av møteleder

1.4 Valg av referent

1.5 Valg av protokollvitne

1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2025

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av styremedlemmer

5.3 Valg av varamedlemmer

5.4 Styrets sammensetning etter valget

5.5 Valg av valgkomité

6 Saker

6.1 Etablere et beredskapsutvalg for Sameiet

6.2 Gjesteparkeringsplasser i tillegg til parkeringsplassene i garasjen

6.3 Vurderer nytt låsesystem som kan åpnes via mobiltelefon, og som samtidig gir mulighet til å se bilde

6.4 Ny internettavtale når den nåværende avtalen utløper eller fortsette med Telenor

6.5 Rotasjon HC plasser i garasjen

6.6 Forvaltningsplan for drift og vedlikehold av bygningen

6.7 Utleie av leiligheter

6.8 Videoovervåkning ved inngangen

6.9 Garasjevask onsdag 20. mai - HELE DAGEN

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver seksjon gir en stemme (se eventuelle unntak i vedtektene). Sameier kan bli representert ved fullmektig under årsmøtet.

19.04.2026

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.

2. Årsberetning 2025

Årsberetning for 2025 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2025 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Forslag til vedtak: Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant
styrets medlemmer. Tilsvarende som forrige periode, justeres for KPI (2,5% i hht SSB)

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 117 880 til fordeling blant styrets
medlemmer som følger :
Styreformann 31 776
Styremedlemmer 21 526
Vara 564 pr møte

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen.

Forslag til vedtak: Erik Engum har sagt seg villig til å ta på seg vervet.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Forslag til vedtak: Petter Kloster for 1 år
Kirsten Holm for 2 år
Asgaut Viste for 2 år
Lise Klokkeide for 2 år

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Forslag til vedtak: Henning Onarheim for 2 år

Sebastian Slotte for 2 år

5.5 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Anne Ringstad for 2 år
Anne Mette Koch for 2 år
Eilif Bjørge for 2 år

6. Saker

Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle.

6.1 Etablere et beredskapsutvalg for Sameiet

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap har utarbeidet en veileder for «Egenberedskap i borettslag og sameier».

Hvordan er vår beredskap? Dette bør vurderes nærmere. Det bør ses spesielt på brannsikkerhet, herunder forhold knyttet til garasjen. HMS-skrivet inneholder informasjon om dette. Videre kan det være aktuelt å vurdere et beredskapslager, for eksempel med vann og annet nødvendig utstyr. Saken tas opp på årsmøtet, og det bør avklares om det er beboere som ønsker et beredskapslager eller som har relevant kompetanse til å bidra.

Forslag til vedtak: Det foreslås at Styret iverksetter tiltak som er anbefalt i veilederen.

6.2 Gjesteparkeringsplasser i tillegg til parkeringsplassene i garasjen

Vurdere om nåværende parkeringslomme ved hovedinngangen kan disponeres for gjesteparkering for Fantoftvegen 16B, eventuelt å etablere to gjesteplasser i ny parkeringslomme på bygningens vestside

Forslag til vedtak: Sameiet Fantoftveg 16 disponerer ikke areal for utvendig parkering. Dagens parkeringslomme tilhører Sammen. Det er en pågående sak om overføring av vei fra Sammen til Bergen Kommune nå som rekkefølgebestemmelsene for planovergangen til bybanen er løst, da antas det at det vil bli parkeringsregler for kommunal vei som ellers. Vedlagte tegning viser arealet tilhørende eiendommen.

6.3 Vurderer nytt låsesystem som kan åpnes via mobiltelefon, og som samtidig gir mulighet til å se bilde

Styret har mottatt et tilbud på 45 000 kr. Løsningen innebærer at beboere blir oppringt på mobil og dermed ikke trenger å åpne via port telefon. For å benytte løsningen må mobiltelefonnummer til leilighetseierne registreres. For beboere uten smart telefon finnes det et alternativ til 4 500 kr. I tillegg kan det installeres digital nøkkel på entredøren til ca. 5 000 kr, som kan brukes parallelt med fysisk nøkkel.

Forslag til vedtak: Er dette noe styret skal jobbe videre med?

6.4 Ny internettavtale når den nåværende avtalen utløper eller fortsette med Telenor

Nåværende internettavtale er løpende, men bindingstiden går ut våren 2027. Vi ser at sameiet betaler en god del mer pr. beboer enn andre sameier i Vestbo til kr. 469 pr. måned.

Forslag til vedtak: Eksisterende avtale med Telenor revurderes

Styrets innstilling: Det utarbeides anbudsrunde basert på vedlagte dokumenter

6.5 Rotasjon HC plasser i garasjen

Forslag til vedtak: Dersom en beboer som har parkeringsplass i garasjen har behov for HC parkering (godkjent va Bergen Kommune) vil det foretas tildeling av plass blant de 4 plassene sameiet har til enhver tid. I praksis roteres det på plassene. Vedlagt tegning viser plassene. I dag er H0202 byttet. Når det ikke er behov for HC plass skal den tilbakeføres til opprinnelig eier. Ved neste behov skal H0408 flyttes osv.

6.6 Forvaltningsplan for drift og vedlikehold av bygningen

Forslag til vedtak: Utarbeide en forvaltningsplan for drift og vedlikehold av bygningen

6.7 Utleie av leiligheter

Det fremgår av eierseksjonsloven § 24 femte ledd: «Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn
sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til
mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Styret har per i dag ikke oversikt over hvilke leiligheter som leies ut i bygget, eller hvem som er registrerte leietakere. Dette er problematisk i forhold til at styret ikke har kontaktinfo til de som bor i leiligheten til enhver tid.

Forslag til vedtak: Grense for korttids utleie er fastsatt til maksimalt 60. døgn per år

Styrets innstilling: Styret foreslår å endre vedtektene for å tydeliggjøre reglene om korttidsutleie i tråd med lov om eierseksjoner § 24.
Styret skal uten ugrunnet opphold informeres om hvem som til en hver tid bor i leilighetene med tilhørende kontaktinformasjon.

6.8 Videoovervåkning ved inngangen

Videoovervåkning ved inngangen har vært oppe til sak i forbindelse med de tidligere innbruddsforsøkene.

Det kan vises til at det er strenge regler for dette og styrets innstilling forrige gang var at dette ikke iverksettes. Dagens regler md GDPR vil bli vanskelig å overholde for sameiet.

Forslag til vedtak: Tidligere beslutning beholdes.

Styrets innstilling: Styret ønsker ikke å gå videre med denne saken.

6.9 Garasjevask onsdag 20. mai - HELE DAGEN

Garasjen er svært skitten og trenger vask.
Vask utføres med maskin og biler må derfor ikke stå i garasjen denne dagen. Det blir ikke vasket under biler som ikke er flyttet.

Forslag til vedtak: Dette er en infosak.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for Sameiet Fantoftvegen 16 onsdag 29.04.2026

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Eierseksjonssameier: Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

Eierseksjonsloven § 46. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

Årsberetning 2025 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 6 styremøter i perioden 2025-26.
Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært i hovedsak oppfølging av styrets arbeidsområde, som økonomi, oppfølging av eiendom mot utbygger, forhandling av kontrakter, vedlikehold 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 fortsatt vil være riktig å konsentrere seg om:
Økonomi, reklamasjoner overfor utbygger, fortsette systematisering av FDV/dokumentasjon samt
styrets arbeid.

Oppfølging av eiendom mot utbygger.
Dokumentasjon av gjenstående reklamasjoner pågår.

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.

Design komiteen
Har hatt mindre aktivitet i året som har gått enn i tidligere år. Dette begrunnet i at det ikke har vært meldt inn nye behov fra styret eller sameiere. I all hovedsak har gruppen vedlikeholdt eksisterende beplantning og gjennomført ny beplantning på takterrasser og ved inngangsparti. Andre oppgaver har vært pynting av inngangsparti til jul samt innkjøp og oppsetting av hjørne beslag i 1. etg.

Styret har vedtatt å ikke videreføre planene om bygging av fellesrom i 9 etg. (som ble presentert på årsmøtet i 2025). Årsaken er krevende teknisk prosjektering og høye byggekostnader.

Designgruppen har bestått av de samme 6 medlemmene siden start i 2022.
Elisabeth Rieber-Mohn, Magnus Weiss, Unni Felde og Anne Mette Koch vil av ulike årsaker slutte i gruppen.
Øydis Ohnstad og Kari Kjøde fortsetter enda et år. På bakgrunn av dette må det oppnevnes nye medlemmer på årsmøtet (fortrinnsvis bør en av medlemmene være styremedlem).

Design komiteen består av 4-5 medlemmer, inklusive leder. Medlemmene skal være registrerte sameiere i Fantoftvegen 16b. Leder av gruppen skal fortrinnsvis være medlem

av styret i sameiet. De andre medlemmene blir oppnevnt på årsmøtet og deltar for en periode inntil 4 år. Gruppen rapporterer til styret og får godkjenning og budsjett for gjennomføring av foreslåtte tiltak fra styret. Omfattende tiltak av betydning for alle sameiere skal presenteres og godkjennes på årsmøtet før iverksetting.

Oppgaver:

Foreslå, planlegge og gjennomføre nye tiltak i forhold til utforming/design av innvendige og utvendige fellesområder i sameiet.

Utarbeide plan for vedlikehold av eksisterende tiltak

Beplantning utenfor inngangsparti (vår, høst og jul)

Vedlikehold av eksisterende beplantning og ev. ny beplantning på terrasser i 5 og 9. etg.

Pynte inngangsparti til jul (krans/lys)

Sosialkomiteen

I løpet av de årene vi har bodd her har vi måttet kansellere flere sammenkomster på grunn av været. Ettersom flere da ble skuffet, besluttet vi å prøve å ha det i gangen i 5.etg. det gikk veldig bra. Men senere fant vi ut at det var enda bedre plass i gangen i 2.etg.

Etter litt erfaring har vi kommet til at det er interesse for en kurvfest om våren, på taket i 9.etg. dersom været tillater det, men at det også fungerer å dekke til en kurvfest i gangen i 2.etg.

I fjor bestemte vi oss for å invitere til en rekefest på høsten, dette ble så godt tatt imot at vi faktisk måtte ut å kjøpe flere stoler. Da dekket vi opp i gangen i 2.etg. og det fungerte utmerket.

I tillegg har vi hvert år invitert til julegløgg og pepperkaker på terrassen i 5.etg. koselig stemning med bålpanne.

Komiteen har i år bestått av; Thor Fredrik Sylvester Jensen, Marit Graue, Lise Klokkeide, og Kirsten Holm

Men det er alltid fint med en utskiftning i slike komiteer, så dersom noen føler at de har lyst til å delta i en slik komite er det bare å si ifra.

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.
Vi har snakket med Schindler, som logger feilene som oppstår, og de sier heisen stanser oftest
på grunn av blokkering av dører.
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 mye 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, 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 15 000,-.

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 budsjettert med kostnader til utendørs oppgradering. På grunn av store kostnader med utvendig og innvendig oppgradering er det foreløpig ikke overført penger fra driftskonto i Vestbo til høyrentekonto i Sparebanken Vest - avvikles. Det er isteden opprettet høyrentekonto via Vestbo med bedre betingelser, som nå tas i bruk.

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. 29/04-26.
Sameiet Fantoftveg 16B har ingen virksomhet som forurenser det ytre miljø.
Styret mener at informasjonen gitt her gir en rettvisende oversikt over Sameiet Fantoftveg 16B sine eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styresammensetning/ andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinært årsmøte tirsdag 29.04.2025 bestått av:

Styreleder, Roy Pettersen
Styremedlem, Erik Engum
Styremedlem, Elna Ottem
Styremedlem, Anne Mette Koch
Styremedlem, Petter Kloster
Varamedlem, Kirsten Holm

Som valgkomité:
Anne Ringstad for 2 år
Anne Mette Koch for 2 år
Eilif Bjørge for 2 år

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.04.2026

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		969 600	935 772	935 772	1 150 740
Andre inntekter	3	391 769	392 196	329 340	371 768
SUM INNTEKTER		**1 361 369**	**1 327 968**	**1 265 112**	**1 522 508**
KOSTNADER:					
Styrehonorar	4	120 000	111 500	81 500	115 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	16 920	15 722	11 492	16 215
Forretningsførsel		98 461	84 798	98 464	102 398
Andre honorarer		0	8 126	6 875	0
Revisjon		7 700	7 700	8 200	7 700
Forsikringspremier		217 812	177 792	213 350	239 593
Energikostnader		306 116	363 539	300 000	270 000
Andre driftskostnader	5	587 862	505 421	487 927	611 714
Vedlikehold	6	286 850	309 292	158 667	155 000
SUM KOSTNADER		**1 641 720**	**1 583 890**	**1 366 475**	**1 517 620**
DRIFTSRESULTAT		**-280 352**	**-255 921**	**-101 363**	**4 888**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		8 607	13 737	0	0
NETTO FINANSPOSTER		**8 607**	**13 737**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT	**1, 2**	**-271 745**	**-242 185**	**-101 363**	**4 888**
Overføringer og disponeringer		**-271 745**	**-242 185**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		0	2 920
Vestbo i mellomregning		1 763	755 430
Andre fordringer		135 860	274 482
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		479 859	0
Sum omløpsmidler		**617 483**	**1 032 832**
SUM EIENDELER		**617 483**	**1 032 832**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	2	381 199	652 944
Sum opptjent egenkapital		**381 199**	**652 944**
Sum egenkapital	**2**	**381 199**	**652 944**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalt felleskostnader		22 101	25 089
Leverandørgjeld		82 968	228 879
Annen kortsiktig gjeld		131 215	125 920
Sum kortsiktig gjeld		**236 284**	**379 888**
Sum gjeld:		**236 284**	**379 888**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**617 483**	**1 032 832**

Sted:_____, dato:_____

Roy Pettersen Styreleder	Elna Ottem Styremedlem	Petter Kloster Styremedlem
Anne Mette Koch Styremedlem	Erik Engum Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet 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 anleggsmiddel/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 der 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.

Arten av virksomhet
Selskapet er et boligselskap som har som formål å forvalte andelseiernes boliger. Selskapet har ikke økonomisk inntjening som formål

Virksomheten ligger i Bergen kommune

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

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	**652 944**	**895 129**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	-271 745	-242 185
B. Årets endring i disponible midler	**-271 745**	**-242 185**
C. Disponible midler	**381 199**	**652 944**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	1 763	755 430
Kortsiktige fordringer	135 860	277 402
Kontanter og bankinnskudd	479 859	0
Omløpsmidler	**617 483**	**1 032 832**
Kortsiktig gjeld	**-236 284**	**-379 888**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**381 199**	**652 944**

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2025	Årets resultat	31.12.2025
Endring av egenkapital i år			
Annen egenkapital	652 944	-271 745	381 199
Sum egenkapital 31.12.	**652 944**	**-271 745**	**381 199**

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	329 340	329 340
3620 Innkreving strøm	43 046	38 160
3685 Diverse inntekter fri	19 383	24 697
Sum	**391 769**	**392 196**

Konto 3685: Fakturert andel av kostnader seksjon 56.

Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5330 Styrehonorar	115 000	81 500
5335 Avs. styrehonorar / annet honorar	5 000	30 000
5400 Arbeidsgiveravgift	16 215	11 492
5405 Avsatt arbeidsgiveravgift	705	4 230
Sum	**136 920**	**127 222**

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret

Note 5 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	117 596	110 783
6390 Andre driftskostnader	2 310	14 705
6395 Sommer- og vinterkostnader	16 298	17 146
6790 Vakthold	10 175	9 250
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	392 205	329 340
7430 Gave, ikke fradragsberettiget	0	410
7720 Generalforsamling	6 000	6 000
7781 Bomiljø	2 916	0
7791 Annen kostnad	40 361	17 787
Sum	**587 862**	**505 421**

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	97 123	0
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	2 161	62 273
6640 Periodisk vedlikehold	145 994	89 984
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	41 573	157 035
Sum	**286 850**	**309 292**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Fantoftvegen 16.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Fantoftvegen 16

Styreleder	Roy Pettersen (sign.)	20.03.2026
Styremedlem	Petter Kloster (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Anne Mette Koch (sign.)	19.03.2026
Styremedlem	Elna Ottem (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Erik Engum (sign.)	17.03.2026

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

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 2025, 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 rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet 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.

Penneo Dokumentnøkkel: LG6ID-DVWDE-604XN-MDKWZ-K0EQ5-ZSHPB

Shape the future
with confidence

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 revisjonshandlinger 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 revisjonshandlinger 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 rettvisende 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, 24. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: LG6ID-DVWDE-604XN-MDKWZ-K0EQ5-ZSHPB

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Truls Nesslin
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 83.108.xxx.xxx
2026-03-24 06:42:27 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: LG6ID-DVWDE-604XN-MDKWZ-K0EQ5-ZSHPB

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

DSB

Informasjon

Bokmål

Slik bidrar du til Norges beredskap

Råd om egenberedskap



Viktig informasjon fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)

Egenberedskap for én uke

Hvordan vil du og dine nærmeste klare dere hvis strømmen blir borte en lengre periode? Hva gjør du hvis vannet forsvinner? Hva hvis du ikke får handlet på en uke? Egenberedskap innebærer å være forberedt på slike situasjoner.

Norske myndigheter anbefaler at flest mulig er forberedt på å klare seg selv i én uke. Det er fordi kommuner og nødetater må prioritere dem som ikke klarer seg uten hjelp i en krise. Hvis flere av oss er i stand til å ta vare på oss selv og dem rundt oss, vil Norges totalforsvar styrkes – altså summen av samfunnets ressurser for å forebygge og håndtere krise og krig.

Hva kan skje?

Vi lever i en stadig mer urolig verden – blant annet som følge av klimaendringer, krig og digitale trusler. Selv om det meste fungerer som det skal i Norge, må vi være forberedt på at ekstremvær, pandemier, ulykker, sabotasjer og i verste fall krigshandlinger kan ramme oss.

Slike kriser kan gi store konsekvenser. Strømbrudd kan for eksempel føre til at vannet i springen, kloakksystemet, betalingsløsninger, internett, mobiltelefon og mulighet for matlaging ikke fungerer som normalt.

Styrk din egenberedskap!

God egenberedskap er en investering i trygghet for deg og dine nærmeste. Hvis du følger rådene i denne brosjyren, blir du bedre i stand til å håndtere alt fra små forstyrrelser i hverdagen til større kriser. I tillegg bidrar du til at myndighetene kan prioritere dem som trenger mest hjelp.

Husk at noen forberedelser er mye bedre enn ingen!



Ta vare på brosjyren

Foto: Helitrans


Les mer om vann på
sikkerhverdag.no

Vann

Du trenger vann til drikke, matlaging og hygiene. Hvis du lagrer rundt 20 liter drikkevann per person, dekker du minimumsbehovet for en uke hvis noe skulle skje med vannet i springen. Noe av væskebehovet kan dekkes med jus, brus og andre alkoholfrie drikker.

En mulighet er å kjøpe kanner eller flasker med vann i butikken.
En annen mulighet er at du selv fyller vann fra springen. Slik går du fram:

1. Rengjøring

- Vask flasker eller kanner med såpe og vann, og skyll godt.
- Fyll på vann, og tilsett to korker klorin per 10 liter vann. La det stå i minst 30 minutter. Tøm ut og skyll godt.

2. Fylling

Fyll kanner eller flasker helt fulle med kaldt, rennende vann fra springen.

3. Lagring

- Lagre vannet på et mørkt og kjølig sted der det ikke er direkte sollys.
- Rent vann på rene beholdere kan lagres i årevis uten at det blir farlig å drikke.

Vanskelig å finne plass til vannet?

- Det kan være lettere å finne plass til å lagre flere små kanner enn noen store.
- Du kan lagre vann i skap, under kjøkkenbenken eller andre steder i hjemmet hvor du har litt ekstra plass.
- Bor du i bygg med fellesarealer? Undersøk med styret i sameiet eller borettslaget om mulighet for et felles lager med vann.

Varme og lys

De fleste boliger har elektrisitet som den viktigste kilden til oppvarming. I mange boliger er strøm den eneste varmekilden. Skjer det et strømbrudd om vinteren, kan det fort bli kaldt og mørkt innendørs. Du bør derfor ha en plan for å holde varmen.

Dette bør du ha i boligen din:

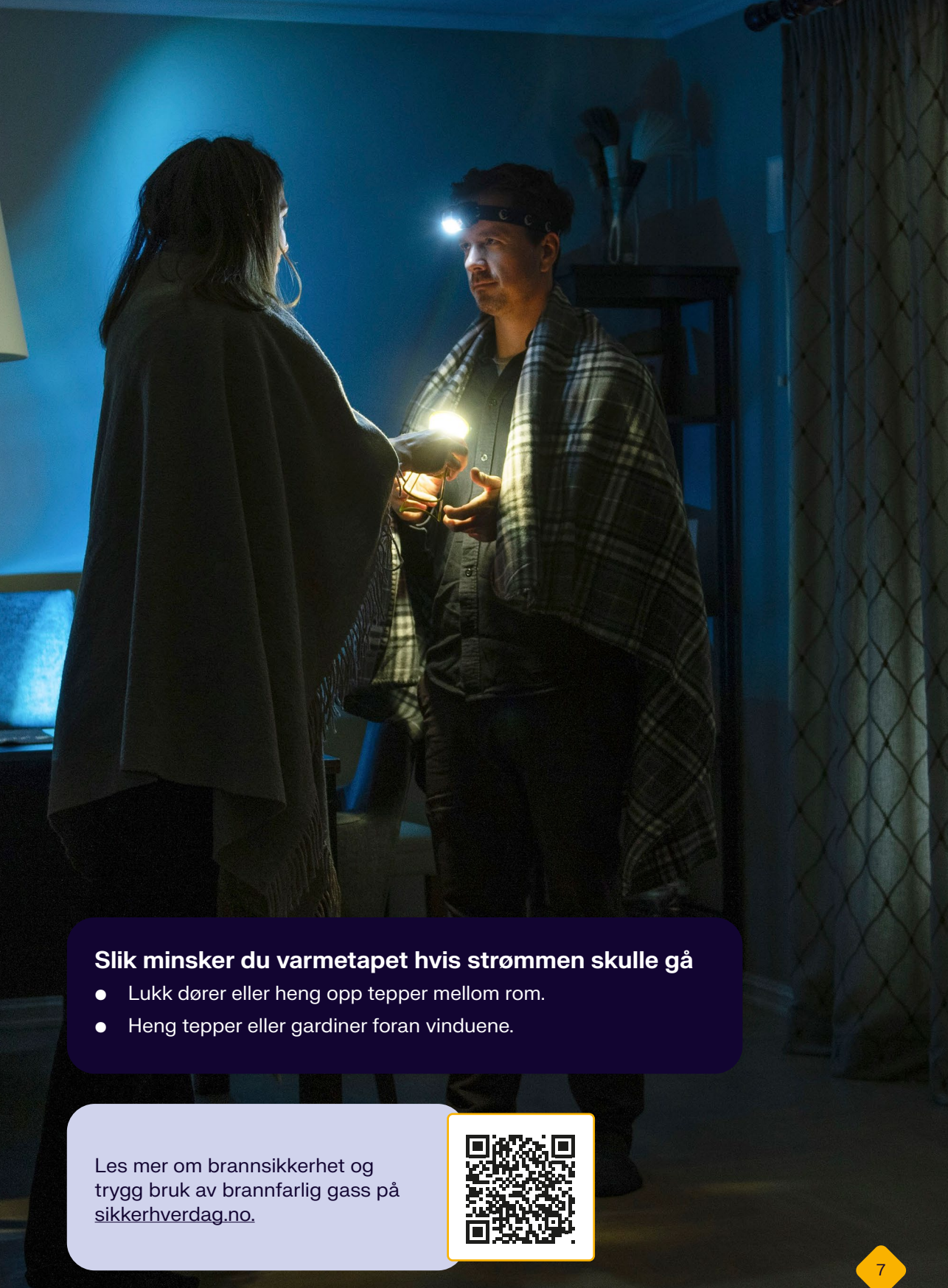
- Varme klær og pledd, dyner eller soveposer.
- Et lager med stearinlys og fyrstikker eller lighter.
- Lommelykter eller hodelykter for å se i mørket (husk ekstra batterier).

Alternativ oppvarming

- Sørg for at ildsted og pipe er godkjent og i god stand, og at du har nok ved.
- Gass- eller parafinovn som er beregnet for innendørs bruk, er et alternativ ved strømbrudd.
- Nødstrøm, som aggregat eller batteri med 230-volts uttak, kan også vurderes. Da må du sette deg godt inn i regler og råd for sikker bruk.

Hjelp hverandre

- Hvis strømbruddet blir langvarig og du ikke har alternativ oppvarming: Avtal med naboer familie eller venner om du kan være hos dem.
- Har du selv alternativ oppvarming til strøm, og kjenner noen som ikke har det? Vurder om du kan tilby dem å være hos deg ved en krise.



Slik minsker du varmetapet hvis strømmen skulle gå

- Lukk dører eller heng opp tepper mellom rom.
- Heng tepper eller gardiner foran vinduene.

Les mer om brannsikkerhet og trygg bruk av brannfarlig gass på sikkerhverdag.no.

Mat

I en krise er det ikke sikkert du får handlet mat. Derfor bør du ha nok mat for en uke til alle i hjemmet.

Tenk gjennom hvordan du skal tilberede maten dersom strømmen eller vannet er borte. Bruk maten som har kort holdbarhet først, som kjøle- og frysevarer.

- Pass på at du har litt ekstra av den maten du spiser til vanlig. Handler du før det er tomt, vil du alltid ha et ekstra lager.
- Ha ekstra matvarer med lang holdbarhet, som kan lagres i romtemperatur. Gode eksempler: knekkebrød, havregryn, hermetiske linser og bønner, påleggshermetikk, energibarer, tørket frukt, sjokolade, honning, kjeks og nøtter.
- Eksempler på langtidsholdbar mat som krever varmebehandling: pasta, ris, posesuppe, mel, middagshermetikk og frysetørket mat.
- Hvis det er matvarer som noen i hjemmet ikke tåler eller er avhengig av, må du planlegge for dette.
- Har du tenkt å tilberede mat på stormkjøkken, gassbluss eller gassgrill, bør du jevnlig sjekke at utstyret virker og er i god stand.



Les mer om egenberedskap og mat på sikkerhverdag.no



Egenberedskap for betalinger

Betalingssystemene i Norge er sikre og effektive. Likevel kan digitale angrep, menneskelige feil, systemfeil eller strømbrudd føre til at systemene ikke virker som de skal.

Hvis du ikke lenger får betalt slik du pleier, er det lurt om du har andre måter å betale på.

- Ha flere betalingskort. Det kan være ulike betalingskort (debet- eller kredittkort), eller bankkort utstedt av ulike banker.
- Ha noen kontanter hjemme, gjerne i ulike og mindre verdier. Vurder beløpet utfra hvor mange dere er i hjemmet, og hva dere kan trenge å kjøpe.
- Ha konto i flere banker i tilfelle det oppstår tekniske problemer hos en av bankene.

Sjekkliste for din egenberedskap

Nedenfor finner du eksempler på ting som er lurt å ha hjemme. Du bør gå gjennom dine behov og oppdatere ditt lager med jevne mellomrom. Husk at familie, venner og naboer kan samarbeide om egenberedskap.

Mat og vann

- [ ] Rent drikkevann lagret på kanner eller flasker.
- [ ] Mat som tåler lagring i romtemperatur.
- [ ] Grill, kokeapparat eller stormkjøkken.
- [ ] Ekstra gassbeholder eller brennstoff.
- [ ] Mat og vann til kjæledyr.
- [ ] Litt kontanter og flere betalingskort.

Varme og lys

- [ ] Varme klær og pledd, dyner eller soveposer.
- [ ] Fyrstikker og stearinlys.
- [ ] Ved – hvis du har vedovn eller peis.
- [ ] Gass- eller parafinovn som er beregnet for innendørs bruk.
- [ ] Avtale om overnatting.
- [ ] Lommelykter eller hodelykter som går på batterier, sveiv eller solceller.

Informasjon

- [ ] DAB-radio som går på batterier, sveiv eller solceller.
- [ ] Batterier og ladet batteribank.
- [ ] Liste på papir med viktige telefonnummer som for eksempel nødnummer, legevakt, veterinær, familie, venner og naboer.

Legemidler og hygiene

- [ ] Legemidler og førstehjelpsutstyr.
- [ ] Jodtabletter (gjelder barn og voksne under 40 år, gravide og ammende).
- [ ] Hygieneartikler som våtservietter, håndsprit, bleier, toalettpapir, bind og tamponger.









Trenger du inspirasjon?
Se ulike beredskapslager og skriv ut sjekkliste på sikkerhverdag.no.

11

Legemidler og førstehjelp

I en krise kan det være vanskelig å komme gjennom på medisinsk nødnummer eller hos legevakten. Derfor er det viktig å kunne grunnleggende førstehjelp og ha førstehjelpsutstyr i boligen din.

- Lær deg grunnleggende førstehjelp hvis du har mulighet.
- Ha førstehjelpsutstyr i boligen din. Har du bil, bør du ha førstehjelpsutstyr i bilen også.
- Ha minst sju dagers ekstra forsyning av legemidler og medisinsk utstyr du bruker regelmessig. Lag deg en rutine der du henter ny forsyning senest en uke før du går tom.
- Ha jodtabletter hjemme (gjelder barn og voksne under 40 år, gravide og ammende). Tablettene kan gi beskyttelse mot radioaktivt jod ved atomulykker og skal bare tas etter beskjed fra myndighetene.



Grunnleggende førstehjelp

- Sikre frie luftveier.
- Stanse ytre blødninger og holde den skadde varm.
- Vurdere pust.
- Vurdere om den skadde er bevisst.
- Utføre hjerte- og lungeredning.
- Bruke hjertestarter.

Se anbefalt førstehjelpsutstyr på sikkerhverdag.no



Hygiene

Dårlig hygiene kan føre til smitte og sykdommer. Hvis du ikke har vann i springen, blir personlig hygiene og renhold mer utfordrende.

- Ha våtservietter, håndsprit og engangshansker i boligen din.
- Ha ekstra toalettpapir og avfallsposer.
- Bruker noen bleier, menstruasjons- eller sanitetsprodukter, bør du ha et ekstra lager.

Hvis vannet blir borte en lengre periode

- Vær spesielt nøye med personlig hygiene etter toalettbesøk og før matlaging.
- Hold boligen din ryddig og ren. Kast søppel og matrester for å unngå bakterier og skadedyr.
- Dersom toalett ikke kan benyttes, kan du lage et nødtoalett ved å tre en dobbel bærepose rundt toalettsetet eller en bøtte. Bæreposene knyttes igjen med dobbel knute og kastes i vanlig restavfall.
- Vann fra varmvannsberederen i boligen kan benyttes i en krise. Trekk ut støpselet før du tapper vann fra dreneringskranen i bunnen av berederen. Vannet bør ikke drikkes.
- Du kan vurdere å samle vann fra tak, elv eller ferskvann til hygieneformål. Vær imidlertid klar over at dette vannet kan være sterkt forurenset og uegnet for bruk hvis det har vært atomnedfall eller kjemiske utslipp i området ditt. Søk derfor informasjon fra myndighetene før du bruker slikt vann.

Informasjon og kommunikasjon

Ved kriser er det viktig at du får informasjon fra myndighetene om hva som skjer, og hva du bør gjøre. Forbered deg derfor på hvordan du skal få informasjon hvis strømnett, mobilnett eller internett slutter å fungere.

Søk informasjon fra myndighetenes kanaler og fra redaktørstyrte journalistiske medier som er underlagt Vær Varsom-plakaten og redaktørplakaten. NRK P1 er beredskapskanalen som skal sikre informasjon til publikum, også dersom andre nyhetsmedier og offentlige nettsteder ikke er tilgjengelige.

- Ha en DAB-radio som fungerer selv om strømmen blir borte. Det finnes ulike varianter som går på batterier, eller som lades med solceller eller sveiv. Husk at du kan høre på radio eller lade mobilen i bilen.
- Ha en batteribank som lades opp jevnlig.
- Skriv viktige telefonnumre på papir i tilfelle du må låne en telefon.
- Sjekk med din kommune om de har møteplasser eller andre ordninger hvor du kan få informasjon dersom strømnettet og telenettet er nede.
- Hvis du har tilgang til internett, men mobilnett ikke fungerer: sjekk om du kan aktivere tale over wifi på din telefon, og om du har apper på telefonen som kommuniserer over internett.
- Sjekk om familie eller nabo har abonnement knyttet til et annet mobilnett enn deg.



Vær kildekritisk

Krisesituasjoner er uoversiktlige, og feilinformasjon kan lett spre seg. Det kan skje ved at selve krisesituasjonen skaper forvirring og misforståelser. Eller ved at noen sprer feilinformasjon med vilje, for eksempel for å destabilisere samfunnet. Siden informasjonen du får, påvirker valgene du tar, er det viktig at du sjekker kildene du får informasjon fra, og tenker over hva slags informasjon du deler videre.

- Skaff deg informasjon fra myndighetene og redaktørstyrte journalistiske medier.
- Vær ekstra på vakt når du får informasjon som virker overraskende, skremmende eller gjør deg sint.
- Sjekk hvem som står bak informasjonen du får. Noen kan spre feilinformasjon med vilje.
- Vær oppmerksom på at alt av tekst, lyd, bilde og video kan manipuleres.
- Tenk over hvilken informasjon du deler videre.

Varsling

Nødvarsel er en tjeneste fra norske myndigheter. Ved en alvorlig situasjon med akutt fare for liv og helse kan du få et nødvarsel til din mobiltelefon. Det forutsetter at du har 4G- eller 5G-dekning.

Varslingsanlegg er plassert i større byer og tettsteder. Når sirenene tuter i tre serier med ett minutts opphold mellom seriene, betyr det «viktig melding – søk informasjon». Hør for eksempel på NRK P1. Hvis sirenene varsler med korte tut i cirka ett minutt, betyr det «fare for angrep – søk dekning». Når sirenene tuter sammenhengende i et halvt minutt, betyr det at faren er over.

Felles egenberedskap

Samarbeid og fellesskap er en stor ressurs i kriser. Snakk med dem rundt deg om hva som kan skje og hvordan dere skal klare dere sammen.

Finn din beredskapsvenn

Finn ut hvem som kan trenge din hjelp, og hvem du kan få hjelp av. Med ulike egenskaper og kunnskaper kan familiemedlemmer, venner og naboer utfylle hverandre.

Her er noen eksempler på ting dere kan hjelpe hverandre med:

- Førstehjelp ved skader.
- Omsorg og støtte.
- Opphold og overnatting hvis noen må evakuere fra egen bolig.
- Oversettelse og forklaring av informasjon fra myndighetene.
- Praktisk hjelp til bruk av utstyr og verktøy.
- Innkjøp, bæring og transport.
- Bytte eller byttelån av utstyr og varer.
- Lån av mobiltelefon som er koblet til et annet nett enn din telefon.
- Felles matlaging.

Frivillige organisasjoner

Innsats fra frivillige organisasjoner og tros- og livssynssamfunn løser mange viktige oppgaver i kriser. Skaff deg en oversikt over frivillige organisasjoner og lag i ditt nærmiljø. Engasjer deg gjerne i den frivillige beredskapen.

Egenberedskap i boligselskap

Styret i borettslag eller sameier kan vurdere om det kan etableres et felles egenberedskapslager. For eksempel kan man gå sammen om å lagre drikkevann i kjeller eller andre fellesarealer.



Psykisk helse i kriser

I kriser og i møte med usikkerhet er det normalt å oppleve bekymring, negative tanker, dårlig søvn, uro og andre sterke følelser. Noen blir mer påvirket enn andre.

- Bruk tiden på det du kan gjøre noe med, gjerne noe konkret som kan hjelpe deg med å samle tankene dine og å være til stede.
- Fortsett i størst mulig grad med de rutinene du er vant med, for eksempel faste måltider og personlig hygiene.
- Oppsøk andre mennesker. Ta kontakt med venner, familie og andre hvis det lar seg gjøre. Sosial kontakt gir oss mulighet til å dele våre tanker og måter å håndtere ting på.

På sikkerhverdag.no finner du flere tips som kan være nyttige for å håndtere egne følelser i en krise, og for å kunne støtte andre.

Oppholdssteder i kriser

Hvor det er trygt å oppholde seg, er helt avhengig av hva som har skjedd. Det aller viktigste er å søke informasjon og følge myndighetenes råd og føringer.

I mange tilfeller er det tryggeste å holde seg hjemme. Andre ganger kan det være nødvendig å forlate hjemmet på kort varsel.

Ved krigshandlinger kan du bli varslet om å søke dekning. Dersom det ikke finnes tilfluktsrom i umiddelbar nærhet, bør du søke dekning i kjeller eller rom i midten av bygg. Ved eksplosjoner kan vinduer knuse og glassbiter skade personer i nærheten. Hold deg derfor borte fra vinduer.

Hvis du må forlate hjemmet

- Legg en plan for hvor du kan dra, og hvordan du skal komme deg dit. Kanskje kan du reise til slektninger, venner eller ei hytte. Ved større ulykker og katastrofer etableres ofte evakuerings- og pårørendesenter.
- Det viktigste å huske hvis du må forlate hjemmet på kort varsel er varme klær/tepper, mobiltelefon, bankkort og kontanter, litt mat og drikke, identifikasjonspapirer, medisiner og hjelpemidler (for eksempel briller, linser, rullator og hørselsteknisk utstyr).
- Sørg for at du har nok drivstoff eller strøm hvis du bruker bil. Vær forberedt på at transport i krisesituasjoner kan være kaotisk og ta tid.



Tilfluktsrom

- Tilfluktsrom skal beskytte befolkningen mot skader ved krigshandlinger.
- Myndighetene vil varsle når det er behov for å gå i dekning i tilfluktsrom.
- Oversikt over offentlige tilfluktsrom finner du på **https://kart.dsb.no**
- I tillegg er mange private bygg utstyrt med et tilfluktsrom. Disse rommene er ment for de som oppholder seg i bygget. Eksempler: kontorbygninger, skoler, barnehager, borettslag og hoteller.

Nødnummer

110 Brann

112 Politi (når det er behov for øyeblikkelig hjelp)

113 Medisinsk nødtelefon (når det er akutt og står om liv)

14 12 Nødtelefon for døve og hørselhemmede

Nød-SMS er en tjeneste som gjør det mulig for deg som er døv, hørselshemmet eller talehemmet å kontakte nødnumrene via SMS (tekstmelding). For å bruke tjenesten, må du først registrere nummeret ditt på **www.nodsms.no**

Egne notater (viktige telefonnumre og annen nyttig informasjon)

Brochure in different languages: **sikkerhverdag.no**

DSB

Engelsk

How you can play your part in Norway's emergency preparedness

Advice on emergency preparedness



Important information from the Norwegian Directorate for Civil Protection (DSB)

Emergency preparedness for one week

How would you and your nearest family manage if the electricity supply was cut off for a longer period? What would you do if the water supply failed? What if you could not do any shopping for a week? Emergency preparedness means being ready to manage these types of situations.

The Norwegian authorities recommend that as many people as possible be prepared to be self-sustained for one week. This is because, in a crisis situation, municipalities and emergency agencies will have to prioritise those who cannot manage without help. If more of us can look after ourselves and our immediate families, Norway's overall defences will be strengthened, i.e. the sum of public resources for preventing and managing crises and war.

What could happen?

We live in an increasingly turbulent world – among other things due to climate change, war and digital threats. Even though in Norway most things generally function as they normally would, we must remain aware that extreme weather, pandemics, accidents, sabotage – and in the worst case acts of war – can impact us.

These types of crises can have huge consequences. For example, a failure in electricity supplies can mean that domestic water supplies, sewage systems, payment systems, the Internet, mobile telephones and food preparation do not function normally.

Improve your emergency preparedness!

Good emergency preparedness is an investment in the safety of yourself and your family. If you follow the advice in this brochure, you will be better able to manage situations - everything from minor disturbances in everyday life to more serious crises. In addition, you will assist the authorities in prioritising those who need help the most.

Remember – even a little preparedness is much better than none at all!



Please take care of this brochure

Image: Helitrans



Water

We need water for drinking, food preparation and hygiene. If you store around 20 litres of drinking water per person, this will cover the minimum requirements for one week in the event the domestic water supply fails. Some of our hydration needs can be covered by juice, soft drinks and other alcohol-free drinks.

We can of course purchase containers or bottles of water from a store. Another solution is to fill containers with water from the tap. This is what you should do:

1. Cleaning

- Wash the bottles or containers using dish soap and water, rinsing thoroughly.
- Fill the container with water and add two corks of bleach per 10 litres of water. Allow this to stand for a minimum of 30 minutes. Empty the container and rinse thoroughly.

2. Filling

Fill containers or bottles completely full with cold, running water from the tap.

3. Storage

- Store the water in a dark, cool place, away from direct sunlight.
- Clean water in clean containers can be stored for years, without becoming harmful to drink.

Difficult to find space to store water?

- It can be easier to find storage space for several smaller containers rather than fewer large ones.
- You can store water in cupboards, underneath the kitchen worktop or in other places in the home, wherever there is available space.
- Do you live in a building with common areas? Speak to the co-owner or housing association committee, to organise joint storage of water.

Heating and lighting

Most homes have electricity as their main source of heating. In many homes, electricity is the only heat source. In the event of a power failure in the winter, it can quickly become cold and dark indoors. Therefore you should have a plan to enable you to stay warm.

You should keep the following in your home:

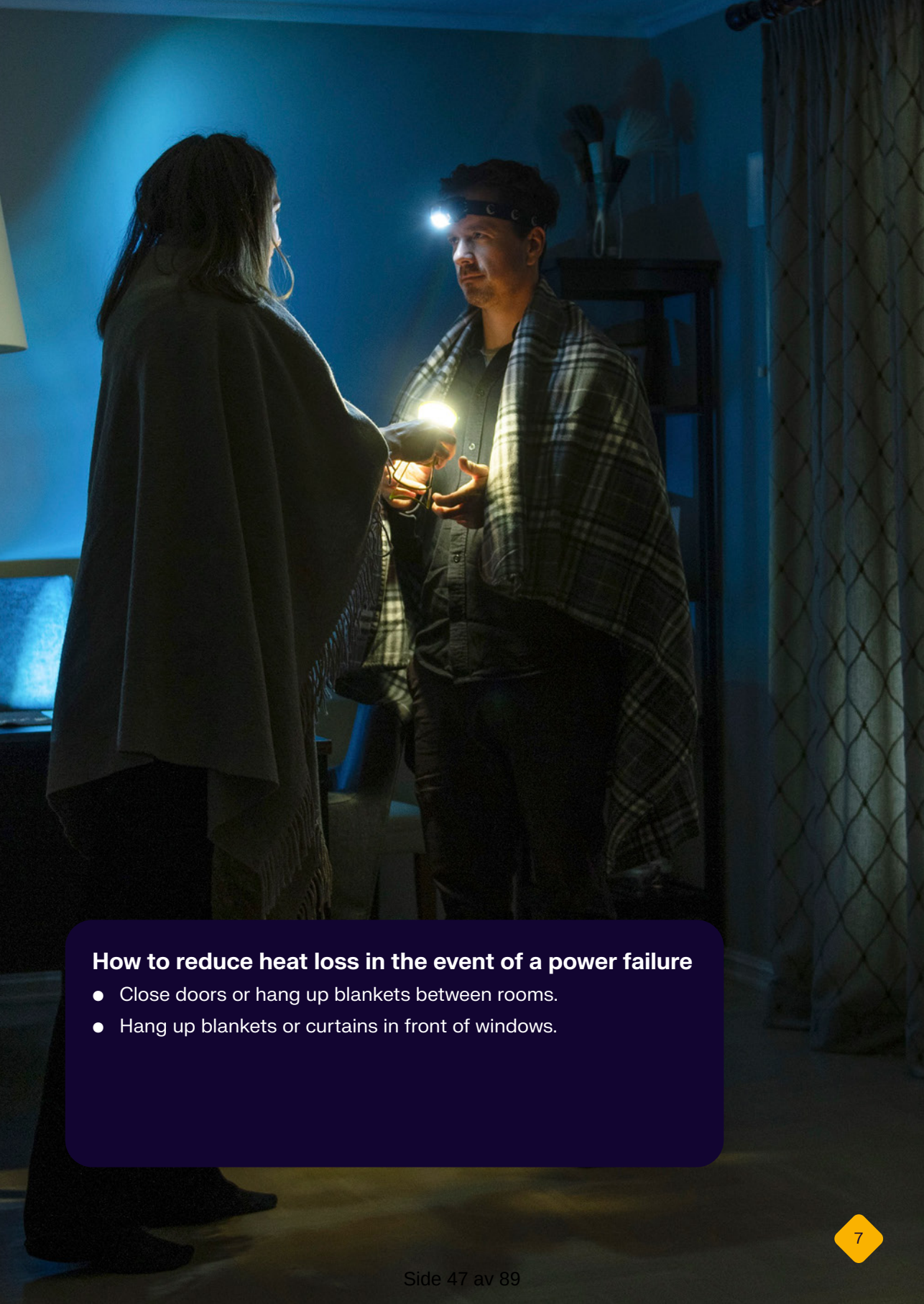
- Warm clothing and blankets, duvets or sleeping bags.
- A store of candles and matches or a lighter.
- Torches or head lamps to help you see in the dark (remember to store extra batteries).

Alternative heating

- Ensure that your fireplace and chimney are approved and in good condition. Make sure you have enough firewood.
- A gas or paraffin heater designed for use indoors can be an alternative in the event of power failure.
- Emergency power, such as a generator or battery unit with a 230V outlet, can also be an alternative. In such case, you must make yourself thoroughly familiar with regulations and guidelines for safe use.

Help each other

- In the event of a long-term power failure, and you do not have alternative heating: make arrangements to stay with neighbours, family or friends.
- Do you have alternative heating, and know someone who does not? Consider asking them to stay with you in the event of a crisis.



How to reduce heat loss in the event of a power failure

- Close doors or hang up blankets between rooms.
- Hang up blankets or curtains in front of windows.

Food

In a crisis, it may be difficult to buy food. Therefore you should always have sufficient food for one week, for everyone in your household.

Think about how you would prepare food if electricity or water supplies should fail. Use food with a short shelf life first, such as chilled and frozen products.

- Keep a little extra of the kinds of food you eat regularly. If you stock up before you run out you will always have some in reserve.
- Keep a stock of foodstuffs with a long shelf life, that can be stored at room temperature. Good examples of these are crispbreads, oatmeal, canned pulses and beans, canned sandwich spreads, energy bars, dried fruit, chocolate, honey, biscuits and nuts.
- Examples of foodstuffs with a long shelf life that require heating: pasta, rice, instant soups, flour, canned meals and freeze-dried foods.
- If any members of your household depend on certain types of food or have food allergies, remember to plan for this.
- If you plan to prepare food on a camping stove, gas cooker or grill, you must check regularly that the equipment is in good condition.





Self-preparedness – payments

Payment systems in Norway are secure and effective. However, digital attacks, human error, system faults or power failure can cause the systems to malfunction.

If you can no longer pay as you normally do, it can be a good idea to ensure you have other ways to pay for goods or services.

- Hold several payment cards. These can be different payment cards (debit or credit cards) or bank cards issued by different banks.
- Keep some cash at home, preferably in varied and smaller values. The amount of cash will be relative to the number of persons in your household and the type of goods you will need to purchase.
- Keep accounts in several banks, in case of technical problems with one particular bank.

Self-preparedness – checklist

Below are examples of things it can be a good idea to keep at home.
You should review your needs and update your stocks at regular intervals.
Remember that families, friends and neighbours can cooperate regarding emergency preparedness.

Food and water

- [ ] Clean drinking water stored in containers or bottles.
- [ ] Food that can be stored for long periods at room temperature.
- [ ] Grill, solid fuel stove or camping stove.
- [ ] Extra gas bottles or fuel.
- [ ] Food and water for pets.
- [ ] Some cash and several bank cards.

Heating and lighting

- [ ] Warm clothes and blankets, duvets or sleeping bags.
- [ ] Matches and candles.
- [ ] Firewood, if you have a wood-burning stove or fireplace.
- [ ] A gas or paraffin heater, designed for use indoors.
- [ ] An agreement with family or friends for overnight accommodation.
- [ ] Battery-powered, solar or wind-up torches or head lamps.

Information

- [ ] Battery-powered, solar or wind-up DAB radio.
- [ ] Batteries and charged power banks.
- [ ] A paper-based list of important telephone numbers, e.g. emergency numbers, emergency clinic, veterinary clinics, family friends and neighbours.

Medicines and hygiene

- [ ] Medicines and first-aid equipment
- [ ] Iodine tablets (applies to children and adults under 40 years of age, pregnant or breastfeeding).
- [ ] Hygiene products such as wet wipes, hand sanitiser, nappies, toilet paper, sanitary towels and tampons.


DOLMIO
NIDO
RAVIOLI
SODD
vann
FRUKT-
TOMATAS


FIRST AID KIT
TAMPAX


Gulasch



Medicines and first aid

In a crisis, it may be difficult to get through on medical emergency numbers or to emergency clinics. Therefore it is important to know about basic first aid and to keep first aid equipment in your home

- If you can, learn basic first aid.
- Keep first aid equipment in your home. If you have a car, you should also have first aid equipment in the car.
- Keep a minimum of seven days extra supply of medicines and medical equipment that you use regularly. Establish a routine, and pick up new supplies no later than one week before they run out.
- Keep iodine tablets in your home (applies to children and adults under 40 years of age, pregnant or breastfeeding). The tablets can protect against radioactive iodine in the event of nuclear accidents and must only be taken on instruction from the authorities.



Basic first aid

- Ensure an open airway.
- Stop any external bleeding and keep the injured person warm.
- Monitor breathing.
- Monitor whether the injured person is conscious.
- Perform cardiopulmonary resuscitation (CPR).
- Use a defibrillator.



Hygiene

Poor hygiene can lead to infection and illness. If there is no water, personal hygiene and cleanliness can become more of a challenge.

- Keep wet wipes, hand sanitiser and disposable gloves in your home.
- Keep extra toilet paper and waste bags.
- If anyone in the household uses nappies or sanitary products, keep an extra supply.

If the water supply is cut off for a longer period

- Pay special attention to personal hygiene after going to the toilet and before preparing food.
- Keep your home tidy and clean. Throw away waste products and food to avoid bacteria and vermin.
- If the toilet cannot be used, you can make an emergency toilet by placing a double carrier bag around the toilet seat or a bucket. Carrier bags can then be double-knotted and placed in regular waste containers.
- Water from the water heater in your home can be used in a crisis. Unplug the heater before you drain water from the drainage valve at the bottom of the heater. This water should not be used for drinking.
- You can collect water from roofs, rivers or fresh water sources to use for hygiene purposes. However, you must be aware that this water can be highly contaminated and unsuitable for use in the event of nuclear fallout or chemical discharges in your area. Seek information from the authorities before you use this type of water.

Information and communication

In a crisis, it is important that you receive information from public authorities about what is happening and what you should do. Be prepared for how you will receive information if power supplies, mobile telephone networks or the Internet should fail.

Seek information from public authority channels and editorially-controlled journalistic media governed by the Code of Ethics/Rights and Duties of the Editor. NRK P1 is the emergency channel that will ensure the broadcasting of public information, even if other news media and public websites are inaccessible.

- Have a DAB radio that will function even if the electricity supply fails. Various models are available that run on batteries, wind-up mechanisms or are rechargeable with a solar cell. Remember you can listen to the radio or charge your mobile phone in your car.
- Keep a power bank, and charge it regularly.
- Keep a paper list of important telephone numbers in case you have to borrow a telephone.
- Check with your municipality if there are muster stations or other public places where you can receive information if the electricity supply or telecommunications should fail.
- If you have access to the Internet, but the mobile telephone network is not functioning: check whether you can activate Wi-Fi calls on your mobile phone, and whether you have apps on your mobile that communicate via the Internet.
- Check whether anyone in your family or a neighbour has an alternative mobile telephone subscription, different to yours, that may be functioning.



Be critical of news sources

Crisis situations are confusing and false information can easily spread. This may be because the crisis itself creates confusion and misunderstandings. Hostile parties can knowingly spread false information, to destabilise society. The information you receive will affect the choices you make, so it is important that you check information sources, and consider the credibility of information you pass on to others.

- Obtain information from public authorities and editorially-controlled journalistic media.
- Be particularly sceptical if any information appears to be surprising, frightening or makes you angry.
- Check who is behind the information you receive. Some people knowingly spread incorrect information.
- Be aware that text, audio, images and video can be manipulated.
- Think about what type of information you share with others.

Emergency Alert System

The Emergency Alert System is a service operated by the Norwegian authorities. In a serious situation with an acute risk to life and health, you can receive an emergency alert on your mobile telephone. To receive alerts, you must have 4G or 5G coverage.

Public warning systems are located in larger cities and conurbations. When the warning sirens sound in three series with one minute in between each series, this means «Important notice – seek information». For example, listen to NRK P1. If the warning sirens sound in short intervals for approximately one minute this means «Danger, risk of attack – seek cover». When the warning sirens sound continuously for 30 seconds, this means that the danger is over.

Joint preparedness

Cooperation and collaboration are vital resources in the event of crises. Speak to those around you about what can happen and how you will manage the situation together.

Find your «preparedness buddy»

Find out who may need your help, and who you can get help from. With diverse skills and knowledge, family members, friends and neighbours can complement each other.

Here are some examples of how you can help each other:

- First aid if anyone is injured.
- Care and support.
- Accommodation and assistance if anyone needs to be evacuated from their home.
- Translation and explanation of information provided by public authorities.
- Practical help in using equipment and tools.
- Shopping, practical help and transport.
- Exchange and loaning of equipment and goods.
- Loan of a mobile telephone connected to a different network than your own.
- Community cooking/food preparation.

Voluntary organisations

Voluntary organisations and faith communities carry out many important tasks during emergencies. Have an overview of voluntary organisations and associations in your neighbourhood. Become engaged in voluntary preparedness.

Self-preparedness in co-ownership/housing association communities

Housing association committees or co-owners can consider whether joint self-preparedness stocks should be established. For example, it can be an idea to store drinking water in basements or other communal areas.



Mental health during crises

In crises and in uncertain times it is normal to experience concern, negative thoughts, poor sleep, anxiety and other strong emotions. Some people are more affected than others.

- Spend your time on things you can do something about, preferably something specific that can help you gather your thoughts and remain alert.
- Continue as much as possible with your normal routines; for example, regular mealtimes, personal hygiene etc.
- Make contact with other people. Contact friends, family and others if you can. Social contact helps us to share our thoughts and our experiences of dealing with things.

Where to go

The appropriate and safe place to go will depend on the nature of the emergency. The most important thing is to seek information and to follow the advice and guidance of the authorities.

In many cases, it is safest to remain at home. Other times it may be necessary to leave your home at short notice.

In the event of an act of war, you may be notified that you should seek shelter. If there are no emergency shelters in the immediate vicinity, you should seek cover in a basement or in a room in the centre of the building. Explosions may cause windows to shatter and glass can injure those nearby. Therefore you should keep away from windows.

If you have to leave your home

- Make a plan for where you can go and how you will get there. Perhaps you can go to stay with relatives, friends or at a recreational cabin. Evacuation and family contact centres are often established during major accidents and catastrophes.
- The most important thing to remember if you have to leave your home at short notice is that you must take warm clothes/blankets, a mobile telephone, bank cards and cash, some food and drink, ID documentation, medicines and other things you may need (e.g. spectacles, contact lenses, walking frames or hearing aids).
- Make sure you have enough fuel or electricity if you are using a vehicle. Be aware that transport during crises can be chaotic and take much longer.



Emergency shelters

- Emergency shelters are intended to protect the population from harm during acts of war.
- The authorities will notify you when you are required to seek cover in an emergency shelter.
- An overview of public emergency shelters is available at: https://kart.dsb.no.
- Many private buildings also have emergency shelters. These are intended for those who are present within the building. Examples of these are office buildings, schools, kindergartens, housing associations and hotels.



Emergency telephone numbers

110 Fire

112 Police (when immediate assistance is required)

113 Medical emergency telephone number
(in an emergency/life-threatening situation)

14 12 Emergency telephone number for the deaf and hard of hearing

Emergency Text Messaging is a service that helps those who are deaf, hard of hearing or speech impaired to contact emergency numbers via text message. To use the service you must first register your mobile number at: www.nodsms.no.

Your notes (important telephone numbers and other useful information):

Brochure in different languages: sikkerhverdag.no

DSB

Informasjon

Bokmål

Slik bidrar du til Norges beredskap

Råd om egenberedskap



Viktig informasjon fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)

Egenberedskap for én uke

Hvordan vil du og dine nærmeste klare dere hvis strømmen blir borte en lengre periode? Hva gjør du hvis vannet forsvinner? Hva hvis du ikke får handlet på en uke? Egenberedskap innebærer å være forberedt på slike situasjoner.

Norske myndigheter anbefaler at flest mulig er forberedt på å klare seg selv i én uke. Det er fordi kommuner og nødetater må prioritere dem som ikke klarer seg uten hjelp i en krise. Hvis flere av oss er i stand til å ta vare på oss selv og dem rundt oss, vil Norges totalforsvar styrkes – altså summen av samfunnets ressurser for å forebygge og håndtere krise og krig.

Hva kan skje?

Vi lever i en stadig mer urolig verden – blant annet som følge av klimaendringer, krig og digitale trusler. Selv om det meste fungerer som det skal i Norge, må vi være forberedt på at ekstremvær, pandemier, ulykker, sabotasjer og i verste fall krigshandlinger kan ramme oss.

Slike kriser kan gi store konsekvenser. Strømbrudd kan for eksempel føre til at vannet i springen, kloakksystemet, betalingsløsninger, internett, mobiltelefon og mulighet for matlaging ikke fungerer som normalt.

Styrk din egenberedskap!

God egenberedskap er en investering i trygghet for deg og dine nærmeste. Hvis du følger rådene i denne brosjyren, blir du bedre i stand til å håndtere alt fra små forstyrrelser i hverdagen til større kriser. I tillegg bidrar du til at myndighetene kan prioritere dem som trenger mest hjelp.

Husk at noen forberedelser er mye bedre enn ingen!



Ta vare på brosjyren

Foto: Helitrans



Les mer om vann på
sikkerhverdag.no

Vann

Du trenger vann til drikke, matlaging og hygiene. Hvis du lagrer rundt 20 liter drikkevann per person, dekker du minimumsbehovet for en uke hvis noe skulle skje med vannet i springen. Noe av væskebehovet kan dekkes med jus, brus og andre alkoholfrie drikker.

En mulighet er å kjøpe kanner eller flasker med vann i butikken.
En annen mulighet er at du selv fyller vann fra springen. Slik går du fram:

1. Rengjøring

- Vask flasker eller kanner med såpe og vann, og skyll godt.
- Fyll på vann, og tilsett to korker klorin per 10 liter vann. La det stå i minst 30 minutter. Tøm ut og skyll godt.

2. Fylling

Fyll kanner eller flasker helt fulle med kaldt, rennende vann fra springen.

3. Lagring

- Lagre vannet på et mørkt og kjølig sted der det ikke er direkte sollys.
- Rent vann på rene beholdere kan lagres i årevis uten at det blir farlig å drikke.

Vanskelig å finne plass til vannet?

- Det kan være lettere å finne plass til å lagre flere små kanner enn noen store.
- Du kan lagre vann i skap, under kjøkkenbenken eller andre steder i hjemmet hvor du har litt ekstra plass.
- Bor du i bygg med fellesarealer? Undersøk med styret i sameiet eller borettslaget om mulighet for et felles lager med vann.

Varme og lys

De fleste boliger har elektrisitet som den viktigste kilden til oppvarming. I mange boliger er strøm den eneste varmekilden. Skjer det et strømbrudd om vinteren, kan det fort bli kaldt og mørkt innendørs. Du bør derfor ha en plan for å holde varmen.

Dette bør du ha i boligen din:

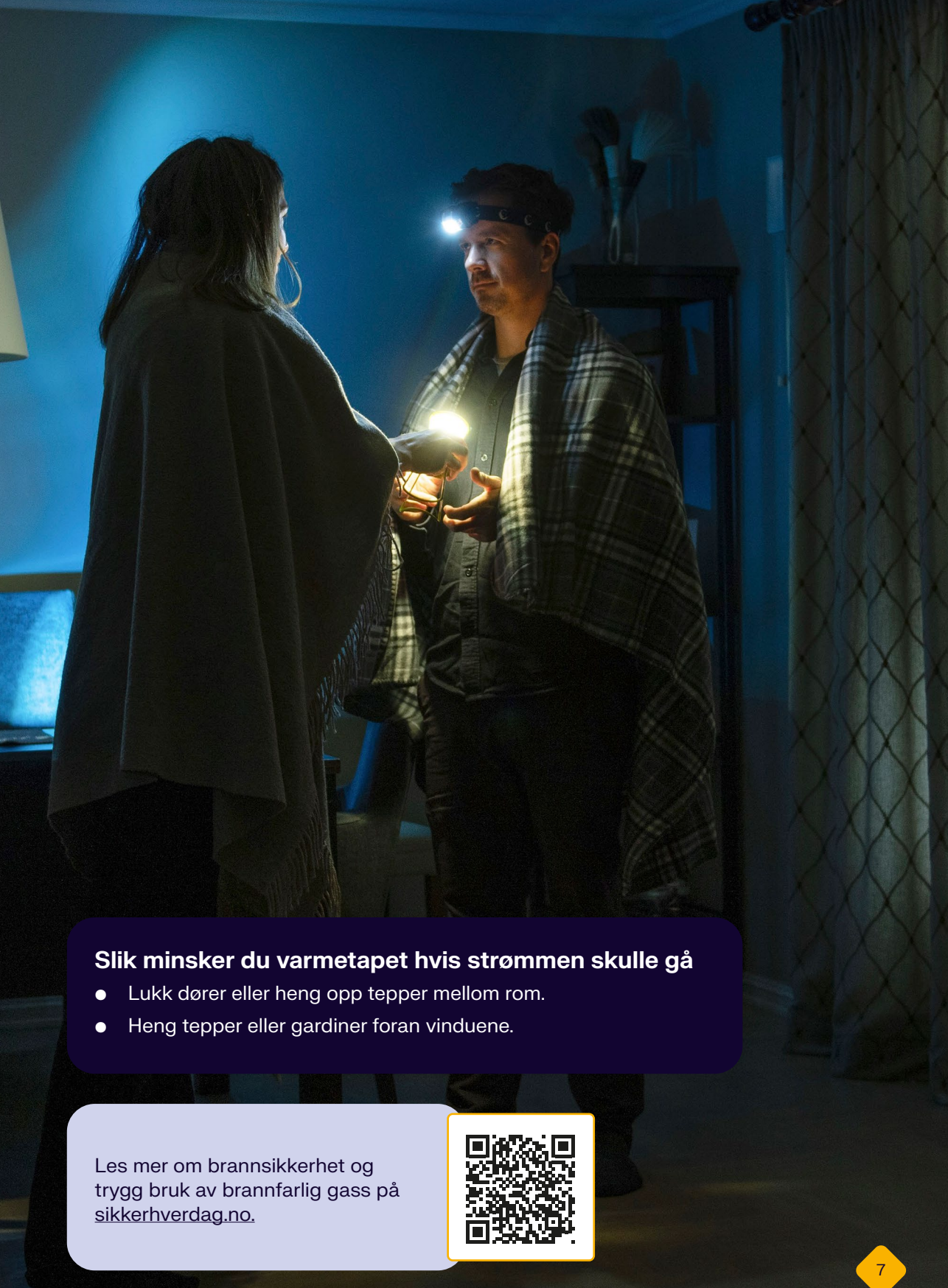
- Varme klær og pledd, dyner eller soveposer.
- Et lager med stearinlys og fyrstikker eller lighter.
- Lommelykter eller hodelykter for å se i mørket (husk ekstra batterier).

Alternativ oppvarming

- Sørg for at ildsted og pipe er godkjent og i god stand, og at du har nok ved.
- Gass- eller parafinovn som er beregnet for innendørs bruk, er et alternativ ved strømbrudd.
- Nødstrøm, som aggregat eller batteri med 230-volts uttak, kan også vurderes. Da må du sette deg godt inn i regler og råd for sikker bruk.

Hjelp hverandre

- Hvis strømbruddet blir langvarig og du ikke har alternativ oppvarming: Avtal med naboer familie eller venner om du kan være hos dem.
- Har du selv alternativ oppvarming til strøm, og kjenner noen som ikke har det? Vurder om du kan tilby dem å være hos deg ved en krise.



Slik minsker du varmetapet hvis strømmen skulle gå

- Lukk dører eller heng opp tepper mellom rom.
- Heng tepper eller gardiner foran vinduene.

Les mer om brannsikkerhet og trygg bruk av brannfarlig gass på sikkerhverdag.no.

Mat

I en krise er det ikke sikkert du får handlet mat. Derfor bør du ha nok mat for en uke til alle i hjemmet.

Tenk gjennom hvordan du skal tilberede maten dersom strømmen eller vannet er borte. Bruk maten som har kort holdbarhet først, som kjøle- og frysevarer.

- Pass på at du har litt ekstra av den maten du spiser til vanlig. Handler du før det er tomt, vil du alltid ha et ekstra lager.
- Ha ekstra matvarer med lang holdbarhet, som kan lagres i romtemperatur. Gode eksempler: knekkebrød, havregryn, hermetiske linser og bønner, påleggshermetikk, energibarer, tørket frukt, sjokolade, honning, kjeks og nøtter.
- Eksempler på langtidsholdbar mat som krever varmebehandling: pasta, ris, posesuppe, mel, middagshermetikk og frysetørket mat.
- Hvis det er matvarer som noen i hjemmet ikke tåler eller er avhengig av, må du planlegge for dette.
- Har du tenkt å tilberede mat på stormkjøkken, gassbluss eller gassgrill, bør du jevnlig sjekke at utstyret virker og er i god stand.



Les mer om egenberedskap og mat på sikkerhverdag.no



Egenberedskap for betalinger

Betalingssystemene i Norge er sikre og effektive. Likevel kan digitale angrep, menneskelige feil, systemfeil eller strømbrudd føre til at systemene ikke virker som de skal.

Hvis du ikke lenger får betalt slik du pleier, er det lurt om du har andre måter å betale på.

- Ha flere betalingskort. Det kan være ulike betalingskort (debet- eller kredittkort), eller bankkort utstedt av ulike banker.
- Ha noen kontanter hjemme, gjerne i ulike og mindre verdier. Vurder beløpet utfra hvor mange dere er i hjemmet, og hva dere kan trenge å kjøpe.
- Ha konto i flere banker i tilfelle det oppstår tekniske problemer hos en av bankene.

Sjekkliste for din egenberedskap

Nedenfor finner du eksempler på ting som er lurt å ha hjemme. Du bør gå gjennom dine behov og oppdatere ditt lager med jevne mellomrom. Husk at familie, venner og naboer kan samarbeide om egenberedskap.

Mat og vann

- [ ] Rent drikkevann lagret på kanner eller flasker.
- [ ] Mat som tåler lagring i romtemperatur.
- [ ] Grill, kokeapparat eller stormkjøkken.
- [ ] Ekstra gassbeholder eller brennstoff.
- [ ] Mat og vann til kjæledyr.
- [ ] Litt kontanter og flere betalingskort.

Varme og lys

- [ ] Varme klær og pledd, dyner eller soveposer.
- [ ] Fyrstikker og stearinlys.
- [ ] Ved – hvis du har vedovn eller peis.
- [ ] Gass- eller parafinovn som er beregnet for innendørs bruk.
- [ ] Avtale om overnatting.
- [ ] Lommelykter eller hodelykter som går på batterier, sveiv eller solceller.

Informasjon

- [ ] DAB-radio som går på batterier, sveiv eller solceller.
- [ ] Batterier og ladet batteribank.
- [ ] Liste på papir med viktige telefonnummer som for eksempel nødnummer, legevakt, veterinær, familie, venner og naboer.

Legemidler og hygiene

- [ ] Legemidler og førstehjelpsutstyr.
- [ ] Jodtabletter (gjelder barn og voksne under 40 år, gravide og ammende).
- [ ] Hygieneartikler som våtservietter, håndsprit, bleier, toalettpapir, bind og tamponger.









Trenger du inspirasjon?
Se ulike beredskapslager og skriv ut sjekkliste på sikkerhverdag.no.

Legemidler og førstehjelp

I en krise kan det være vanskelig å komme gjennom på medisinsk nødnummer eller hos legevakten. Derfor er det viktig å kunne grunnleggende førstehjelp og ha førstehjelpsutstyr i boligen din.

- Lær deg grunnleggende førstehjelp hvis du har mulighet.
- Ha førstehjelpsutstyr i boligen din. Har du bil, bør du ha førstehjelpsutstyr i bilen også.
- Ha minst sju dagers ekstra forsyning av legemidler og medisinsk utstyr du bruker regelmessig. Lag deg en rutine der du henter ny forsyning senest en uke før du går tom.
- Ha jodtabletter hjemme (gjelder barn og voksne under 40 år, gravide og ammende). Tablettene kan gi beskyttelse mot radioaktivt jod ved atomulykker og skal bare tas etter beskjed fra myndighetene.



Grunnleggende førstehjelp

- Sikre frie luftveier.
- Stanse ytre blødninger og holde den skadde varm.
- Vurdere pust.
- Vurdere om den skadde er bevisst.
- Utføre hjerte- og lungeredning.
- Bruke hjertestarter.

Se anbefalt førstehjelpsutstyr på sikkerhverdag.no



Hygiene

Dårlig hygiene kan føre til smitte og sykdommer. Hvis du ikke har vann i springen, blir personlig hygiene og renhold mer utfordrende.

- Ha våtservietter, håndsprit og engangshansker i boligen din.
- Ha ekstra toalettpapir og avfallsposer.
- Bruker noen bleier, menstruasjons- eller sanitetsprodukter, bør du ha et ekstra lager.

Hvis vannet blir borte en lengre periode

- Vær spesielt nøye med personlig hygiene etter toalettbesøk og før matlaging.
- Hold boligen din ryddig og ren. Kast søppel og matrester for å unngå bakterier og skadedyr.
- Dersom toalett ikke kan benyttes, kan du lage et nødtoalett ved å tre en dobbel bærepose rundt toalettsetet eller en bøtte. Bæreposene knyttes igjen med dobbel knute og kastes i vanlig restavfall.
- Vann fra varmvannsberederen i boligen kan benyttes i en krise. Trekk ut støpselet før du tapper vann fra dreneringskranen i bunnen av berederen. Vannet bør ikke drikkes.
- Du kan vurdere å samle vann fra tak, elv eller ferskvann til hygieneformål. Vær imidlertid klar over at dette vannet kan være sterkt forurenset og uegnet for bruk hvis det har vært atomnedfall eller kjemiske utslipp i området ditt. Søk derfor informasjon fra myndighetene før du bruker slikt vann.

Informasjon og kommunikasjon

Ved kriser er det viktig at du får informasjon fra myndighetene om hva som skjer, og hva du bør gjøre. Forbered deg derfor på hvordan du skal få informasjon hvis strømnett, mobilnett eller internett slutter å fungere.

Søk informasjon fra myndighetenes kanaler og fra redaktørstyrte journalistiske medier som er underlagt Vær Varsom-plakaten og redaktørplakaten. NRK P1 er beredskapskanalen som skal sikre informasjon til publikum, også dersom andre nyhetsmedier og offentlige nettsteder ikke er tilgjengelige.

- Ha en DAB-radio som fungerer selv om strømmen blir borte. Det finnes ulike varianter som går på batterier, eller som lades med solceller eller sveiv. Husk at du kan høre på radio eller lade mobilen i bilen.
- Ha en batteribank som lades opp jevnlig.
- Skriv viktige telefonnumre på papir i tilfelle du må låne en telefon.
- Sjekk med din kommune om de har møteplasser eller andre ordninger hvor du kan få informasjon dersom strømnettet og telenettet er nede.
- Hvis du har tilgang til internett, men mobilnett ikke fungerer: sjekk om du kan aktivere tale over wifi på din telefon, og om du har apper på telefonen som kommuniserer over internett.
- Sjekk om familie eller nabo har abonnement knyttet til et annet mobilnett enn deg.



Vær kildekritisk

Krisesituasjoner er uoversiktlige, og feilinformasjon kan lett spre seg. Det kan skje ved at selve krisesituasjonen skaper forvirring og misforståelser. Eller ved at noen sprer feilinformasjon med vilje, for eksempel for å destabilisere samfunnet. Siden informasjonen du får, påvirker valgene du tar, er det viktig at du sjekker kildene du får informasjon fra, og tenker over hva slags informasjon du deler videre.

- Skaff deg informasjon fra myndighetene og redaktørstyrte journalistiske medier.
- Vær ekstra på vakt når du får informasjon som virker overraskende, skremmende eller gjør deg sint.
- Sjekk hvem som står bak informasjonen du får. Noen kan spre feilinformasjon med vilje.
- Vær oppmerksom på at alt av tekst, lyd, bilde og video kan manipuleres.
- Tenk over hvilken informasjon du deler videre.

Varsling

Nødvarsel er en tjeneste fra norske myndigheter. Ved en alvorlig situasjon med akutt fare for liv og helse kan du få et nødvarsel til din mobiltelefon. Det forutsetter at du har 4G- eller 5G-dekning.

Varslingsanlegg er plassert i større byer og tettsteder. Når sirenene tuter i tre serier med ett minutts opphold mellom seriene, betyr det «viktig melding – søk informasjon». Hør for eksempel på NRK P1. Hvis sirenene varsler med korte tut i cirka ett minutt, betyr det «fare for angrep – søk dekning». Når sirenene tuter sammenhengende i et halvt minutt, betyr det at faren er over.

Felles egenberedskap

Samarbeid og fellesskap er en stor ressurs i kriser. Snakk med dem rundt deg om hva som kan skje og hvordan dere skal klare dere sammen.

Finn din beredskapsvenn

Finn ut hvem som kan trenge din hjelp, og hvem du kan få hjelp av. Med ulike egenskaper og kunnskaper kan familiemedlemmer, venner og naboer utfylle hverandre.

Her er noen eksempler på ting dere kan hjelpe hverandre med:

- Førstehjelp ved skader.
- Omsorg og støtte.
- Opphold og overnatting hvis noen må evakuere fra egen bolig.
- Oversettelse og forklaring av informasjon fra myndighetene.
- Praktisk hjelp til bruk av utstyr og verktøy.
- Innkjøp, bæring og transport.
- Bytte eller byttelån av utstyr og varer.
- Lån av mobiltelefon som er koblet til et annet nett enn din telefon.
- Felles matlaging.

Frivillige organisasjoner

Innsats fra frivillige organisasjoner og tros- og livssynssamfunn løser mange viktige oppgaver i kriser. Skaff deg en oversikt over frivillige organisasjoner og lag i ditt nærmiljø. Engasjer deg gjerne i den frivillige beredskapen.

Egenberedskap i boligselskap

Styret i borettslag eller sameier kan vurdere om det kan etableres et felles egenberedskapslager. For eksempel kan man gå sammen om å lagre drikkevann i kjeller eller andre fellesarealer.



Psykisk helse i kriser

I kriser og i møte med usikkerhet er det normalt å oppleve bekymring, negative tanker, dårlig søvn, uro og andre sterke følelser. Noen blir mer påvirket enn andre.

- Bruk tiden på det du kan gjøre noe med, gjerne noe konkret som kan hjelpe deg med å samle tankene dine og å være til stede.
- Fortsett i størst mulig grad med de rutinene du er vant med, for eksempel faste måltider og personlig hygiene.
- Oppsøk andre mennesker. Ta kontakt med venner, familie og andre hvis det lar seg gjøre. Sosial kontakt gir oss mulighet til å dele våre tanker og måter å håndtere ting på.

På sikkerhverdag.no finner du flere tips som kan være nyttige for å håndtere egne følelser i en krise, og for å kunne støtte andre.

Oppholdssteder i kriser

Hvor det er trygt å oppholde seg, er helt avhengig av hva som har skjedd. Det aller viktigste er å søke informasjon og følge myndighetenes råd og føringer.

I mange tilfeller er det tryggeste å holde seg hjemme. Andre ganger kan det være nødvendig å forlate hjemmet på kort varsel.

Ved krigshandlinger kan du bli varslet om å søke dekning. Dersom det ikke finnes tilfluktsrom i umiddelbar nærhet, bør du søke dekning i kjeller eller rom i midten av bygg. Ved eksplosjoner kan vinduer knuse og glassbiter skade personer i nærheten. Hold deg derfor borte fra vinduer.

Hvis du må forlate hjemmet

- Legg en plan for hvor du kan dra, og hvordan du skal komme deg dit. Kanskje kan du reise til slektninger, venner eller ei hytte. Ved større ulykker og katastrofer etableres ofte evakuerings- og pårørendesenter.
- Det viktigste å huske hvis du må forlate hjemmet på kort varsel er varme klær/tepper, mobiltelefon, bankkort og kontanter, litt mat og drikke, identifikasjonspapirer, medisiner og hjelpemidler (for eksempel briller, linser, rullator og hørselsteknisk utstyr).
- Sørg for at du har nok drivstoff eller strøm hvis du bruker bil. Vær forberedt på at transport i krisesituasjoner kan være kaotisk og ta tid.



Tilfluktsrom

- Tilfluktsrom skal beskytte befolkningen mot skader ved krigshandlinger.
- Myndighetene vil varsle når det er behov for å gå i dekning i tilfluktsrom.
- Oversikt over offentlige tilfluktsrom finner du på **https://kart.dsb.no**
- I tillegg er mange private bygg utstyrt med et tilfluktsrom. Disse rommene er ment for de som oppholder seg i bygget. Eksempler: kontorbygninger, skoler, barnehager, borettslag og hoteller.



Nødnummer

110 Brann

112 Politi (når det er behov for øyeblikkelig hjelp)

113 Medisinsk nødtelefon (når det er akutt og står om liv)

14 12 Nødtelefon for døve og hørselhemmede

Nød-SMS er en tjeneste som gjør det mulig for deg som er døv, hørselshemmet eller talehemmet å kontakte nødnumrene via SMS (tekstmelding). For å bruke tjenesten, må du først registrere nummeret ditt på **www.nodsms.no**

Egne notater (viktige telefonnumre og annen nyttig informasjon)

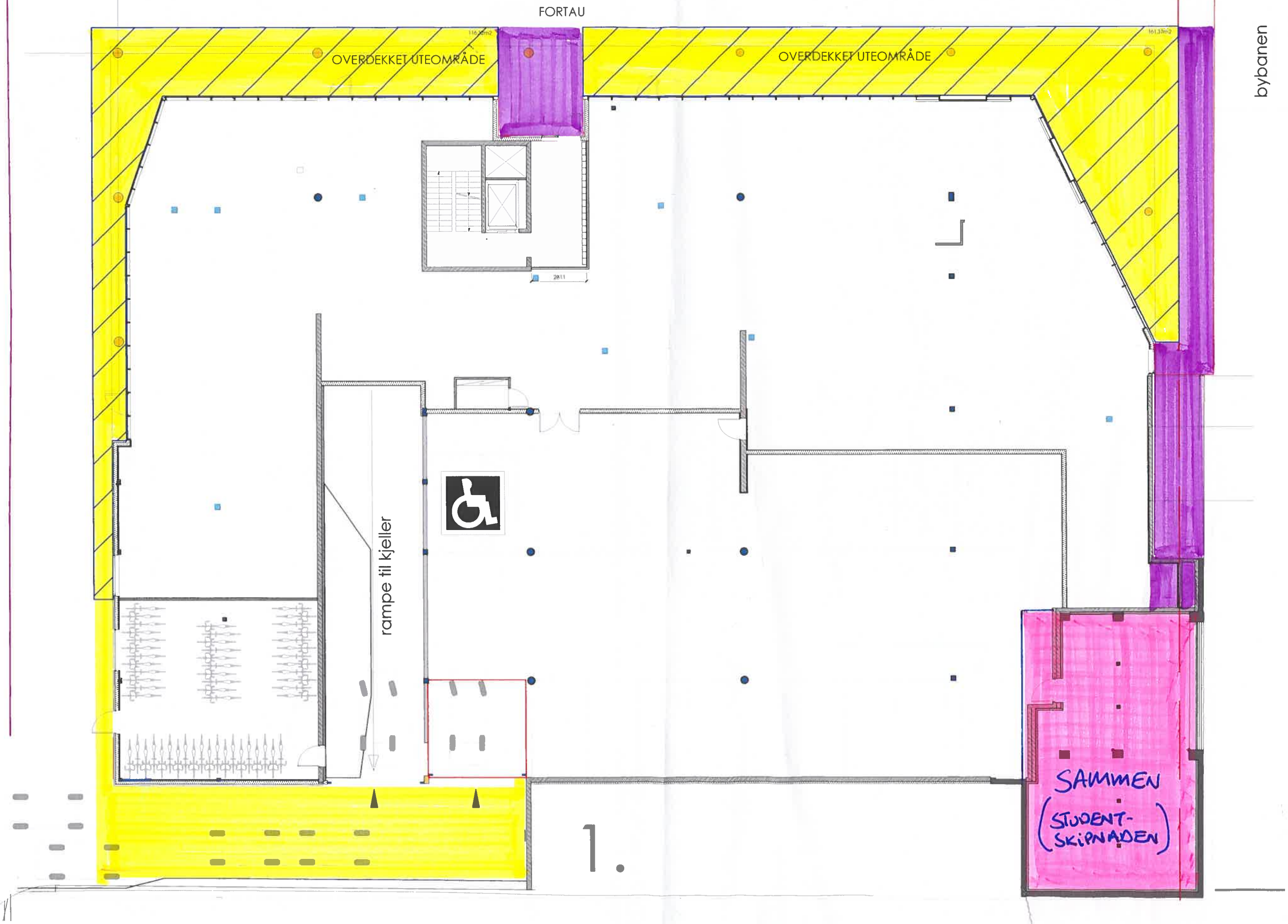
Brochure in different languages: **sikkerhverdag.no**

FANTOFTVEGEN 16 NÆRINGSDEL

FANTOFTVEGEN 16 BOLIGDEL

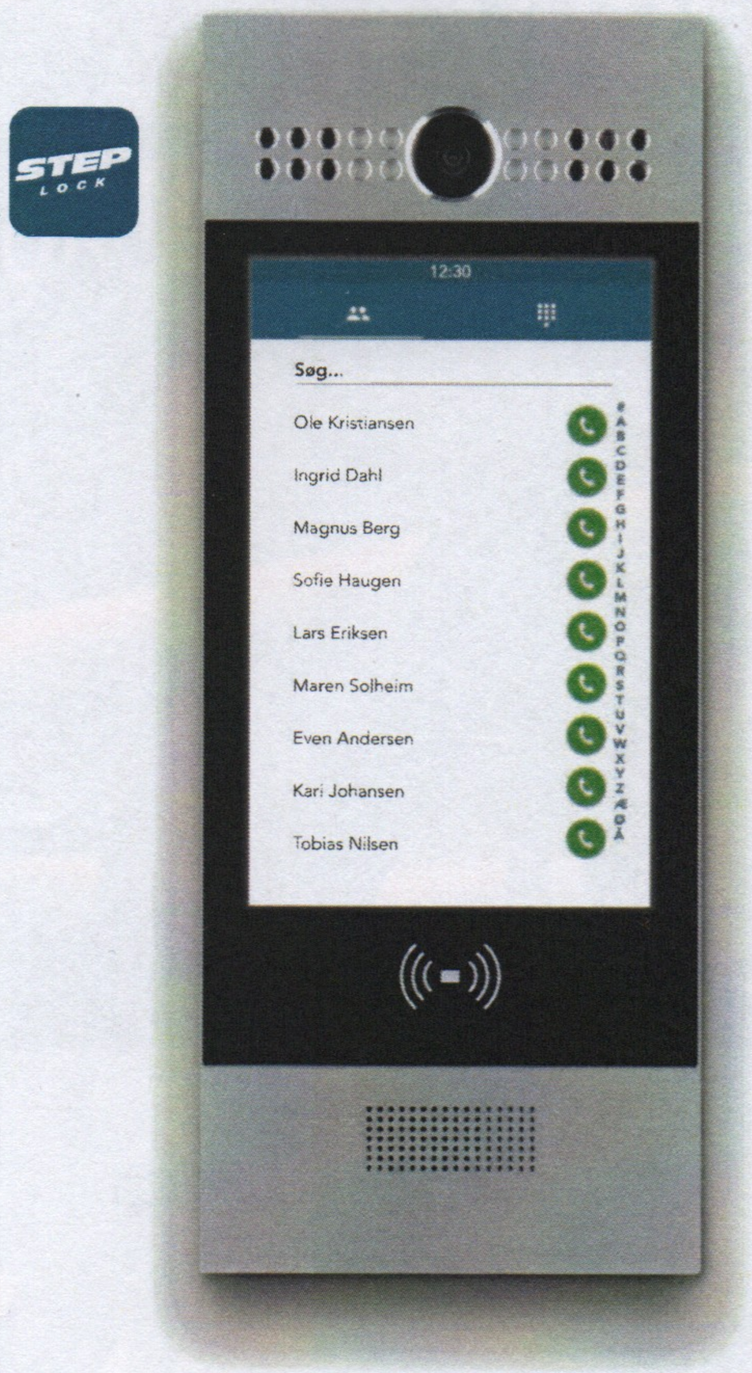
ANSVARS OG KOSTNADSFORDELING BRØYTING/SALTING KOSTING/VEDLIKEHOLD

16.11.2023



STEP Porttelefon

– øk sikkerheten med innebygget kamera



Med STEP Porttelefon får du en stilfull og brukervennlig adgangsløsning med mange smarte funksjoner. Det innebygde kameraet forbedrer sikkerheten i hele bygget, siden den oppringte kan se hvem som ringer på, direkte på sin mobil.

Enkel bruk og økt sikkerhet
Porttelefonen er svært enkel å bruke. En besøkende velger hvilken beboer de ønsker å ringe til på porttelefonens skjerm. Den oppringte beboeren svarer på sin mobil eller svarapparat og slipper inn besøkende med et enkelt tastetrykk.

Sikkerheten økes betydelig i hele bygget fordi uønskede gjester raskt kan identifiseres og kan nektes adgang.

Stilfult design med smarte funksjoner
Porttelefonen har et stilfullt design med en stor og klar berøringsskjerm. Hele porttelefonen er støv- og vanntett (IP65), vandal- og støtsikker (IK06), og tilpasset for å tåle vårt varierte nordiske klima.

Takket være innebygget bevegelsessensor, lyser skjermen opp automatisk når en person nærmer seg. Detta gjør det enkelt å finne frem til porttelefonen, selv om området ikke er tilstrekkelig opplyst.

En innebygd RFID-leser gjør at porttelefonen også kan brukes som en klassisk kortleser.

Ubegrenset fleksibilitet
STEP Porttelefon er egnet for alle typer eiendommer og virksomheter, som for eksempel boligblokker, kontorer og kommersielle bygg.

Porttelefonen kan enkelt kombineres med våre andre adgangsløsninger, alt innenfor samme system. I tillegg følger STEP Mobilåpning med som standard. Det betyr at brukere som har blitt tildelt rettigheter til en dør, kan enkelt laste ned StepLock Pro-appen og låse opp døren direkte fra mobilen.

Tilpass utseendet etter din eiendom
Velg mellom overflater i sølv eller messing og om porttelefonen skal monteres på vegg eller være innfelt.

Enkel og sikker administrasjon
All administrasjon skjer enkelt og sikkert på vår administrasjonsplattform. Her legger administratoren til og fjerner brukere, håndterer adgansrettigheter eller deler ut midlertidige tilganger osv.

Siden plattformen er skybasert, kan hele systemet håndteres enkelt og sikkert – *fra hvor som helst, når som helst og på hvilken som helst enhet.*

Artikkelnr.	Beskrivelse
ST2020-S	STEP Porttelefon ST2020 med kamera. Sølv.
ST2020-M	STEP Porttelefon ST2020 med kamera. Messing.

Teknisk kravspesifikasjon – Bredbånd og TV

Bredbånd

Minimum 500 Mbps per boenhet (opsjon på høyere hastigheter).
Fiberbasert løsning foretrekkes.
Stabilitet og høy oppetid dokumenteres.

Kapasitet

Løsningen skal håndtere samtidige høye belastninger uten vesentlig reduksjon i ytelse.

WiFi-utstyr

Moderne WiFi-løsning inkludert (WiFi 6 eller bedre). Mesh opsjon ønskes.

TV-løsning (opsjon)

App-basert løsning foretrekkes. Fleksible kanalvalg og strømmetjenester integrasjon.

Drift og SLA

Leverandør skal beskrive SLA, responstid og feilrettingsprosedyrer.

Fremtidssikkerhet

Løsningen skal være skalerbar og støtte fremtidige kapasitetsbehov.

Forespørsel om tilbud – Leveranse av bredbånd og TV-tjenester til Sameiet fantoftveg16

1. Innledning

Sameiet Fantoftveg 16B inviterer med dette aktuelle leverandører til å gi tilbud på levering av kollektive elektroniske kommunikasjonstjenester (bredbånd og eventuelt TV-tjenester) til sameiets beboere.

Eksisterende avtale utløper i løpet av 2027, og sameiet ønsker å konkurranseutsette leveransen med sikte på ny avtale med oppstart fra 01.01.2027.

Formålet med forespørselen er å sikre:

- Stabil og fremtidsrettet internettilgang
- Konkurransedyktige priser
- Fleksible TV- og tilleggstjenester
- God kundeservice og oppfølging

2. Informasjon om sameiet

- Navn: Sameiet Fantoftveg 16B
- Adresse: Fantoftveg 16B
- Antall boenheter: 55
- Næringsareal i plan 1 med 2 leietakere
- Antall bygg: 1
- Byggeår: 2022
- Eksisterende infrastruktur: Fiber, fordelerskap i plan U og fiber ut i bygget.
- Eventuelle næringsseksjoner: Ja – leietaker er i dag Baker Brun og Berle
- Sameiet ber leverandør beskrive om eksisterende infrastruktur kan benyttes eller om oppgradering/ny installasjon er nødvendig.

3. Leveranseomfang

3.1 Bredbånd (obligatorisk)

Tilbudet skal minimum inkludere:

- Kollektiv bredbåndsløsning til alle boenheter
- Oppgitt hastighet

- Mulighet til å bestille individuell opp/nedgradering av hastighet
- Garantert minimumhastighet
- Kapasitetsdeling / dedikert kapasitet
- Teknologi (fiber, coax, trådløst, hybrid)
- Stabilitet og oppetid (SLA)

Det ønskes opsjon på ulike hastighetsnivåer.

3.2 TV-tjenester (opsjon)

Sameiet ønsker tilbud på TV-leveranse som opsjon, inkludert:

- Grunnpakke
- Fleksible kanalvalg
- Strømmetjenester integrasjon
- Dekoder / app-basert løsning
- Mulighet for individuell oppgradering

3.3 WiFi og utstyr

Leverandør bes beskrive:

- Router/WiFi-utstyr inkludert, WiFi 6 eller bedre
- Eventuelle mesh-løsninger
- Support og utskiftning av utstyr
- Kjøpe / leie utstyr
- Fremtidige oppgraderingsmuligheter

4. Installasjon og gjennomføring

Tilbudet skal beskrive:

- Installasjonskostnader
- Behov for arbeider i bygg
- Fremføring i fellesarealer
- Fremdriftsplan
- Ansvarsforhold mellom leverandør og sameiet

5. Drift, support og service

Leverandør skal beskrive:

- Kundeservice (åpningstider)
- Feilrettingstid
- Kontaktpunkt for styret
- Oppfølging ved driftsavvik
- Beredskap og responstid

6. Pris og kommersielle vilkår

Tilbudet skal minimum spesifisere:

- Pris pr. boenhet per måned
- Pris pr. næringsdel per måned
- Eventuelle etableringskostnader
- Bindingstid (ønsket 3–5 år)
- Prisregulering (KPI eller annet)
- Opsjoner og tilleggstjenester
- Eventuelle rabatter eller kampanjer

Alle priser oppgis eks. og inkl. mva.

7. Kontrakt og juridiske forhold

Leverandør bes vedlegge:

- Standard avtalevilkår
- Eventuell SLA-avtale
- Personvernerklæring (GDPR)
- Ansvarsbegrensninger

8. Referanser

Det ønskes referanser fra tilsvarende leveranser til:

- Borettslag
- Sameier
- Næringsbygg (dersom relevant)

9. Tildelingskriterier

Sameiet vil vurdere tilbudene basert på følgende kriterier:

- Pris
- Kvalitet og ytelse
- Fremtidssikker teknologi
- Fleksibilitet for beboere
- Service og support
- Referanser

10. Fremdrift

Planlagt fremdrift:

- Utsendelse av forespørsel: 01.11.2026
- Tilbudsfrist: 15.11.26
- Evaluering: desember 26
- Eventuelle forhandlinger: desember 26
- Valg av leverandør: 15.12.2026
- Planlagt oppstart, klart for bruk av beboere: 01.03.2027

11. Kontaktperson

Kontaktperson hos sameiet:

Navn:
Rolle: Styreleder
Telefon:
E-post: styret.fantoftvegen16@gmail.com

All kommunikasjon skal gå via kontaktperson.

12. Forbehold

Sameiet forbeholder seg retten til:

- Å avvise tilbud
- Å gjennomføre forhandlinger
- Å ikke velge leverandør

Forespørselen er ikke juridisk bindende.

Med vennlig hilsen
NN
Styreleder
Sameiet Fantoftveg 16B

REVISJONER:

L	PARKERINGSPLASSER ER MARKERT	16.12.21	EA KC
K	BODAREALET ENDRET, TEKNISK ROM REDUSERT	06.05.21	KC KC
J	BODVEGGER FLYTTET, AREAL VARMSENTRAL OG BODER RED., DØR TIL BODER FLYTTET.	27.04.21	KC KC
I	TEGNING ER KOMPLETTERT MED MÅL	23.04.21	EA KC
H	ISOLASJON AV BODER ENDRET TIL PAROC ELEMENTER LANGS RAMPE, INNV ISOLASJON UTGÅR.	26.11.20	KC KC
G	SPORTSBODER ISOLERES PÅ INNSIDE MOT RAMPE	09.09.20	KC KC
F	R. P. PL ER FLYTTET	19.11.19	KC KC
E	STÅL OG BETONG ER KONTROLLERT OG TEGNING ER JUSTERT IHHT. KONSULENT TEGNINGER, DIVERSE ENDRINGER	20.09.19	EA KC
D	AREAL VARMESENTRAL/SPRINKLERROM REDUSERT.	12.08.19	KC KC
C	SINGELRENNER OG SLISSERENNE VIST, FALLFORHOLD ANGITT MM	09.08.19	KC KC
B	DØRKOTER ER PÅFØRT, BRANNCELLER ER VIST	07.05.19	EA KC
A	HEIS ENDRET	09.01.19	KC KC

B

A

A

B

EL. TAVLE
9,9 m2

SLUSE
4,9 m2

SPORTSBODER
120,6 m2

VARMESENTRAL/SPRINKLER ROM
46,8 m2

rampe 1:7

parkering for 37 biler

SØYLER 1. ETG

FANTOFT STASJON

U.

PLAN U, ETG

ARBEIDSTEGNING

P 50 L

TEGN. NR. REV.

REFERANSE: TEGN/KONTROLL: KC / KC DATO: 09.01.19 MÅLESTOKK - ARK: 1:100 / A1

1:100

BO ARKITEKTER AS, FANTOFTVEIEN 14P, 5072 BERGEN



Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Fantoftvegen 16 onsdag 29.04.2026 kl. 18:00 - Fantoftvegen 14, Sammen møtelokaler.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

Status fremmøte (antall stemmeberettigede inklusive fullmakter). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

Vedtak:

Fra seksjonseierne møtte: 15

Antall fremlagte fullmakter: 2

Hvilket utgjorde totalt 17 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt: Roy Pettersen

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt: Elna Ottem

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en sameier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt:

Anne Ringstad

Ragnhild Irgens

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Følgende ble valgt til tellekorps:

Erik Engum

Elna Ottem

2. Årsberetning 2025

Årsberetning for 2025 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Vedtak:
Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2025 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Regnskapet for 2025 ble godkjent.
Revisors beretning var en ren beretning.
Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Vedtak:
Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 117.880 til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen.

Vedtak:
Som styreleder ble Erik Engum valgt.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Vedtak:
Som styremedlemmer ble følgende valgt:

Petter Kloster for 1 år

Kirsten Holm for 2 år

Asgaut Viste for 2 år

Lise Klokkeide for 2 år

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Vedtak:

Følgende ble valgt som varamedlemmer:

Henning Onarheim for 2 år

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:
Etter valget består styret av:

Erik Engum styreleder valgt for 2 år i 2026

Petter Kloster styremedlem valgt for 2 år i 2025

Kirsten Holm styremedlem valgt for 2 år i 2026

Asgaut Viste styremedlem valgt for 2 år i 2026

Lise Klokkeide styremedlem valgt for 2 år i 2026

Henning Onarheim varamedlem valgt for 2 år i 2026

5.5 Valg av valgkomité

Vedtak:
Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 2 år:

Anne Ringstad

Anne Mette Koch

Eilif Bjørge

6. Saker

6.1 Etablere et beredskapsutvalg for Sameiet

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap har utarbeidet en veileder for «Egenberedskap i borettslag og sameier».

Hvordan er vår beredskap? Dette bør vurderes nærmere. Det bør ses spesielt på brannsikkerhet, herunder forhold knyttet til garasjen. HMS-skrivet inneholder informasjon om dette. Videre kan det være aktuelt å vurdere et beredskapslager, for eksempel med vann og annet nødvendig utstyr. Saken tas opp på årsmøtet, og det bør avklares om det er beboere som ønsker et beredskapslager eller som har relevant kompetanse til å bidra.

Vedtak:
Styret iverksetter tiltak som er anbefalt i veilederen.

6.2 Gjesteparkeringsplasser i tillegg til parkeringsplassene i garasjen

Vurdere om nåværende parkeringslomme ved hovedinngangen kan disponeres for gjesteparkering for Fantoftvegen 16B, eventuelt å etablere to gjesteplasser i ny parkeringslomme på bygningens vestside

Vedtak:
Sameiet Fantoftveg 16 disponerer ikke areal for utvendig parkering. Dagens parkeringslomme tilhører Sammen. Det er en pågående sak om overføring av vei fra

Sammen til Bergen Kommune nå som rekkefølgebestemmelsene for planovergangen til bybanen er løst, da antas det at det vil bli parkeringsregler for kommunal vei som ellers. Vedlagte tegning viser arealet tilhørende eiendommen.

Styret utarbeider forslag til tekst som senere kan sendes over til eier av vei om å tilrettelegge for at plasser foran bygget kan beholdes som parkerings-løsning tilhørende Fantoftvegen 16.

6.3 Vurderer nytt låsesystem som kan åpnes via mobiltelefon, og som samtidig gir mulighet til å se bilde

Styret har mottatt et tilbud på 45 000 kr. Løsningen innebærer at beboere blir oppringt på mobil og dermed ikke trenger å åpne via port telefon. For å benytte løsningen må mobiltelefonnummer til leilighetseierne registreres. For beboere uten smart telefon finnes det et alternativ til 4 500 kr. I tillegg kan det installeres digital nøkkel på entredøren til ca. 5 000 kr, som kan brukes parallelt med fysisk nøkkel.

Vedtak:

Styret skal jobbe videre med saken.

6.4 Ny internettavtale når den nåværende avtalen utløper eller fortsette med Telenor

Nåværende internettavtale er løpende, men bindingstiden går ut våren 2027. Vi ser at sameiet betaler en god del mer pr. beboer enn andre sameier i Vestbo til kr. 469 pr. måned.

Vedtak:

Eksisterende avtale med Telenor revurderes og det utarbeides anbudsrunde basert på vedlagte dokumenter.

6.5 Rotasjon HC plasser i garasjen

Vedtak:

Dersom en beboer som har parkeringsplass i garasjen har behov for HC parkering (godkjent va Bergen Kommune) vil det foretas tildeling av plass blant de 4 plassene sameiet har til enhver tid. I praksis roteres det på plassene. Vedlagt tegning viser plassene. I dag er H0202 byttet. Når det ikke er behov for HC plass skal den tilbakeføres til opprinnelig eier. Ved neste behov skal H0408 flyttes osv.

6.6 Forvaltningsplan for drift og vedlikehold av bygningen

Vedtak:

Styret skal utarbeide en forvaltningsplan for drift og vedlikehold av bygningen.

6.7 Utleie av leiligheter

Det fremgår av eierseksjonsloven § 24 femte ledd: «Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Styret har per i dag ikke oversikt over hvilke leiligheter som leies ut i bygget, eller hvem som er registrerte leietakere. Dette er problematisk i forhold til at styret ikke har kontaktinfo til de som bor i leiligheten til enhver tid.

Vedtak:

Avstemming ved håndsopprekning ga følgende resultater: For: 15 , Mot: 0 , Blank: 0

Ny post i sameie-vedtektene:

Grense for korttids-utleie er fastsatt til maksimalt 60 døgn per år. Perioden for korttids-utleie løper fra 1.januar og nullstilles årlig på denne datoen.

Styret skal endre vedtektene for å tydeliggjøre reglene om korttids-utleie i tråd med leilighetene om eierseksjoner § 24.

Ny post i sameie-vedtektene:

Styret skal uten ugrunnet opphold informeres om hvem som til enhver tid bor i leilighetene med tilhørende kontaktinformasjon.

6.8 Videoovervåkning ved inngangen

Videoovervåkning ved inngangen har vært oppe til sak i forbindelse med de tidligere innbruddsforsøkene.

Det kan vises til at det er strenge regler for dette og styrets innstilling forrige gang var at dette ikke iverksettes. Dagens regler md GDPR vil bli vanskelig å overholde for sameiet.

Vedtak:

Tidligere beslutning beholdes og styret går ikke videre med denne saken.

Posten legges inn under post 6.3 og sees i sammenheng med denne og videreføres der.

6.9 Garasjevask onsdag 20. mai - HELE DAGEN

Garasjen er svært skitten og trenger vask.
Vask utføres med maskin og biler må derfor ikke stå i garasjen denne dagen. Det blir ikke vasket under biler som ikke er flyttet.

Vedtak:

Dette er en infosak.

Protokoll for Sameiet Fantoftvegen 16

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Roy Pettersen (sign.)	12.05.2026
Protokollvitne	Ragnhild Irgens (sign.)	12.05.2026
Protokollvitne	Anne Ringstad (sign.)	09.05.2026

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 12/261/0/0
Utlistet 18. mai 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258650573	Grunneiendom	0	Ja	2 861,1 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
64750000	35	ÅRSTAD/FANA. GNR 12 BNR 261 MFL., FANTOFT STUDENTBY	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.10.2018	201514472	100,0 %
30080301	31	ÅRSTAD. GNR 12 BNR 249 MFL., FANTOFT STUDENTBY	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.11.2013	201104701	< 0,1 % (0,0 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
64750000	1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt	96,4 %
64750000	2010 - Veg	3,3 %
64750000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	0,3 %
64750000	2012 - Gate med fortau	< 0,1 % (0,4 m²)

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
64750000	91 - Anlegg- og riggomr.	5,8 %
64750000	2 - Vilkår, bruk	4,6 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1130 - Sentrumsformål	Sentrumskjerne	S24	100,0 %
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	< 0,1 % (0,6 m²)

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	40,7 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
9730000	ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.1996	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9730000	1 - Nåværende	100 - Byggeområde	100,0 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
9730000	111 - Krav om reguleringsplan	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
300000	30	FANA. GNR 13 BNR 27, STORETVEIT, STAVKIRKEVEGEN	3	-
30080000	30	ÅRSTAD/FANA. FANTOFT STUDENTBY	3	-
66280000	35	FANA/ÅRSTAD. GNR 12 BNR 263, FANTOFTVEGEN	2	202220527

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
30010000	30	ÅRSTAD/FANA. MINDEREGULERINGEN	4	-
30080302	31	ÅRSTAD. GNR 12 BNR 249 MFL., FANTOFTVEGEN 14A	3	201322272
30080100	30	ÅRSTAD/FANA. FANTOFT STUDENTBY, OMSORGSBOLIG, VESENTLIG ENDRING	3	200014484
30940000	30	FANA/ÅRSTAD. GNR 13 BNR 808 MFL., STORETVEIT	3	-
63100000	35	FANA/ÅRSTAD. GNR. 13, BNR. 355, 1132 mfl., STORETVEITVEGEN, SYKKELANLEGG	2	202220450
16990003	31	FANA/ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, STREKNINGEN WERGELAND - HOPSBROEN	3	200713655
61770000	35	ÅRSTAD. GNR 13 BNR 858 MFL., STORETVEITVEGEN	3	201015746
-	35	FANTOFTVEIEN 14 (ikke tildelt plan-ID)	5	202220602
66250000	35	ÅRSTAD. GNR 13 BNR 996 MFL., STORETVEITVEGEN, BOLIGER	3	202220539
71410000	35	Årstad. Gnr 12, bnr 264 mfl., Fantoftvegen	2	202223057
30300000	30	ÅRSTAD. GNR 12 BNR 30 OG DEL AV BNR 2, FANTOFT	4	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
12/249	23582864-1	Ombygging	Annen eksp. og terminalbygning	Igangsettingstillatelse	09.03.2026	202517249
13/715	301602008	-	Rekkehus	Rammetillatelse	25.03.2026	202514405
13/715	301602000	-	Rekkehus	Rammetillatelse	25.03.2026	202514405
13/715	301602015	-	Rekkehus	Rammetillatelse	25.03.2026	202514405
13/715	301602019	-	Rekkehus	Rammetillatelse	25.03.2026	202514405

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 18. mai 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 12/261
Dato: 18.05.2026 Adresse: Fantoftvegen 16B

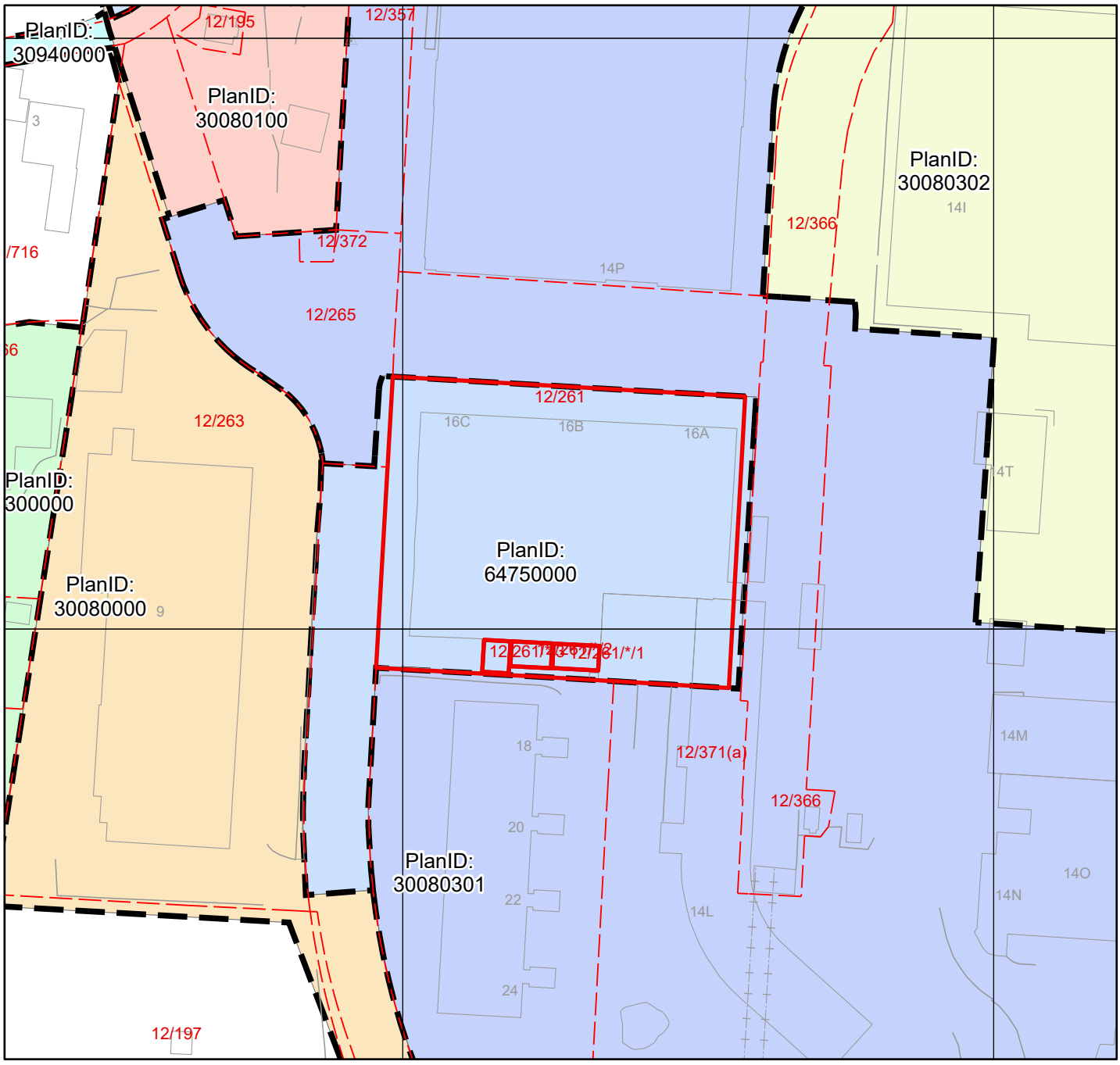
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 64750000, 30080301

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

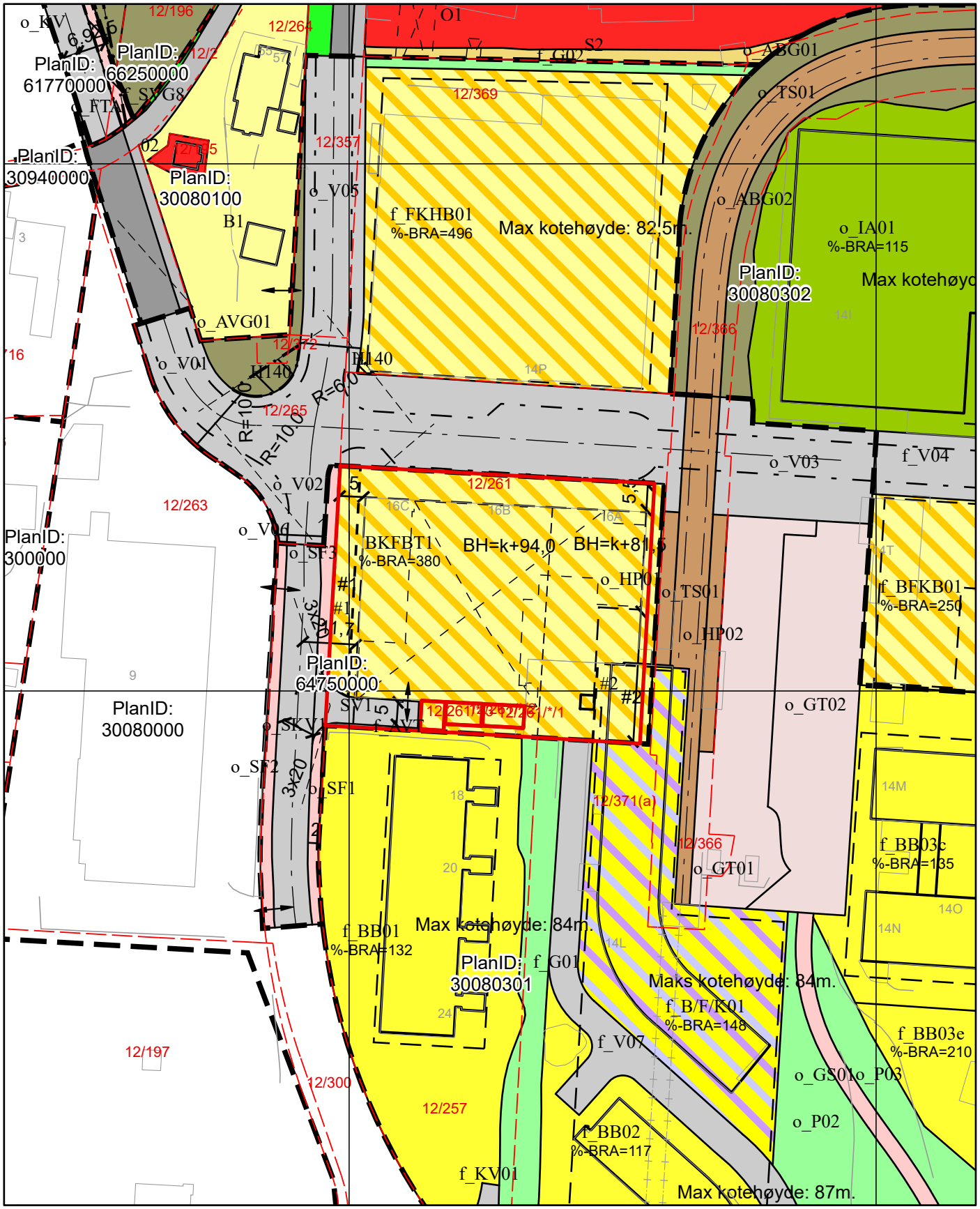
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 12/261
Dato: 18.05.2026 Adresse: Fantoftvegen 16B

PlanID(er): 64750000, 30080301

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

Eiendomsflate



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1223 - Regulert kant kjørebane

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

91 - Anlegg- og riggomr.

Andre bestemmelseshjemler

Hensynssoner PBL §12-6

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Frittliggende småhusbebyggelse

Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

Kjørevei

Gang- / sykkelveg

FRIOMRÅDER

Annet spesialområde

Arealformål PBL §12-5

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

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1400 - Idrettsanlegg

1802 - Bolig, forretning, kontor

1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2014 - Gatetun

2015 - Gang- sykkelveg

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane

2025 - Holdeplass/-plattform

2029 - Annen banegrunn, grøntar.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3001 - Grønnstruktur

3050 - Park

Kommuneplanens arealdel

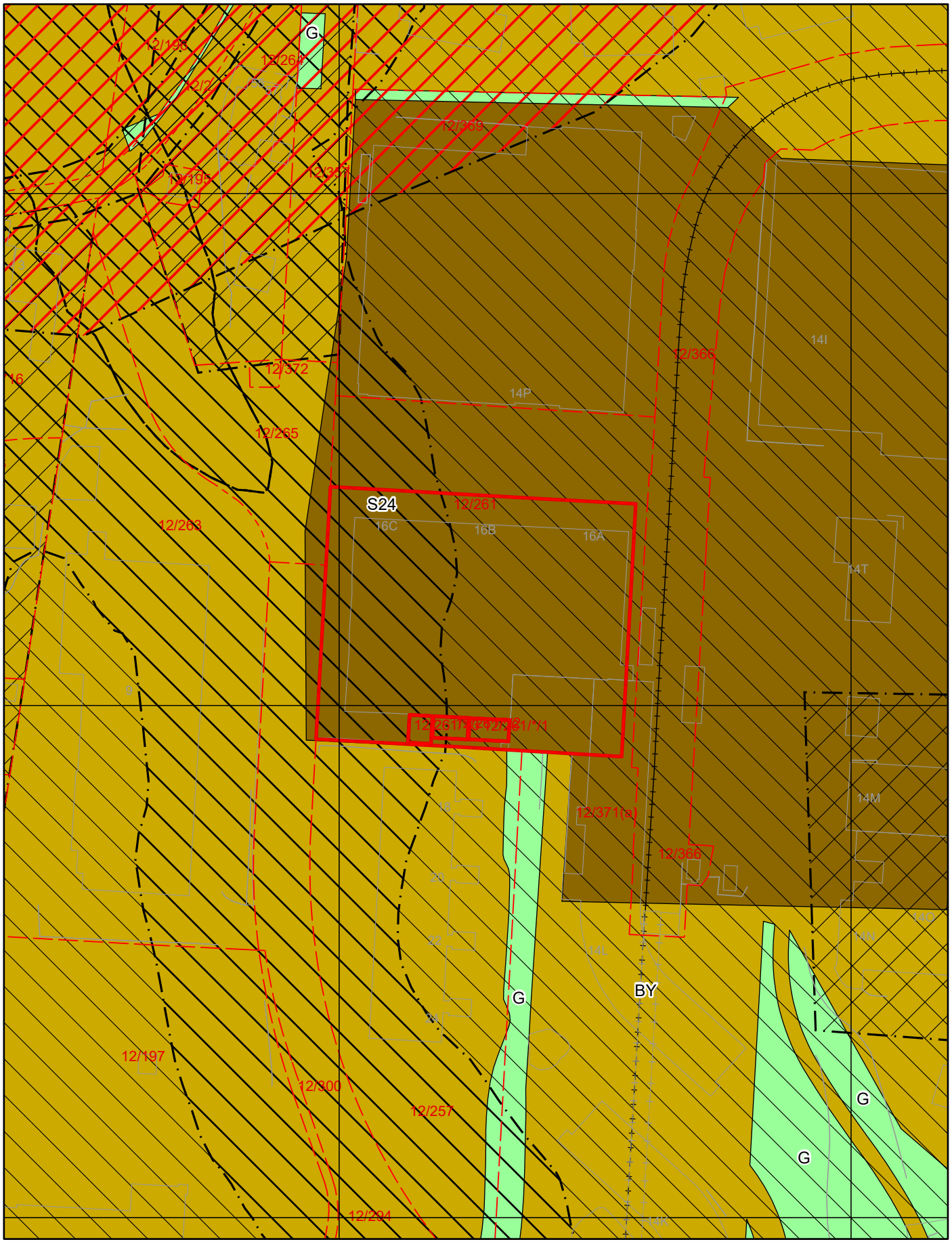
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 18.05.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 12/261
Adresse: Fantoftvegen 16B

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

Samferdselslinjer

Bybane

Bybane - tunnel

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Sentrumskjerne

Byfortettingssone

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

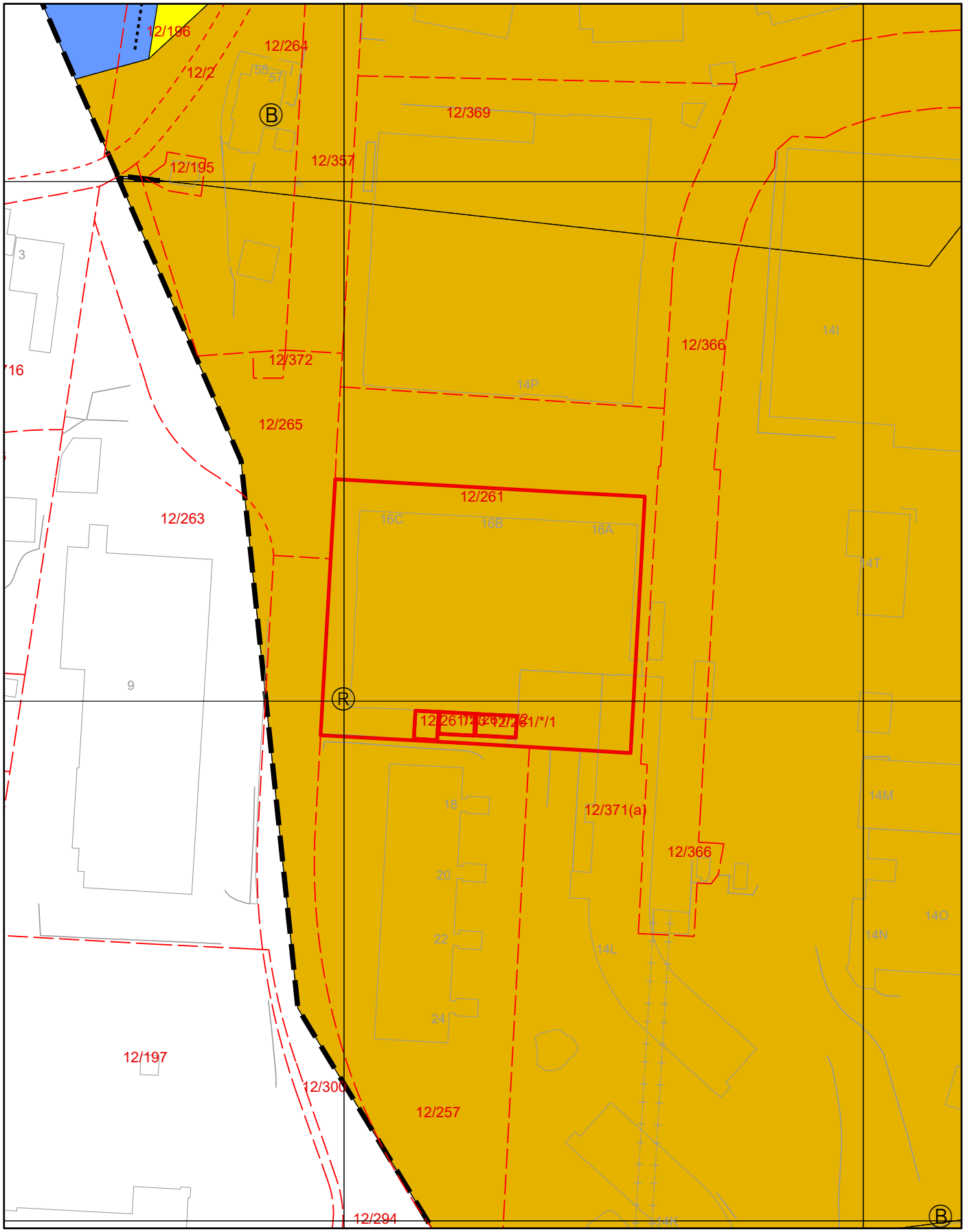
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 18.05.2026

Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 12/261
Adresse: Fantoftvegen 16B

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Gangveg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985


Byggeområde (N)

Boligområde (N)


Industri (N)

Nabolagsprofil

Fantoftvegen 16B - Nabolaget Fantoft - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Familier med barn
- Etablerere

Offentlig transport

Fantoft Linje 1	1 min 0.1 km
Fantoft Linje 49, 83, 530, 740, 934	3 min 0.3 km
Nesttun terminal Buss, trikk	7 min 3.5 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	10 min 5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	12 min 5.6 km

Skoler

Bjørgvin Montessoriskole (1-10 kl.) 101 elever, 4 klasser	5 min 0.5 km
Rudolf Steinerskolen i Bergen (1-10 kl.) 204 elever, 15 klasser	10 min 0.9 km
Slettebakken skole (1-7 kl.) 399 elever, 24 klasser	14 min 1.2 km
Paradis skole (1-7 kl.) 470 elever, 26 klasser	17 min 1.4 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 434 elever, 26 klasser	6 min 0.5 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	4 min 2.2 km
NTG Brann Stadion	6 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

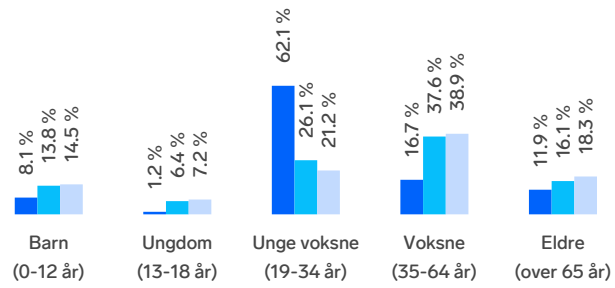
Kvalitet på skolene

Veldig bra 75/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fantoft	1 629	1 994
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sammen Fantoft barnehage (0-5 år) 71 barn	2 min 0.2 km
Sammen Fantoft Gård barnehage (0-6 ... 100 barn	3 min 0.2 km
Storetveit barnehage (1-5 år) 74 barn	7 min 0.5 km

Dagligvare

Meny Fantoft PostNord	1 min 0.1 km
Rema 1000 Paradis PostNord	17 min 1.5 km

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

Primære transportmidler

1. Bybane
2. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

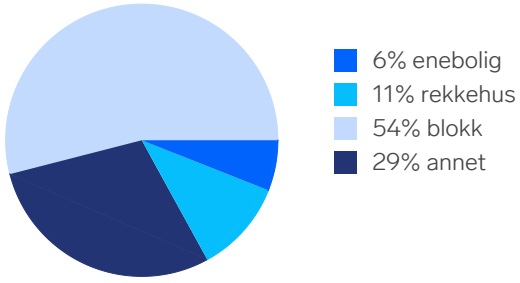
Trafikk
Lite trafikk 84/100

Gateparkering
Lett 82/100

Sport

Fantoft idrettshall Aktivitetshall, squash	1 min 0.1 km	
Storetveit skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	5 min 0.4 km	
Sammen Fantoft	1 min	
Bergen Tennis Arena Treningssenter	16 min	

Boligmasse



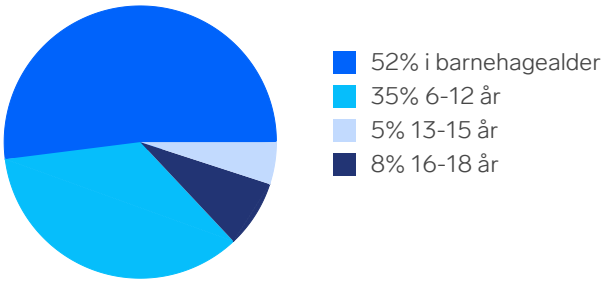
«Fredelig og rolig nær kollektivtrafikk, skoler, barnehager og butikker»

Sitat fra en lokalkjent

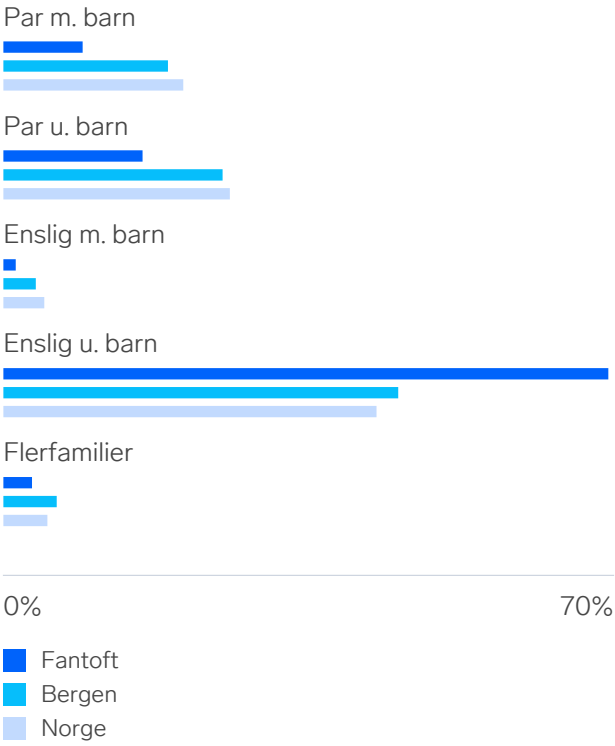
Varer/Tjenester

Sletten Shoppingsenter	18 min
Vitusapotek Paradisalléen	17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



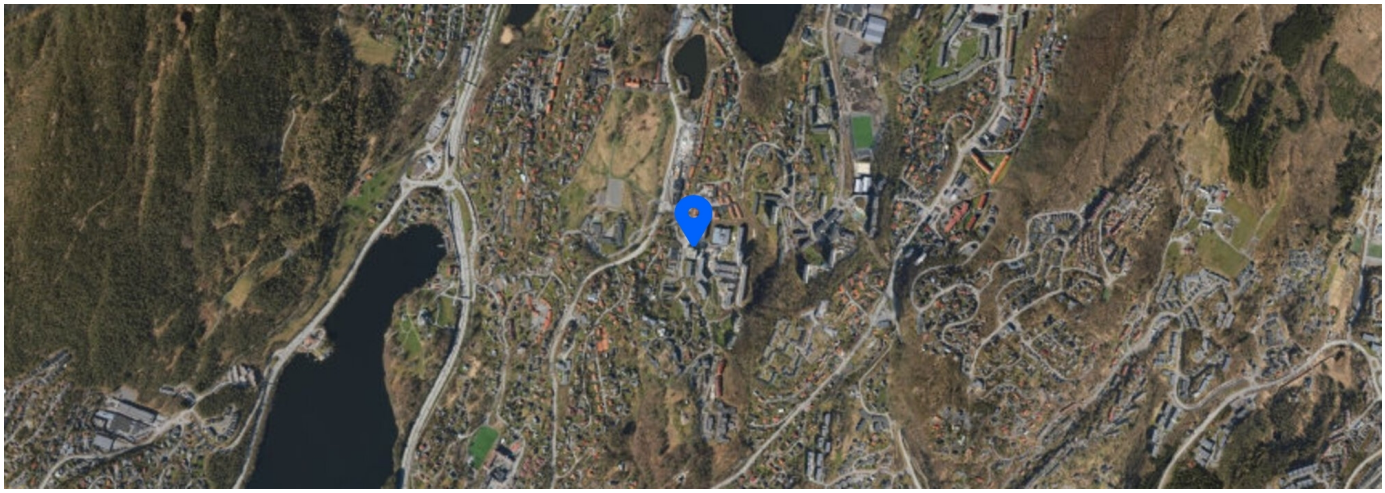
Familiesammensetning

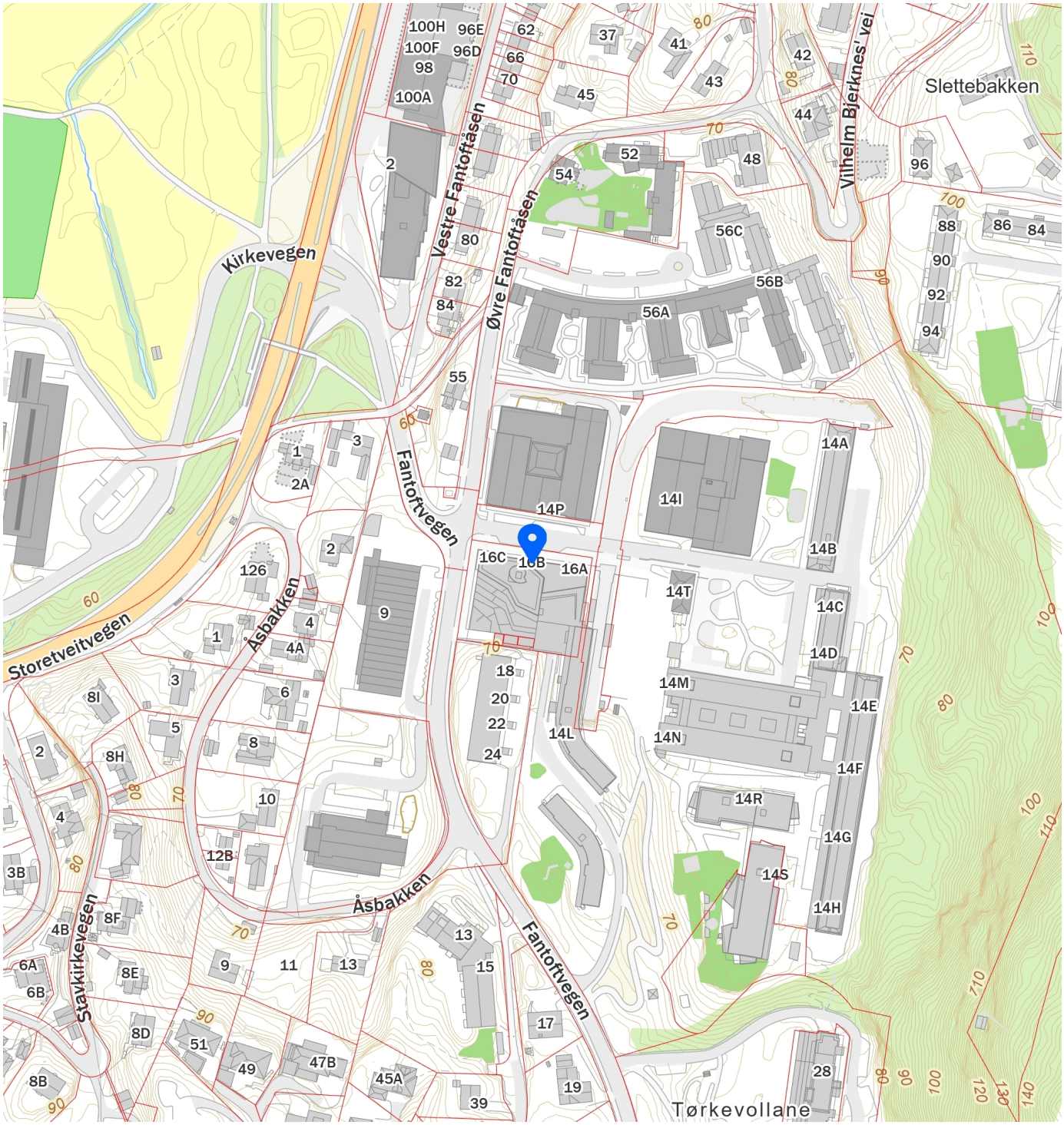


Sivilstand

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

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





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