

aktiv.

Øvre Fyllingsveien 125, 5146 FYLLINGSDALEN

Lekker leilighet i Fyllingsdalen!



Eiendomsmegler MNEF

Roger Glesnes

Mobil 916 61 534

E-post roger.glesnes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum

Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 390 000,-
Fellesgjeld: Kr 40 741,-
Omkostn.: Kr 112 140,-
Total ink omk.: Kr 4 542 881,-
Felleskostn.: Kr 4 496,-
Selger: Kamilla Botne

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 64/64 kvm
Tomtstr.: 8150.4 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 25, bnr. 441
Snr. 47
Oppdragsnr.: 1503260021

Velkommen til visning - husk påmelding!

Velkommen til Øvre Fyllingsveien 125 - en lys og moderne leilighet med praktisk beliggenhet i Fyllingsdalen. Her bor du med nærhet til servicetilbud, kollektivtransport og flotte turområder! Leiligheten byr på gjennomtenkte løsninger og passer godt for deg som ønsker en lettstelt bolig i et etablert boligområde.

- Balkong (ca. 10 kvm)
- Parkeringsplass i felles garasjeanlegg med elbillader
- 2 soverom (1 ikke omsøkt)
- Helfliset bad med baderomsinnr fra 2023
- Fleksible romløsninger som gir flere bruksmuligheter
- Gode sol- og lysforhold
- Nytt laminatgulv 2022
- Ekstern disponibel bod (ca. 5 kvm)
- Kort vei til Oasen Storsenter, kollektivtransport og Bergen sentrum.
- Nærhet til barnehager, skoler og flotte turmuligheter.

Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding hos megler!



lo⁺
IMOTIV.NO

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	67
Energiattest	73
Nabolagsprofil	79
Budskjema	87

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 64 kvm

BRA totalt: 64 kvm

TBA: 10 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 64 kvm Entré: 4.1m², stue/kjøkken: 31 m², bad/vaskerom: 6.6 m², soverom: 13.2 m² og innvendig bod/disp. rom: 6.3 m².

TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 kvm Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8150.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, biloppstillingsplasser, trapper, murer og diverse beplantning.

Ifølge matrikkelutskrift er oppgitt areal på 8150,4 kvm. Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføyninger eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell

fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet i et veletablert boligområde mellom Melkeplassen og Fyllingsdalen. Her bor du i rolige omgivelser, samtidig som du har enkel tilgang til byens servicetilbud og kollektivtransport.

Dagligvarehandel gjøres enkelt med kort vei til blant annet Rema 1000 og Coop Prix på Melkeplassen. For et bredere servicetilbud ligger Oasen Storsenter kun få minutters kjøretur unna. Senteret tilbyr et variert utvalg butikker, vinmonopol, kaféer, spisesteder og treningssenter, og fungerer også som et viktig kollektivknutepunkt.

Området har gode kollektivforbindelser med kort gangavstand til busstopp. Fra Oasen terminal går Bybanen med hyppige avganger til Bergen sentrum og videre til Flesland, noe som gir effektiv og forutsigbar transport i hverdagen.

Nærområdet byr på gode turmuligheter, med gangavstand til blant annet Damsgårdsfjellet, Gravdalsfjellet og Løvsbakken. Det er også kort vei til badeplass ved Krohnegården samt grøntområdene i Fyllingsdalen. For den som ønsker å trene innendørs finnes flere treningssentre i nærområdet, i tillegg til Frøya Idrettspark med fotballbaner.

Beliggenheten kombinerer nærhet til natur med enkel tilgang til sentrum, Laksevåg og øvrige bydeler.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området er veletablert og består av variert boligbebyggelse med leiligheter, eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

Seljedalen skole (1-7 kl.)

Løvås skole (1-7 kl.)

Damsgård skole (1-7 kl.)

Sælen oppveksttun (1-7 kl.)

Lynghaug skole (8-10 kl.)

Fyllingsdalen videregående skole

Amalie Skram videregående skole

Barnehager:

Litlafjellet barnehage (0-5 år)

Laksevåg barnehage (0-5 år)

Damsgård barnehage (0-5 år)

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass er "Klauvsteinen" hvor blant annet linje 19 går til Bergen sentrum og 46 til Fyllingsdalen terminal.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Byggemåte

Boligbygg med flere boenheter, byggeår: 2013

- Utvending:

Bygningen har malte tre/alu vinduer med 2-lags glass.

- Innvendig:

Veggene og taket har malte plater og betong.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen har malte glatte dører, glassdør fra entre til stue.

Gulv av laminat fra 2022.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier fikk installert ny baderomsinnredning (servant og høyskap)

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ifølge egenerklæringsskjema fra tidligere eier ble det oppdaget fukt ved terrassedør i 2022, og dette ble utbedret gjennom forsikringen. Det har ikke vært noen problemer etter dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Recover AS

Beskrivelse av arbeidet: Skaden ble utbedret.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets

fellesarealer eller i andres enheter?

Svar: Ja.

Beskrivelse: I følge egenerklæringsskjema fra tidligere eier har det vært observert skjeggkre i bygget i 2021, og det ble da utbedret av sameiet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021.

Firmanavn: Ukjent.

Beskrivelse av arbeidet: Ukjent.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026.

Firmanavn: Unik VVS.

Beskrivelse av arbeidet: Røret til toalettet frøs når det var veldig kaldt i januar.

Rørlegger tinte røret, og trakk vann tilbake til sistene. Problemet ble meldt til styret, som skal vurdere om det er nødvendig å gjøre noe utbedring.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020.

Beskrivelse av arbeidet: Ifølge egenerklæringsskjema fra tidligere eier har de skiftet ut flere dimmere.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det mangler 4 garasjeplasser i sameiet i forhold til det opprinnelige prosjektet. Sameiet har fått en kompensasjon for de manglende plassene fra utbygger, og seksjonseiere har fått tilbud om å avstå garasjeplass mot en kompensasjon på kr 250 000. Min seksjon disponerer en fast garasjeplass med privat lader.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Roger Glesnes har gleden av å presentere Øvre Fyllingsveien 125! En lys og moderne leilighet med praktisk beliggenhet. Leiligheten har gjennomtenkte løsninger, behagelige fargevalg og store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Planløsningen er funksjonell og byr på romslige oppholdsarealer med et helhetlig og ryddig preg.

Boligen har entré med adkomst til samtlige rom, og gir plass til garderobeløsning for yttertøy og sko.

Stue og kjøkken er samlet i en åpen og innbydende løsning på ca. 30 m². Rommet har store vindusflater som sikrer gode lysforhold. Gulvene er belagt med laminat lagt i 2022, og det er god plass til både sofagruppe og spisebord.

Kjøkkenet er levert av Sigdal med glatte fronter og laminat benkeplate, og fremstår med et ryddig og helhetlig uttrykk. Det er integrert kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Fra stuen er det utgang til en romslig balkong på ca. 10 m² med takoverbygg - et hyggelig uterom med plass til ønskede utemøbler.

Bad/vaskerom er helfliset og har elektriske varmekabler. Badet er innredet med veggmontert toalett, dusjvegger, servantskap og høyskap, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, diskret plassert bak speildør.

Leiligheten har ett romslig soverom på ca. 13 m² med god skaplass. I tillegg finnes et ekstra rom på ca. 6 m² som på byggetegningene er angitt som bod/disponibelt rom. Rommet er innredet og egner seg godt som kontor, gjesterom eller ekstra oppholdsrom, avhengig av behov. Tilsvarende leiligheter i sameiet har søkt og fått godkjent omgjøring av bod/disponibelt rom til soverom. Eventuell bruksendring for denne seksjonen må omsøkes og godkjennes av kommunen. Konferer megler for mer informasjon.

Boligen disponerer også en utvendig bod på ca. 5,2 m² i sameiets fellesarealer.

Leiligheten er tilknyttet parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med montert elbillader etablert av tidligere eier. Sameiet arbeider med en pågående avklaring knyttet til parkeringssituasjonen, men parkeringsforholdene oppleves som velfungerende i det daglige.

Standard

Taket er av malte flater.

Veggene på badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Baderomsgulvet er fliset, resterende gulvflater har laminat.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:

- Bad/vaskerom:

Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

– Tekniske installasjoner:

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør-system).

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvann:

Boligen er tilknyttet sentralanlegg for varmt vann.

Varmtvannsanlegget vedlikeholdes i regi av sameiet.

Innbo og løsøre

Følgende møblement medfølger ikke handelen:

- Garderobestativ i gang
- Vegghylle i stue
- Veggmontert skap på disponibelt rom/bod/gjesterom

For øvrig legges bransjens standard liste over løsøre og tilbehør til grunn for handelen.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Ny badersinnredning og dusjdører av tidligere eier i 2023.
- Montert ny stekeovn i 2023.
- Laminat lagt i 2022.

TV/Internett/Bredbånd

TV/bredbånd inngår i felleskostnadene og utgjør pr. 31.12.25 kr 554 i måneden.

Parkering

Parkering skjer i felles garasjeanlegg. Garasjeanlegget er fellesareal, og tildeling av parkeringsplasser skjer i regi av sameiets styre.

Ifølge opplysninger fra tidligere eier er det montert elbillader på garasjeplassen som disponeres av leiligheten. Laderen er bekostet av tidligere eier og følger leiligheten.

I følge styret, når det gjelder denne seksjonen, har nåværende eier disponert garasjeplass frem til i dag. Det antas at ny eier vil kunne benytte garasjeplass på tilsvarende måte, men det gis ingen garanti fra styret for permanent disponering av garasjeplass.

Sameiet er for tiden i prosess med å avklare parkeringssituasjonen, da det per i dag mangler et begrenset antall parkeringsplasser. Sameiet har mottatt kompensasjon fra utbygger, og det arbeides med løsninger. Styret har som mål å etablere en rettferdig og gjennomførbar løsning som ivaretar sameiernes interesser. Parkeringsforholdene oppleves likevel som uproblematisk i det daglige.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 6605377

Radonmåling

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje, og det er derfor ikke vurdert som aktuelt med radonmåling i boligen. Det er heller ikke kjent at det foreligger generelle radonproblemer i bygget.

Diverse

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Det er elektriske varmekabler på badet og balansert ventilasjon.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 390 000

Omkostninger kjøper

4 390 000 (Prisantydning)

40 741 (Andel av fellesgjeld)

4 430 741 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

110 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

112 140 (Omkostninger totalt)

124 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

126 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 542 881 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 554 781 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 557 581 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 9 921 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann-, avløp og renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 4 902 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 4902 Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 893 070 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 572 281 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi er hentet via Altinn.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

65/4726

Felleskostnader inkluderer

Månedlige felleskostnader utgjør pr. 31.12.2025: 4 496,12,-

Felleskostnadene inkluderer:

TV/bredbånd: 554,-

Felleskostnader: 3 942,12,-

Indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, lys/oppvarming av fellesarealer, lønn og honorarkostnader, forretningsførsel, revisjon/forsikring/kontingent, kostnader for fellesavtale for TV og Internett, og andre driftskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 496

Andel Fellesgjeld

Kr 40 741

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2025

Kommentar fellesgjeld

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Innberetningspliktige inntekter: 645,-

Fradragsberettigede kostnader: 3 015,-

Annen formue: 15 729,-

Gjeld: 40 741,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Bank: OBOS-banken AS

Lånummer: 98207963763

Restsaldo: 40 741,02

Kapitalkostnader: 453,95

Administrasjonsavtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 40 741,02,-, pr. 31.12.2025.

Sameiet har eksisterende fellesgjeld som fremgår av nøkkelinformasjonen. Det er per i

dag ikke vedtatt nye låneopptak. Det gjøres likevel oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Litlafjell

Organisasjonsnummer

814612422

Om sameiet

Sameiet består av 67 boligseksjoner av eiendommen gnr. 25, bnr. 441 i Bergen kommune.

Styretsleder: Tobias Røbergshagen

Kontaktperson: Tommy Sletten

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98207963763

Lånetype: Serielån

Rentesats: 6,80%

Restsaldo 2 959 324,00

Innfrielsesdato: 30.06.2036

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Administrasjonsavtale: Nei

Vi gjør oppmerksom på at det kan foreligge renteendring som ikke er iverksatt pr dags dato.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette kan medføre at eventuelle tap må dekkes av sameiet, og kan i så fall føre til økte felleskostnader for de øvrige seksjonseierne.

Forkjøpsrett

Det foreligger ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

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

årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold såfremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

Hunder skal til enhver tid holdes i bånd på sameiets område. Beboere som ønsker flere enn to (2) dyr, må søke om tillatelse fra styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 25, bruksnummer 441, seksjonsnummer 47 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/25/441/47:

11.03.1947 - Dokumentnr: 301254 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:1201 Gnr:25 Bnr:85

Gjelder denne registerenheten med flere

06.04.2017 - Dokumentnr: 303518 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om adkomstrett

Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.2014 - Dokumentnr: 234991 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 47
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 65/4726

01.01.2020 - Dokumentnr: 1398744 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:25 Bnr:441 Snr:47

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bebyggelsen datert 23.08.2017, som gjelder tre boligblokker (hus 1–3) med totalt 55 boenheter og felles parkeringskjeller.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.08.2017.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål, herunder hovedsakelig blokkbebyggelse, samt tilhørende fellesarealer og grøntstruktur.

- Kommuneplan:

BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030

PlanID: 65270000

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Dekningsgrad: 100%

- Reguleringsplaner på grunnen:

FYLLINGSDALEN. GNR 25 BNR 13, 56, 156 MFL., SKARET BOLIGOMRÅDE

PlanID: 18620000

Plantype: Eldre reguleringsplan

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Dekningsgrad: 99,9%

FYLLINGSDALEN. HOVEDÅREN TJØNNEN - LAUVÅSEN, REGULERINGSENDRING

PlanID: 11340000

Plantype: Eldre reguleringsplan
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Dekningsgrad: ca. 0,1%

- Hensynssoner:

Friluftsliv i kommuneplanen:
Beskrivelse: Byfjellsgrense - vest
Dekningsgrad: 0,9%

Kulturmiljø i kommuneplanen:
Beskrivelse: Historiske veifar
Dekningsgrad: 15,5%

Faresone i kommuneplanen:
Beskrivelse: Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred
Dekningsgrad: 9,5%

Gul støy i kommuneplanen:
Beskrivelse: Vei støy, gul sone
Dekningsgrad: 82,7%

Beskrivelse: Bergen skytterlag, gul sone
Dekningsgrad: 9,0%

Rød støy i kommuneplanen:
Beskrivelse: Vei støy, rød sone
Dekningsgrad: 15,4%

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Det 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.

- Planer i nærheten av eiendommen:

Kommuneplanens arealdel KPA 2027
PlanID: 71740000
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Planstatus: Planlegging igangsatt

LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. GNR 27 BNR 38, 175 MFL., TJØNNEN/ØVRE

FYLLINGSVEIEN, REGULERINGSENDRING

PlanID: 5460100

Plantype: Detaljregulering

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

De foreligger flere eldre reguleringsplaner, se vedlegg i salgsoppgaven.

- Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 25/309

Beskrivelse: Garasjeuthus anneks til bolig

Status: Igangsettingstillatelse 14.12.2022

Saksnummer: 202216250 og 201913710

Adgang til utleie

Korttidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 døgn per kalenderår er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Leietaker plikter å følge sameiets vedtekter og gjeldende husordensregler. I henhold til sameiets vedtekter har den enkelte sameier full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til utleie, med mindre annet følger av lov eller vedtekter.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold. Dette gjelder blant annet opplysninger om leiekontraktens varighet, leietakers navn samt kontaktinformasjon, jf. vedtektene § 2-2.

Verneklasse/SEFRAK

Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
Grunnpakke Kommunale, eiendomsregister, signering, servitutter: 15 000,-
Markedspakke 24 900,-
Oppgjørshonorar 7 990,-
Tilretteleggingsgebyr 14 990,-
Eierskiftegebyr 6 725,-
Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet 545,-
Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig 4 850,-

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag.

Ansvarlig megler

Roger Glesnes
Eiendomsmegler MNEF

roger.glesnes@aktiv.no
Tlf: 916 61 534

Ansvarlig megler bistås av

Roger Glesnes
Eiendomsmegler MNEF
roger.glesnes@aktiv.no
Tlf: 916 61 534

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993 404 020
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Salgsoppgavedato

11.02.2026





Øvre Fyllingsveien 125

IMOTIV.NO



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.































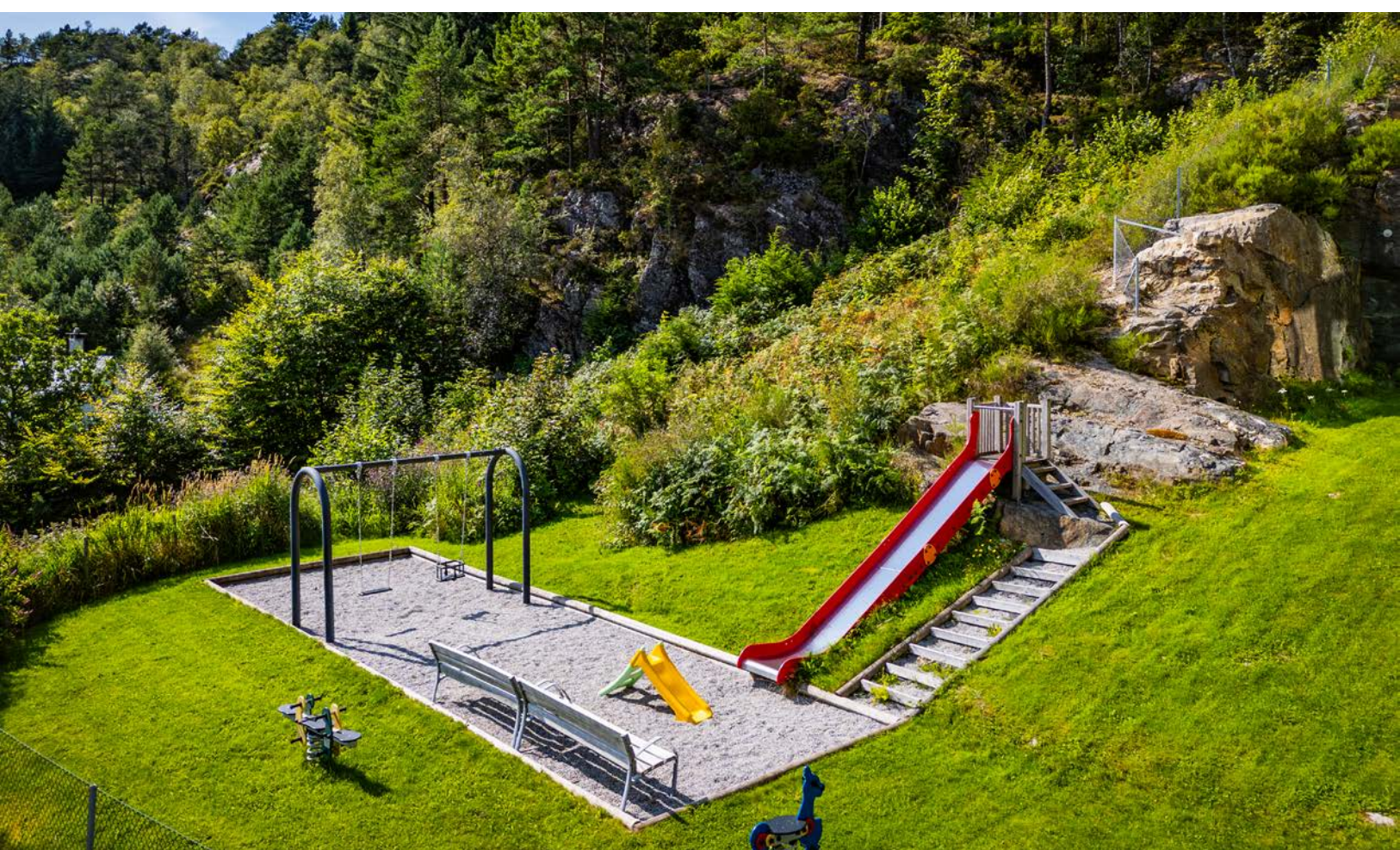






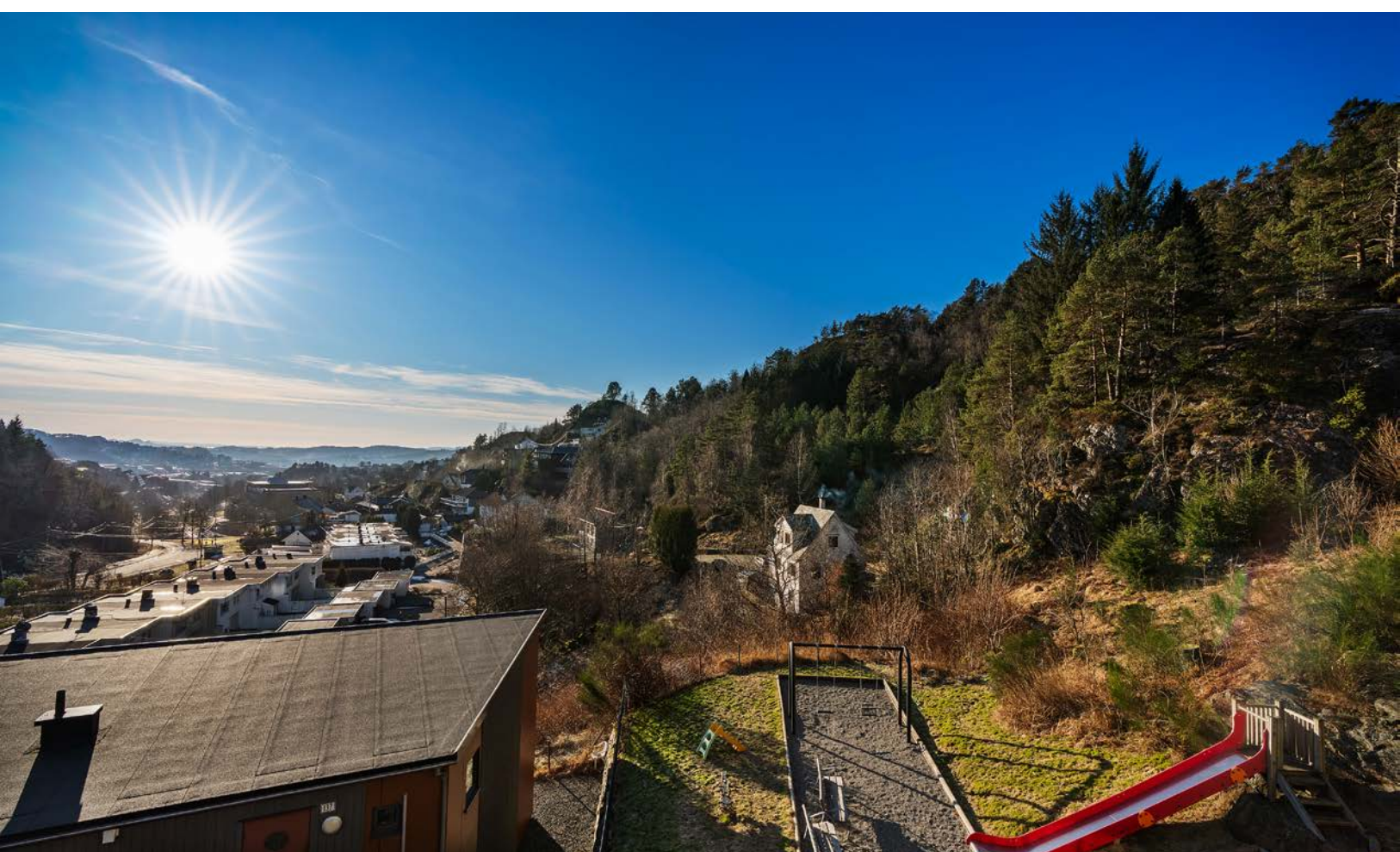














Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Øvre Fyllingsveien 125 , 5146 FYLLINGSDALEN



BERGEN kommune



gnr. 25, bnr. 441

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 04.02.2026

Rapportdato: 04.02.2026

Oppdragsnr.: 21285-1079

Referansenummer: BX1974

Autorisert foretak: TBDU AS



Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

NITO

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.

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



NITO

Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte tre/alu vinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre/alu.
Balkong med tilkomst fra stue, oppmålt til ca 10m2

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat fra 2022. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og betong. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Etasjeskiller er av betongdekke. Kontrollert med laser. Innvendig har boligen malte glatte dører, glassdør fra entre til stue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom - 6.6m2
Bad fra byggeår, servantskap og høyskap fra 2023.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2.5cm.
Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, høyskap, veggmontert toalett, dusjvegg og opplegg for vaskemaskin. Servantskap og høyskap fra 2023.
Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. - Tilliggende konstruksjon er yttervegg og nabo leilighet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Sigdal kjøkken innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Vedlikeholdes i regi av sameiet.
VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG
El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav

til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.
Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

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

[Gå til side](#)

Ingen avvik

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

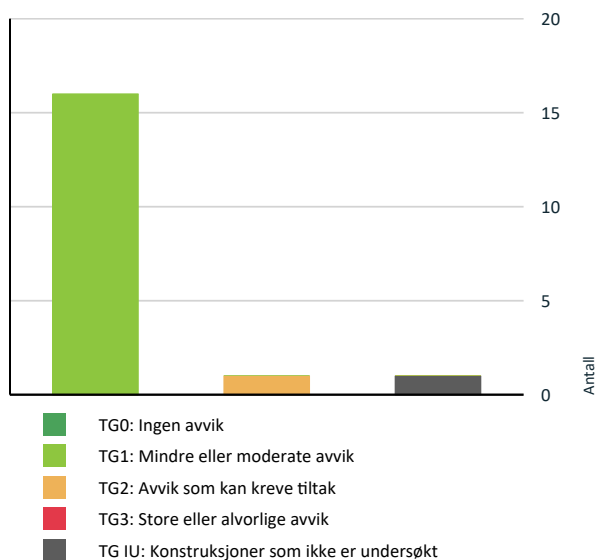
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger er ikke oversendt for kontroll/gjennomgang.
Ferdigattest datert 23-08-2017

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom - 6.6m2 >
Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom - 6.6m2 > Sluk,
membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

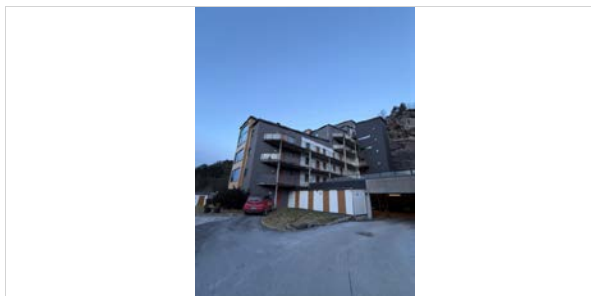
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2013

Kommentar
Kilde: Tidligere salgsoppgave

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer vedlikeholdes av sameiet.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte tre/alu vinduer med 2-lags glass.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre/alu.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med tilkomst fra stue, oppmålt til ca 10m2



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat fra 2022. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og betong. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport



Sprekker i noen silikon fuger mot terskel.
anses som en billig og enkel reparasjon.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontrollert med laser.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører, glassdør fra entre til stue.



VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM - 6.6M2

Generell

Bad fra byggeår, servantskap og høyskap fra 2023.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM - 6.6M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM - 6.6M2

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2.5cm.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM - 6.6M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM - 6.6M2

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, høyskap, veggmontert toalett, dusjvegg og opplegg for vaskemaskin. Servantskap og høyskap fra 2023.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM - 6.6M2

1 TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM - 6.6M2

1 TG IIJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. - Tilliggende konstruksjon er yttervegg og nabo leilighet.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN - 31M2

1 TG 1 Overflater og innredning

Sigdal kjøkken innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.



2 ETASJE > STUE/KJØKKEN - 31M2

1 TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

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



1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



! TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.
Vedlikeholdes i regi av sameiet.

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

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

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)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2013 Byggeår

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. 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

Det er foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel.

Tilstandsrapport



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



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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Ingen avvik

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

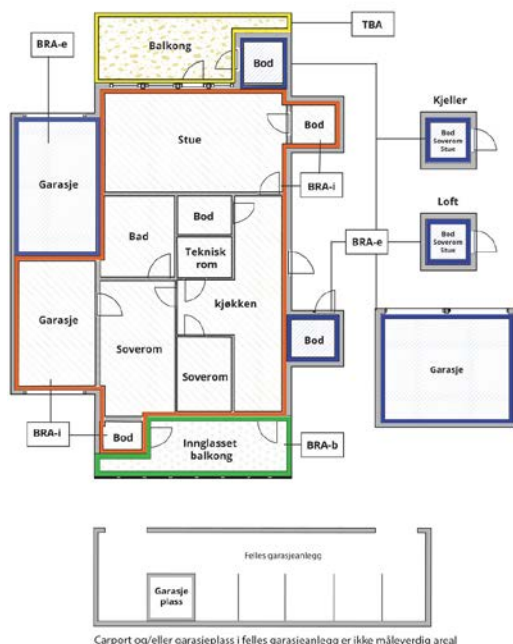
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bod
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	64	5		69	10
SUM	64	5			10
SUM BRA	69				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Entré - 4.1m ² , stue/kjøkken - 31m ² , bad/vaskerom - 6.6m ² , soverom - 13.2m ² , soverom - 6.3m ²	Utvendig bod - 5.2m ²	

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med avstandsmåler.

2. Etasje

Entré - 4.1m²

Stue/kjøkken - 31m²

Bad/vaskerom - 6.6m²

Soverom - 13.2m²

Soverom - 6.3m²

Bra-E

Utvendig bod - 5.2m²

Tilhørende garasje plass med el-bil lader.

GENERELT

Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hvordan det skal kategoriseres.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke oversendt for kontroll/gjennomgang.
Ferdigattest datert 23-08-2017

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ifølge egenerklæringsskjema fra tidligere eier ble det oppdaget fukt ved terrassedør i 2022, og dette ble utbedret gjennom forsikringen. Det ble i forbindelse med dette lagt nytt gulv i hele leiligheten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør
	Kamilla Botne	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	25	441		0	8150.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Øvre Fyllingsveien 125

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Øvre Fyllingsveien 125 ligger i et etablert boligområde i Fyllingsdalen, med god tilgjengelighet til både Bergen sentrum og lokale servicetilbud. Området er preget av variert boligbebyggelse og har et oversiktlig og rolig preg. Det er kort vei til dagligvarebutikker, skoler, barnehager og øvrige servicetilbud i nærområdet. Bybanen i Fyllingsdalen og gode bussforbindelser gir enkel adkomst til Bergen sentrum, Oasen Storsenter og andre bydeler.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Uteområdene fremstår som ryddige og funksjonelt opparbeidet, med etablerte gangarealer og grøntarealer rundt byggene.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	04.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	04.02.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	04.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	04.02.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

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 det 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 funksjonssprøving 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Kamilla Botne

Boligen

Øvre Fyllingsveien 125

5146 Fyllingsdalen

4601-25/441/0/47

- ♦ Boligen ble kjøpt 2024
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier fikk installert ny baderomsinnredning (servant og høyskap).

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Ifølge egenerklæringsskjema fra tidligere eier ble det oppdaget fukt ved terrassedør i 2022, og dette ble utbedret gjennom forsikringen. Det har ikke vært noen problemer etter dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Recover AS

Beskrivelse av arbeidet: Skaden ble utbedret.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

I følge egenerklæringsskjema fra tidligere eier har det vært observert skjeggekke i bygget i 2021, og det ble da utbedret av sameiet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Ukjent

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Unik VVS

Beskrivelse av arbeidet: Røret til toalettet frøs når det var veldig kaldt i januar. Rørlegger tinte røret, og trakk vann tilbake til sistene. Problemet ble meldt til styret, som skal vurdere om det er nødvendig å gjøre noe utbedring.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Ifølge egenerklæringsskjema fra tidligere eier har de skiftet ut flere dimmere.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Det mangler 4 garasjeplasser i sameiet i forhold til det opprinnelige prosjektet. Sameiet har fått en kompensasjon for de manglende plassene fra utbygger, og seksjonseiere har fått tilbud om å avstå garasjeplass mot en kompensasjon på kr 250 000. Min seksjon disponerer en fast garasjeplass med privat lader.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

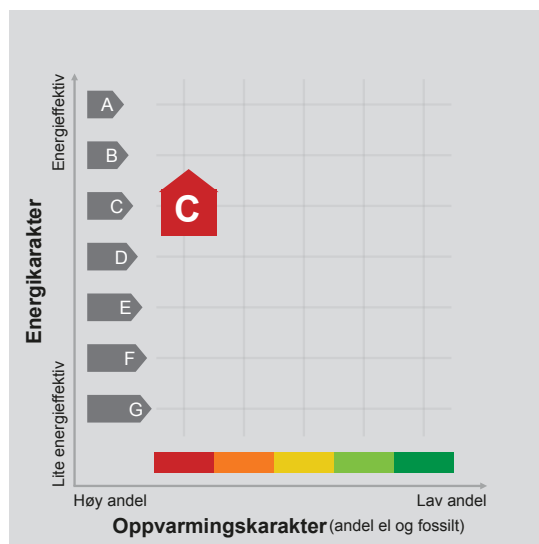
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

ENERGIATTEST

Adresse	Øvre Fyllingsveien 125
Postnummer	5146
Sted	FYLLINGSDALEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	25
Bruksnummer	441
Seksjonsnummer	47
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300207849
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	edd0770a-b9c5-43cb-9904-e6ad091d8053
Dato	16.10.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i 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

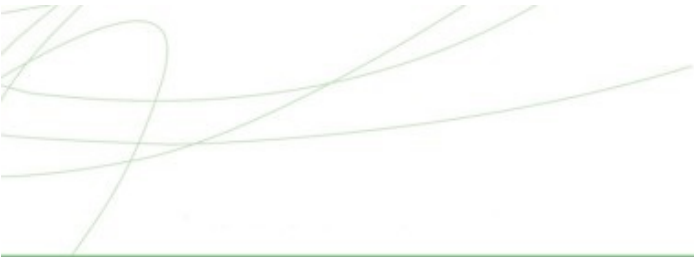
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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 varmpumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

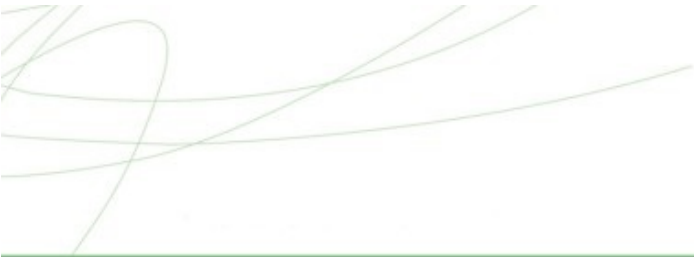
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Tiltak utendørs

- Luft kort og effektivt

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

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



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.

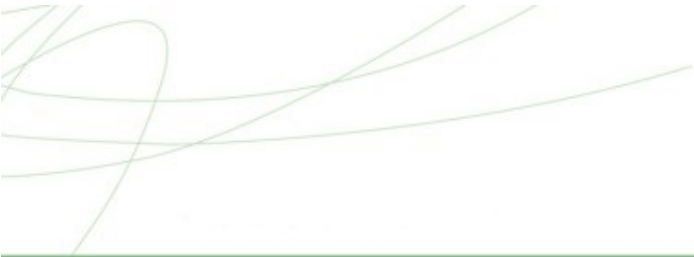
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2013
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Balansert ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Øvre Fyllingsveien 125
Postnummer: 5146
Sted: FYLLINGSDALEN
Kommune: Bergen
Bolignummer: H0201
Dato: 16.10.2023 14:46:56
Energimerkenummer: edd0770a-b9c5-43cb-9904-e6ad091d8053

Kommunennummer: 4601
Gårdsnummer: 25
Bruksnummer: 441
Seksjonsnummer: 47
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300207849

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kranner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak utendørs**Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Nabolagsprofil

Øvre Fyllingsveien 125 - Nabolaget Øvre Fyllingen - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Klauvsteinen Linje 19	7 min 0.5 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	6 min 3.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	11 min 6.3 km
Bergen Flesland	18 min

Skoler

Seljedalen skole (1-7 kl.) 210 elever, 16 klasser	24 min 1.8 km
Damsgård skole (1-7 kl.) 403 elever, 27 klasser	22 min 1.9 km
Løvås Oppvekststun - skole (1-7 kl.) 243 elever, 14 klasser	23 min 2 km
Sælen Oppvekststun (1-7 kl.) 253 elever, 18 klasser	7 min 3.1 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 432 elever, 33 klasser	21 min 1.8 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	7 min 3.3 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	10 min 5.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

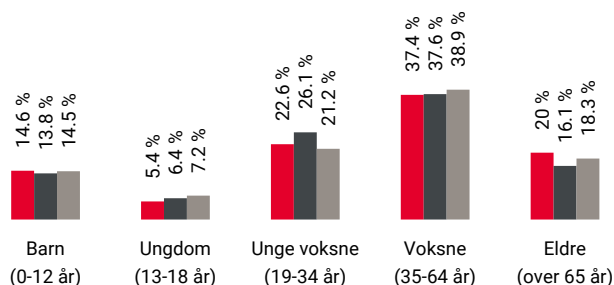
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Fyllingen	555	258
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Litlafjellet barnehage (0-5 år) 157 barn	7 min 0.5 km
Laksevåg barnehage (0-5 år) 32 barn	13 min 1.1 km
Damsgård Kanvas-barnehage (0-5 år) 90 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Melkeplassen	7 min
Coop Prix Melkeplassen	13 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



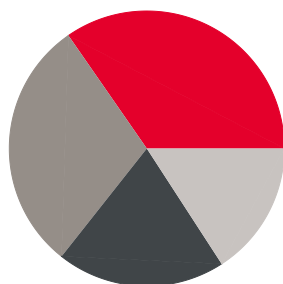
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽ Tjønne idrettsplass	7 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba...	0.6 km
⚽ Frøyahallen basketballhall	9 min 🚶
Aktivitetshall	0.8 km
🚴 MOVA Fyllingsdalen	21 min 🚶
🚴 SATS Damsgård	5 min 🚗

Boligmasse



35% enebolig
20% rekkehus
30% blokk
16% annet

Varer/Tjenester



Oasen

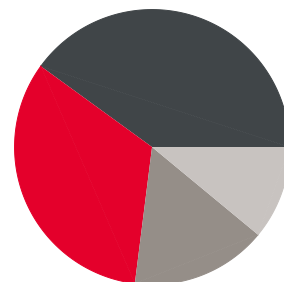
5 min 🚗



Apotek 1 Knudsenkvartalet

5 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



33% i barnehagealder
40% 6-12 år
16% 13-15 år
11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



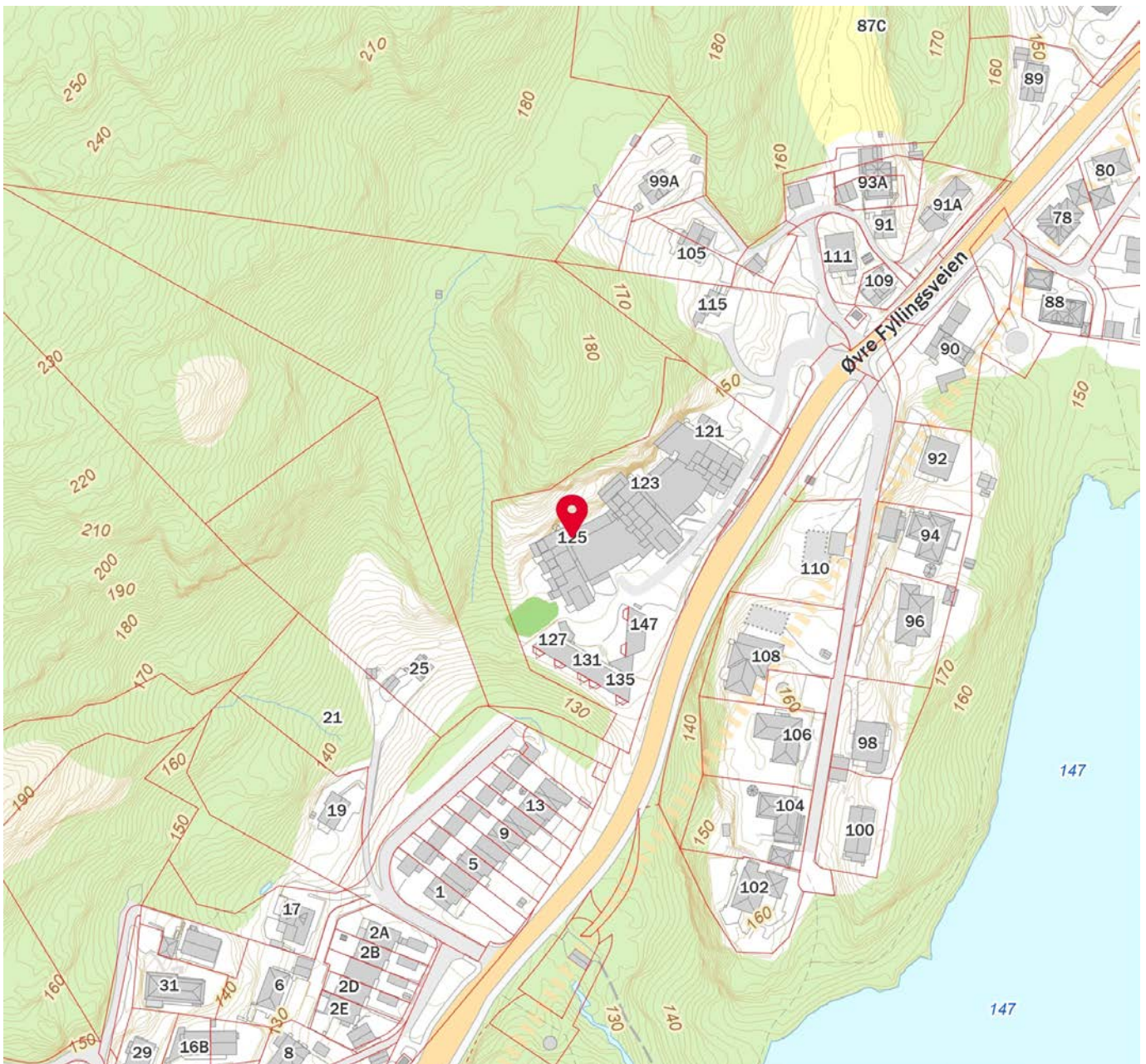
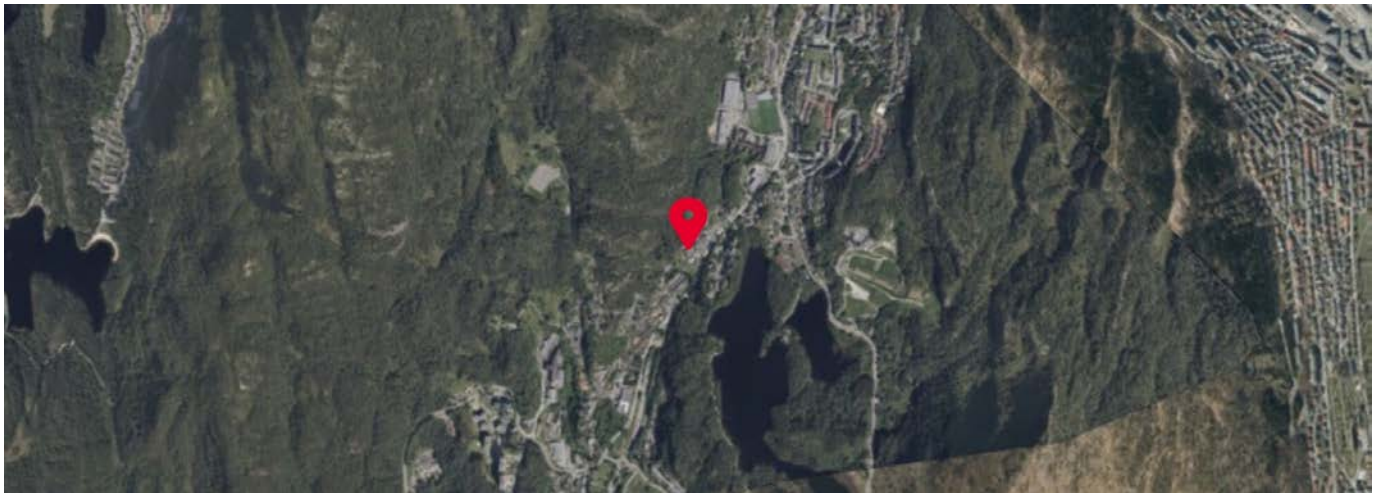
0%

46%

Øvre Fyllingen
Bergen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Øvre Fyllingsveien 125
5146 FYLLINGSDALEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Roger Glesnes

Telefon: 916 61 534
E-post: roger.glesnes@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

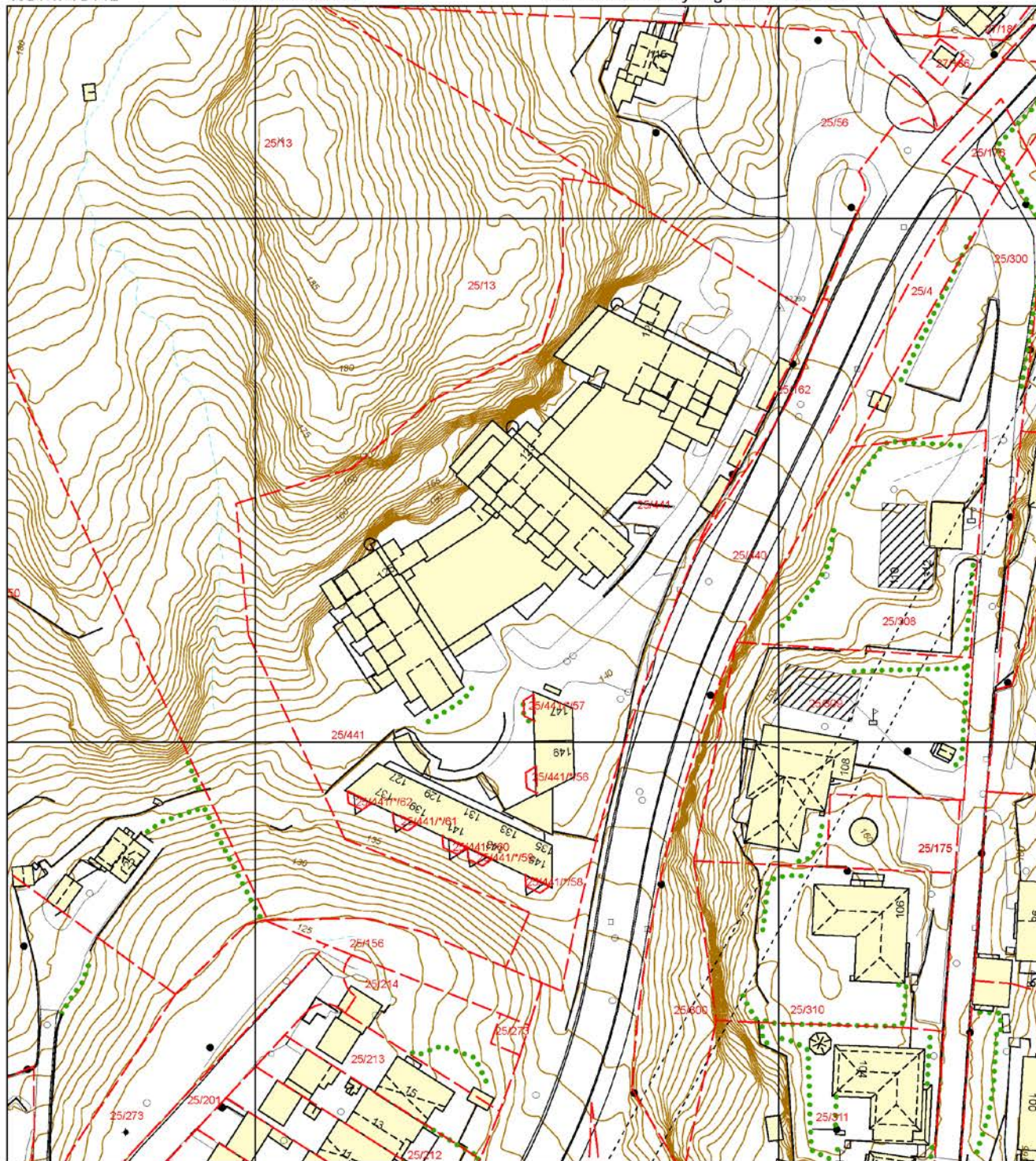
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:1 000

Dato: 28.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 25/441/0/0

Adresse: Øvre Fyllingsveien 125 m.fl.



Bygning	Høydekote	Kraftledning	Innmålt tre	Kum
Byggemeldt bygning	Eiendomsgrense	Hekk	Flaggstang	Sluk
Fredet Bygg	Eiendomsgrense - usikker	Gangveg og sti	Mast	Toppunkt
Byggemeldt anlegg	Gjerde	Traktorveg	Hydrant	Fastmerker

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 25/441/0/0
Utlistet 28. januar 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, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
468624265	Grunneiendom	0	Ja	8 167,4 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
18620000	30	FYLLINGSDALEN. GNR 25 BNR 13, 56, 156 MFL., SKARET BOLIGOMRÅDE	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.05.2007	200412958	99,9 %
11340000	30	FYLLINGSDALEN. HOVEDÅREN TJØNNEN - LAUVÅSEN, REGULERINGSENDRING	3 - Endelig vedtatt arealplan	13.10.1964		< 0,1 % (8162,3 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
18620000	113 - Blokkbebyggelse	59,9 %
18620000	112 - Konsentrert småhusbebyggelse	17,0 %
18620000	710 - Felles avkjørsel	8,6 %
18620000	750 - Felles lekeareal	7,0 %
18620000	790 - Annet fellesareal	2,2 %
18620000	320 - Gang-/sykkelvei	1,7 %
18620000	730 - Felles parkeringsplass	1,6 %
18620000	650 - Naturvernområde	1,5 %
18620000	720 - Felles gangareal	0,4 %
18620000	110 - Boliger	< 0,1 % (1,0 m²)

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	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	98,2 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	1,8 %

Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H530_3	Byfjellsgrense - vest	0,9 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	15,5 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	9,5 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	82,7 %
65270000	KpStøySone	H220_6	Bergen skytterlag - gul sone	9,0 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	15,4 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
11510100	30	FYLLINGSDALEN. GNR 25 OG 27 BNR 4, 6 OG 25	3	-
5460000	30	LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. GNR 27 BNR 1, TJØNNEN	3	-
11410000	30	FYLLINGSDALEN. VENTILASJONSSJAKTER FOR LØVSTAKKTUNNELEN	3	-
11400000	30	FYLLINGSDALEN. VEIANLEGG VED TUNNEL, ENDRING AV REGULERINGSPLAN	3	-
11510000	30	FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. GNR 27 BNR 5 OG 6, GNR 25 BNR 4 OG 174, BOLIGFELT XIII	3	-
11860000	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X, TOMTEAREAL H	3	-
5460100	35	LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. GNR 27 BNR 38, 175 MFL., TJØNNEN/ØVRE FYLLINGSVEIEN, REGULERINGSENDRING	3	200608373
-	35	Laksevåg, Gnr. 27, Bnr. 38, 175 m.fl. Tjønnen / Øvre Fyllingsveien (planinitiativ)	5	202021521

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
25/309	300786099	-	Garasjeutthus anneks til bolig	Igangsettningstillatelse	14.12.2022	201913710
25/309	300786099	-	Garasjeutthus anneks til bolig	Igangsettningstillatelse	14.12.2022	202216250

Andre opplysninger

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 28. januar 2026



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 begrensingslinje 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.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 28.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 25/441/0/0

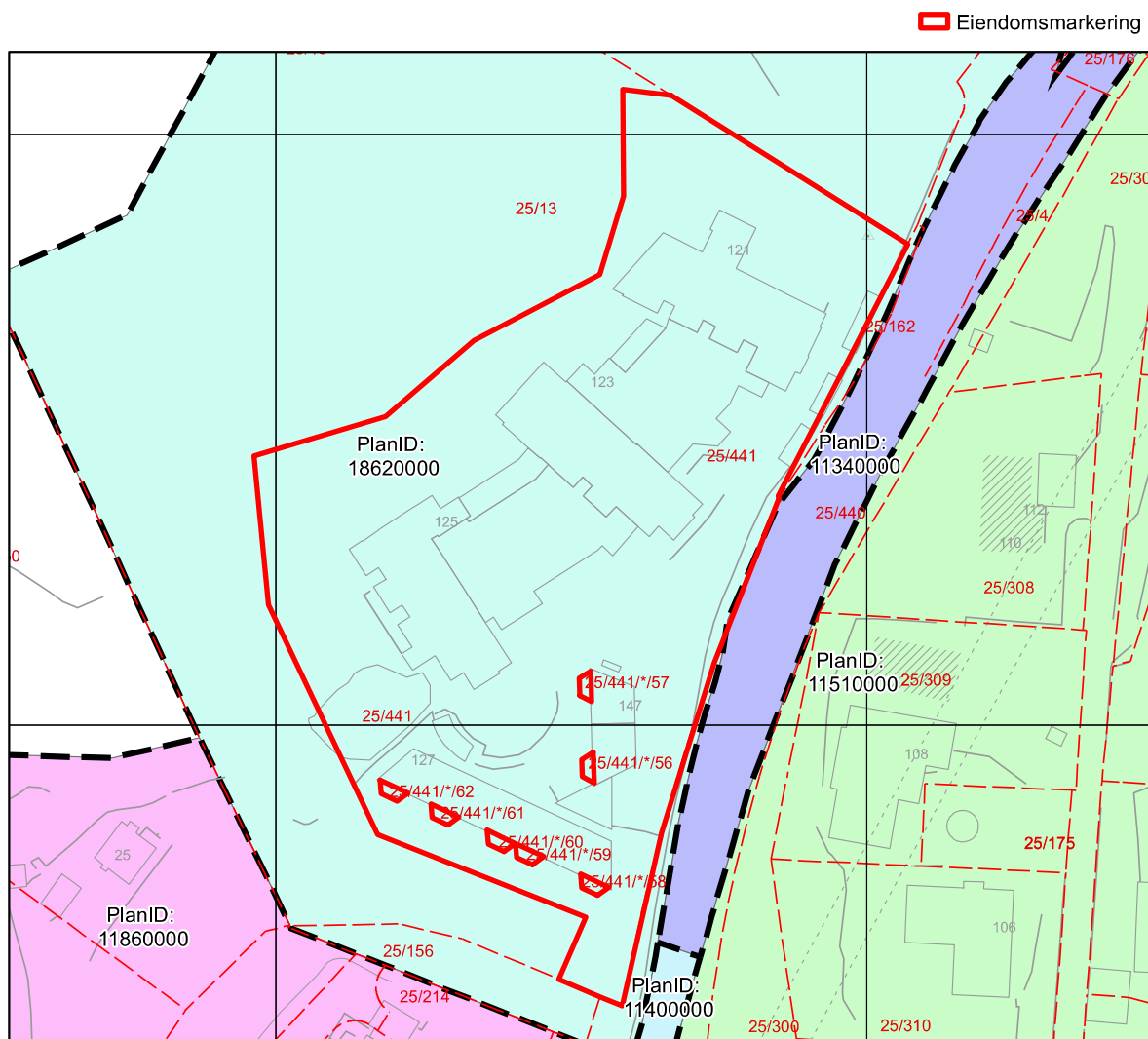
Adresse: Øvre Fyllingsveien 125 m.fl.



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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

11340000, 18620000





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

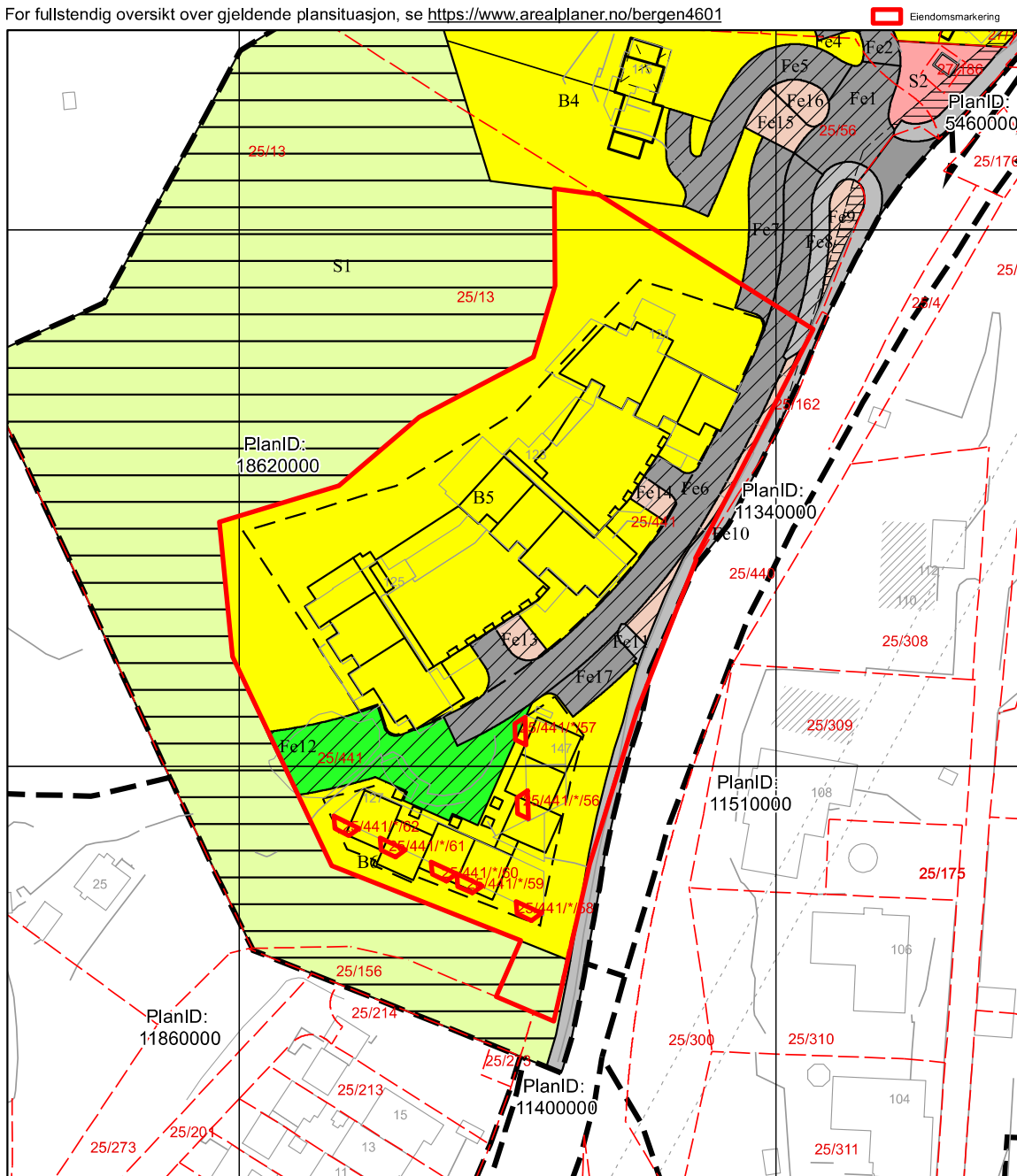
Dato: 28.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 25/441/0/0

Adresse: Øvre Fyllingsveien 125 m.fl.



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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

-  1203 - Regulert tomtегrense
-  1211 - Byggegrense
-  1213 - Planlagt bebyggelse
-  1214 - Bebyggelse som inngår i planen
-  1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  1222 - Frisiktlіnje
-  1227 - Regulert støyskjerm

Begrensningsgrense gammel lov

-  Reguleringsplan restriksjonsgrense

Begrensningsområde gammel lov

-  640 - Frisiktsone

Plangrense

-  Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

-  Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

-  Områder for boliger m/tilhørende anlegg
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Kjørėvei
-  Gang- / sykkelveg
-  Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
-  Naturvernområde (på land)
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Annet fellesareal for flere eiendommer



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 28.01.2026

Arealplan-ID: 65270000

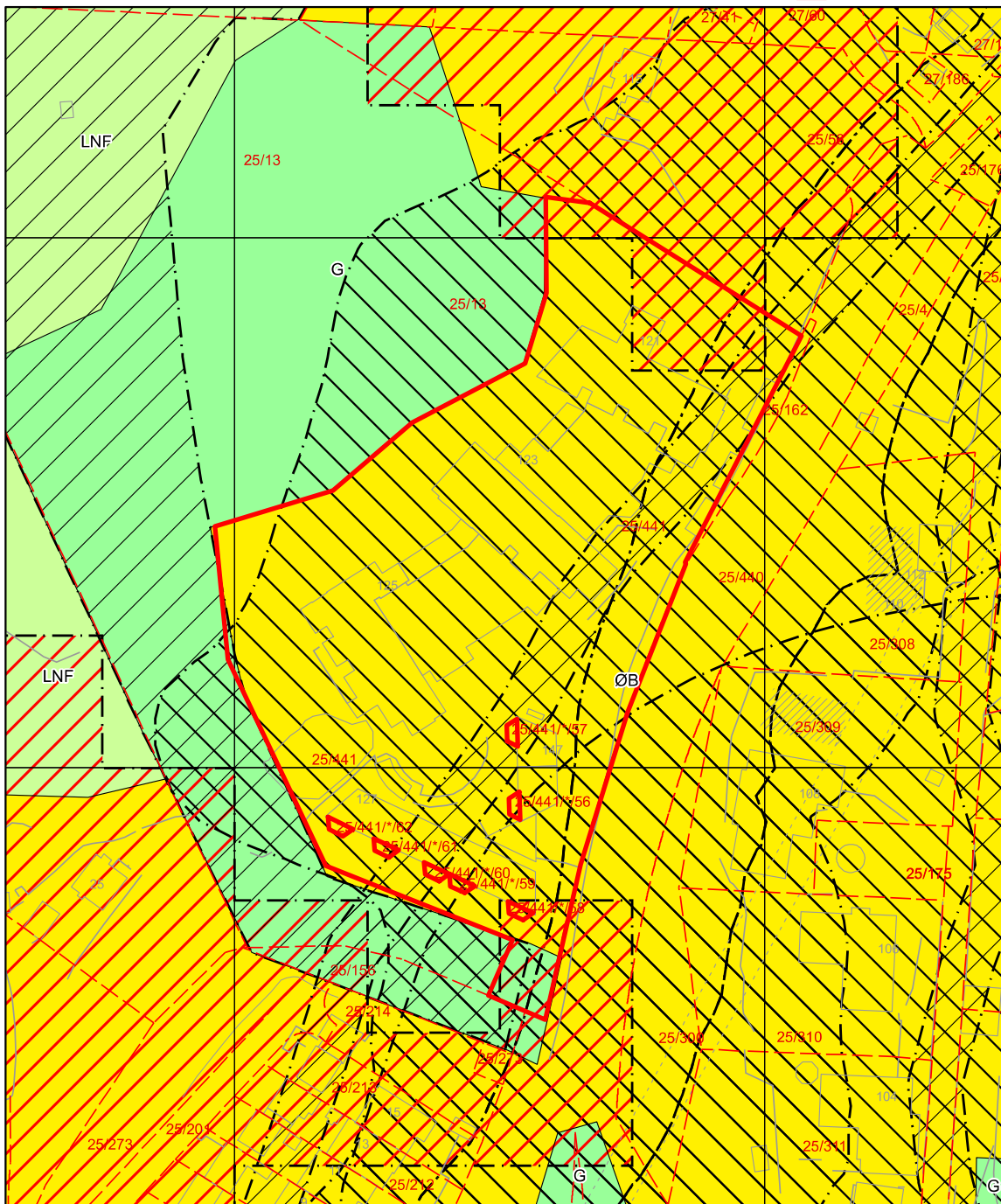
Gnr/Bnr/Fnr: 25/441/0/0

Adresse: Øvre Fyllingsveien 125 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense



Angitthensyn friluftsliv



Angitthensyn kulturmiljø



Faresone



Støysone gul



Støysone rød

KPA2018 Arealformål



Øvrig byggesone



Grønnstruktur



LNF

97



BERGEN KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

ABO Plan & Arkitektur
Postboks 291
5203 OS

Deres referanse:

Vår saksbehandler:
Glenn M. Kristensen
Dir. tlf.: 5556 6998

Vårt saksnummer:
201013228/93

Dato:
230817

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 25 Bnr 13
Adresse : Øvre Fyllingsdalen
Tiltakshaver : Skaret Panorama AS
Tiltaket : Nybygg blokk

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 11.8.2017, tillatelse datert 21.2.2011 og tillatelse til endring datert 10.6.2013, 28.8.2013 og 31.10.2014.

VEDTAK

Det gis ferdigattest for 3 boligblokker (hus 1-3) med totalt 55 boenheter og felles parkeringskjeller, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Glenn M. Kristensen - saksbehandler
Sylvi Søvik Wathne - Avdelingsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Skaret Panorama AS, Skuteviksboder 22, 5035 BERGEN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Allehelgens gate 5.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.



Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11

Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00025-0441-0000-047
Eiendommens adresse	Øvre Fyllingsveien 125
Eier	Kamilla Kandal Botne , Øvre Fyllingsveien 125 , 5146 FYLLINGSDALEN N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	1885756KR	0.0026	4 902,00	1 225,50
Abonnementsgebyr vann	6745m2	7.71	715,25	180,28
Stipulert mengde vann	8770m3	11.44	1 379,89	347,80
Abonnementsgebyr avløp	6745m2	10.62	985,20	248,32
Stipulert mengde avløp	8770m3	15.64	1 886,50	475,50
Fellesbeholdere - antall kilo	5055 kg	2.22		167,86
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	105.00	105,00	26,25
Renovasjon grunnpris	1 Pr.enhet	2865.15	2 865,15	716,29
Total ekskl. mva			12 838,99	3 387,80
* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt				

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Betalingshistorikk, Renter og Gebyrer.





Bergen kommune

Adresse Postboks 7700, 5020

Telefon 12345678

Utskriftsdato: 28.01.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunnr.: 4601 Gårdsnr.: 25 Bruksnr.: 441 Seksjonsnr.: 47

Adresse: Øvre Fyllingsveien 125, 5146 FYLLINGSDALEN

Referanse:

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

FORBEHOLD VED UTELEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Aktiv Bergen Sentrum AS
Aktiv avd. Bergen Sentrum v/Tina Grimen
Strandgaten 53, 5004 BERGEN
E-post: tina.grimen@aktiv.no

Deres ref.: 1503260021 . Vår ref.: 6329-1-47

Dato: 28.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Litlafjell
Organisasjonsnr: 814612422
Seksjonseier: Botne, Kamilla
Medeier:
Leilighetsnummer: 47
Adresse: Øvre Fyllingsveien 125, 5146 FYLLINGSDALEN
Seksjonsnummer: 47
Gnr. 25
Bnr. 441

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6605377.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet har mangler under utbedring. Sameiet har forsøkt å stevne utbygger for mangler, ekstra ord. årsmøte 25.11.24 vedtok å avslutte sak mot utbygger. Utbedringer må dekkes av sameiet. Totalkost. for utbedringene er usikkert. Utbedringer finansieres ved lån og økning av felleskost., vedtak årsmøte 09.03.21. Sameiet har søkt om kr 5000000 i lån, pr 01.04.23 er 3700000 kr utbetalt. Økning i lån fører til økte felleskost. Bod følger leilighet Sameiet mangler 5 garasjepl. be om infoskriv datert 23.05.18. Det er inngått forlik med utbygger. Det gjenstår fremdeles tildeling av p-pl. i garasjen. Sak om tildeling og forslag løsning på saken, se årsmøte 25.03.25. Det vil nå søkes om utbygging av 5 p-pl. utendørs, da ingen meldte seg innenfor fristen. Kontakt styret for spørsmål. Garasjeanlegget er fellesareal hvor styret utsteder disponeringsrett 1 år om gangen. Dagens vedtekter knyttet til disponering av garasjeanl. er noe uklare

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98207963763
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	2 959 324,00
Innfrielsesdato:	30.06.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 496,12,-
Herav:

TV/bredbånd
Felleskostnader

Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
554,00	
3 942,12	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	645,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 015,-
Annen formue:	15 729,-
Gjeld:	40 741,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207963763
Restsaldo:	40 741,02
Kapitalkostnader:	453,95
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 40 741,02,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Silje Borthen pr. e-post: silje.borthen@obos.no eller telefon: 55 94 27 75.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Maja Vedå, e-post: litlafjell@styrerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 25, Bruksnr 441, Seksjonsnr 47	Kommune:	4601 Bergen
		Bydel:	4 Fyllingsdalen
Adresse:		Grunnkrets:	1801 Øvre Fyllingen
Veiadresse:	Øvre Fyllingsveien 125, gatenr 42280	Valgkrets:	62 Lynghaug
(fra bruksenhet)	5146 Fyllingsdalen	Kirkesogn:	7141108 Fyllingsdalen
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	5001 Bergen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	21.03.2014	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	65/4 726
Arealkilde:				Areal felles tomt:	8 150,4 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
------	------	-------	-----------	--------------

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4601/25/441	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4601/25/441/0/1	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/2	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/3	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/4	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/5	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/6	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/7	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/8	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/9	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/10	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/11	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/12	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/13	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/14	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/15	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/16	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/17	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/18	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/19	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/20	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/21	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/22	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/23	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/24	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/25	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/26	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/27	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/28	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/29	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/30	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/31	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/32	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/33	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/34	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/35	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/36	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/37	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/38	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/39	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/40	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/41	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/42	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/43	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/44	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/45	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/46	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/47	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/48	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/49	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/50	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/51	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/52	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/53	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/54	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/55	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/56	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/57	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/58	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/59	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/60	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/61	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/62	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/63	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/64	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/65	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/66	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/67	0,0

Seksjonering	Forretning:	20.03.2014	Avgiver	4601/25/441	-61,7
	Matrikkelført:	20.03.2014	Berørt	1201/25/85	0,0
			Etablert/Endret	4601/25/441/0/1	0,0
			Etablert/Endret	4601/25/441/0/2	0,0
			Etablert/Endret	4601/25/441/0/3	0,0
			Etablert/Endret	4601/25/441/0/4	0,0
			Etablert/Endret	4601/25/441/0/5	0,0
			Etablert/Endret	4601/25/441/0/6	0,0
			Etablert/Endret	4601/25/441/0/7	0,0
			Etablert/Endret	4601/25/441/0/8	0,0
			Etablert/Endret	4601/25/441/0/9	0,0
			Etablert/Endret	4601/25/441/0/10	0,0
			Etablert/Endret	4601/25/441/0/11	0,0
			Etablert/Endret	4601/25/441/0/12	0,0
			Etablert/Endret	4601/25/441/0/13	0,0
			Etablert/Endret	4601/25/441/0/14	0,0
			Etablert/Endret	4601/25/441/0/15	0,0
			Etablert/Endret	4601/25/441/0/16	0,0
			Etablert/Endret	4601/25/441/0/17	0,0
			Etablert/Endret	4601/25/441/0/18	0,0
			Etablert/Endret	4601/25/441/0/19	0,0
			Etablert/Endret	4601/25/441/0/20	0,0
			Etablert/Endret	4601/25/441/0/21	0,0
			Etablert/Endret	4601/25/441/0/22	0,0
			Etablert/Endret	4601/25/441/0/23	0,0
			Etablert/Endret	4601/25/441/0/24	0,0
			Etablert/Endret	4601/25/441/0/25	0,0
			Etablert/Endret	4601/25/441/0/26	0,0
			Etablert/Endret	4601/25/441/0/27	0,0
			Etablert/Endret	4601/25/441/0/28	0,0
			Etablert/Endret	4601/25/441/0/29	0,0
			Etablert/Endret	4601/25/441/0/30	0,0
			Etablert/Endret	4601/25/441/0/31	0,0
			Etablert/Endret	4601/25/441/0/32	0,0
			Etablert/Endret	4601/25/441/0/33	0,0
			Etablert/Endret	4601/25/441/0/34	0,0
			Etablert/Endret	4601/25/441/0/35	0,0
			Etablert/Endret	4601/25/441/0/36	0,0
			Etablert/Endret	4601/25/441/0/37	0,0
			Etablert/Endret	4601/25/441/0/38	0,0
			Etablert/Endret	4601/25/441/0/39	0,0
			Etablert/Endret	4601/25/441/0/40	0,0
			Etablert/Endret	4601/25/441/0/41	0,0
			Etablert/Endret	4601/25/441/0/42	0,0
			Etablert/Endret	4601/25/441/0/43	0,0
			Etablert/Endret	4601/25/441/0/44	0,0
			Etablert/Endret	4601/25/441/0/45	0,0
			Etablert/Endret	4601/25/441/0/46	0,0
			Etablert/Endret	4601/25/441/0/47	0,0
			Etablert/Endret	4601/25/441/0/48	0,0
			Etablert/Endret	4601/25/441/0/49	0,0
			Etablert/Endret	4601/25/441/0/50	0,0
			Etablert/Endret	4601/25/441/0/51	0,0
			Etablert/Endret	4601/25/441/0/52	0,0
			Etablert/Endret	4601/25/441/0/53	0,0
			Etablert/Endret	4601/25/441/0/54	0,0
			Etablert/Endret	4601/25/441/0/55	0,0
			Etablert/Endret	4601/25/441/0/63	0,0
			Etablert/Endret	4601/25/441/0/64	0,0
			Etablert/Endret	4601/25/441/0/65	0,0
			Etablert/Endret	4601/25/441/0/66	0,0
			Etablert/Endret	4601/25/441/0/67	0,0
			Mottaker	4601/25/441/0/56	9,0
			Mottaker	4601/25/441/0/57	9,1
			Mottaker	4601/25/441/0/58	7,3
			Mottaker	4601/25/441/0/59	9,2
			Mottaker	4601/25/441/0/60	9,0

Mottaker	4601/25/441/0/61	9,2
Mottaker	4601/25/441/0/62	8,9

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 4: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Øvre Fyllingsveien 125	H0201	Bolig	62,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	433,0	Rammetillatelse:	21.02.2011
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	1 265,0	Igangset.till.:	28.06.2012
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	23.08.2017
Oppvarming:		BRA totalt:	1 265,0	Midl. brukstil.:	11.12.2015
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	15
Bygningsnr:	300207849			Antall etasjer:	8

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H02	3		238,0		238,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	60,0	Rammetillatelse:	21.02.2011
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	28.06.2012
Energikilde:		BRA annet:	58,0	Ferdigattest:	23.08.2017
Oppvarming:		BRA totalt:	58,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	17.12.2013
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300207666			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				58,0	58,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	21.02.2011
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	28.06.2012
Energikilde:		BRA annet:	645,0	Ferdigattest:	23.08.2017
Oppvarming:		BRA totalt:	645,0	Midl. brukstil.:	10.02.2015
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300207734			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01				645,0	645,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	21.02.2011
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	28.06.2012
Energikilde:		BRA annet:	860,0	Ferdigattest:	23.08.2017
Oppvarming:		BRA totalt:	860,0	Midl. brukstil.:	29.04.2014
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300207810			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01				860,0	860,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

AKTIV BERGEN SENTRUM AS
V/JENNY HAGA
STRANDGATEN 53
5004 BERGEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1503230225
Vår referanse: 3322986/22642362
Bestilling: C3 2023-10-16 30

Dato
16.10.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
234991	200	21.3.2014	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	25	441	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601577088
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing
 Organisasjonsnr: 973924915 Navn: ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER Adresse: Postboks 7700, 5020 BERGEN

Rekvirent(er) av forretning
 Fødselsdato/Orgnr: 895690082 Navn: LITLAFJELL UTBYGGING AS Bruksenhet: Adresse: Skuteviksboder 22, 5035 BERGEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1201	25	441

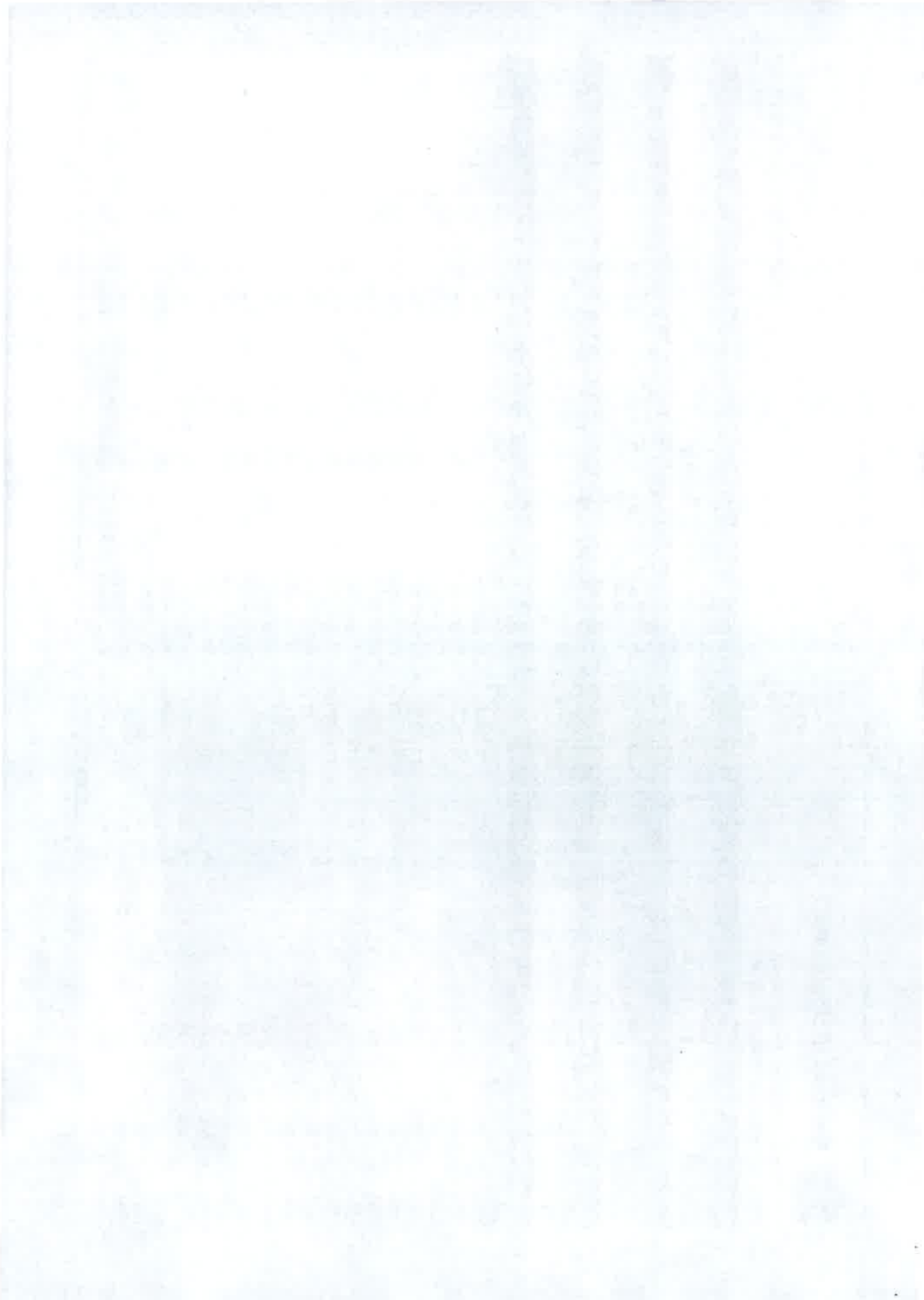
Nye seksjoner									
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal	bygning	Eksklusivt uteareal
1201	25	441	0	1	78 / 4726	Boligseksjon	Ja		Nei
1201	25	441	0	2	78 / 4726	Boligseksjon	Ja		Nei
1201	25	441	0	3	63 / 4726	Boligseksjon	Ja		Nei
1201	25	441	0	4	72 / 4726	Boligseksjon	Ja		Nei
1201	25	441	0	5	78 / 4726	Boligseksjon	Ja		Nei
1201	25	441	0	6	78 / 4726	Boligseksjon	Ja		Nei
1201	25	441	0	7	63 / 4726	Boligseksjon	Ja		Nei
1201	25	441	0	8	72 / 4726	Boligseksjon	Ja		Nei
1201	25	441	0	9	78 / 4726	Boligseksjon	Ja		Nei
1201	25	441	0	10	78 / 4726	Boligseksjon	Ja		Nei
1201	25	441	0	11	63 / 4726	Boligseksjon	Ja		Nei
1201	25	441	0	12	72 / 4726	Boligseksjon	Ja		Nei
1201	25	441	0	13	78 / 4726	Boligseksjon	Ja		Nei
1201	25	441	0	14	80 / 4726	Boligseksjon	Ja		Nei
1201	25	441	0	15	72 / 4726	Boligseksjon	Ja		Nei
1201	25	441	0	16	78 / 4726	Boligseksjon	Ja		Nei
1201	25	441	0	17	80 / 4726	Boligseksjon	Ja		Nei
1201	25	441	0	18	72 / 4726	Boligseksjon	Ja		Nei
1201	25	441	0	19	80 / 4726	Boligseksjon	Nei		Nei



Doknr: 234991 Tinglyst: 21.03.2014
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

20.03.2014 10.09

Side 1 av 3



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1201	25	441	0	20	72 / 4726	Boligseksjon	Nei	Nei
1201	25	441	0	21	80 / 4726	Boligseksjon	Nei	Nei
1201	25	441	0	22	63 / 4726	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	25	441	0	23	78 / 4726	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	25	441	0	24	78 / 4726	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	25	441	0	25	32 / 4726	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	25	441	0	26	78 / 4726	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	25	441	0	27	78 / 4726	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	25	441	0	28	78 / 4726	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	25	441	0	29	65 / 4726	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	25	441	0	30	78 / 4726	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	25	441	0	31	78 / 4726	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	25	441	0	32	78 / 4726	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	25	441	0	33	65 / 4726	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	25	441	0	34	78 / 4726	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	25	441	0	35	80 / 4726	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	25	441	0	36	78 / 4726	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	25	441	0	37	80 / 4726	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	25	441	0	38	78 / 4726	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	25	441	0	39	80 / 4726	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	25	441	0	40	104 / 4726	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	25	441	0	41	63 / 4726	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	25	441	0	42	78 / 4726	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	25	441	0	43	78 / 4726	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	25	441	0	44	65 / 4726	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	25	441	0	45	78 / 4726	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	25	441	0	46	78 / 4726	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	25	441	0	47	65 / 4726	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	25	441	0	48	78 / 4726	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	25	441	0	49	78 / 4726	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	25	441	0	50	65 / 4726	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	25	441	0	51	78 / 4726	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	25	441	0	52	80 / 4726	Boligseksjon	Ja	Nei

20.03.2014 10.09

Side 2 av 3

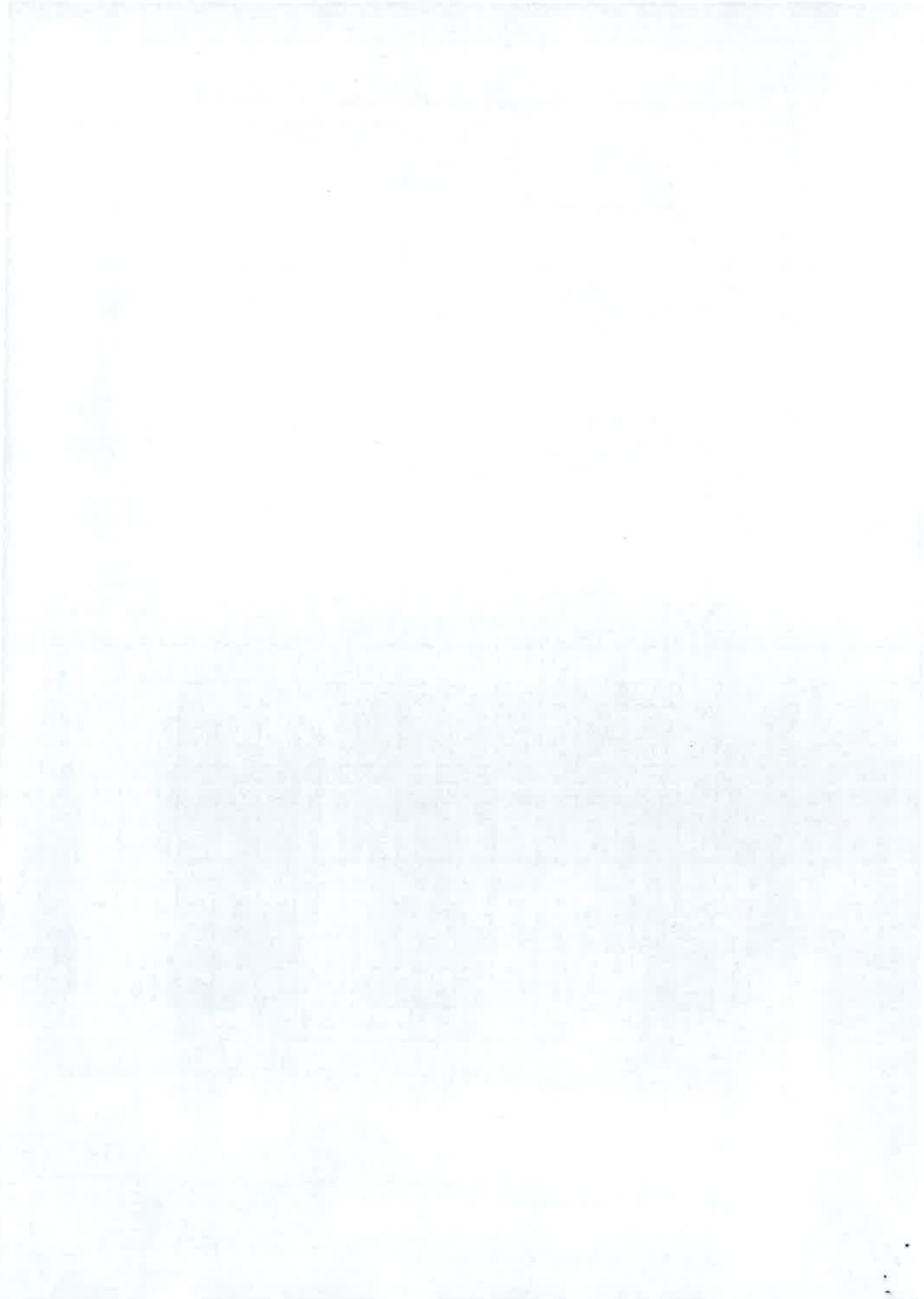
Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1201	25	441	0	53	78 / 4726	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	25	441	0	54	80 / 4726	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	25	441	0	55	104 / 4726	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	25	441	0	56	49 / 4726	Boligseksjon	Ja	Ja
1201	25	441	0	57	49 / 4726	Boligseksjon	Ja	Ja
1201	25	441	0	58	49 / 4726	Boligseksjon	Ja	Ja
1201	25	441	0	59	49 / 4726	Boligseksjon	Ja	Ja
1201	25	441	0	60	49 / 4726	Boligseksjon	Ja	Ja
1201	25	441	0	61	49 / 4726	Boligseksjon	Ja	Ja
1201	25	441	0	62	49 / 4726	Boligseksjon	Ja	Ja
1201	25	441	0	63	49 / 4726	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	25	441	0	64	49 / 4726	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	25	441	0	65	49 / 4726	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	25	441	0	66	49 / 4726	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	25	441	0	67	49 / 4726	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

20.03.2014 10.09

Side 3 av 3



0-201335410

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Org.nr.: 973 924 915 Ref.nr.: Ressurs 10077 Bergen kommune Etat for byggesak og private planer Pb. 7700, 5020 BERGEN	Plass for tinglysingsstempel
---	------------------------------

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1201 BERGEN	25	441	

2. Hjemmelshaver(e)		Ideell andel 3)
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	
895 690 082	LITLAFJELL UTBYGGING AS	1/1

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																	
S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål
4)	5)	6)	7)	4)	5)	6)	7)	4)	5)	6)	7)	4)	5)	6)	7)	4)	5)
1	B	78	B	13	B	78	B	25	B	32	B	37	B	80	B	49	B
2	B	78	B	14	B	80	B	26	B	78	B	38	B	78	B	50	B
3	B	63	B	15	B	72	B	27	B	78	B	39	B	80	B	51	B
4	B	72	B	16	B	78	B	28	B	78	B	40	B	104	B	52	B
5	B	78	B	17	B	80	B	29	B	65	B	41	B	63	B	53	B
6	B	78	B	18	B	72	B	30	B	78	B	42	B	78	B	54	B
7	B	63	B	19	B	80	B	31	B	78	B	43	B	78	B	55	B
8	B	72	B	20	B	72	B	32	B	78	B	44	B	65	B	56	B
9	B	78	B	21	B	80	B	33	B	65	B	45	B	78	B	57	B
10	B	78	B	22	B	63	B	34	B	78	B	46	B	78	B	58	B
11	B	63	B	23	B	78	B	35	B	80	B	47	B	65	B	59	B
12	B	72	B	24	B	78	B	36	B	78	B	48	B	78	B	60	B
Sum tellere:								4726	= nevner:		4726	+ vedlegg					

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utstederens underskrift	StorBergen Boligbyggelag
5/11-13	Ritz W Paulsen	Pb 44 Nygårdstangen, 5838 Bergen Tlf. 55 94 27 00 - Faks 55 94 27 01 Org.nr. 933 045 757



5. Egenerklæring Undertegnede erklærer at a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov f) ☒ areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14) g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28) Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uniktlig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv. Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen: a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd). b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd). c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.) d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.) e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).
--

7. Underskrifter Sted, dato 4/11 2013	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) <i>Kalle Tveit</i> KALLE TVEIT LITLAFJELL UTBYGGING AS SIGNATUR IHT FIRMA ATTEST.	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
---	--	---

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering a)	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at samelemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☒ Målebrevkart for tilleggsdelar er utarbeidet og vedlagt 9) ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
25	441
Festenr.	Snr.
	BERGEN
Dato	Stempel og underskrift
6/3-2014	Hilde Ingeborg Jørgensen
Byrådsavdeling for byutvikling, næring og klima Etat for byggesak og private planer	

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samelebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor samelemøtet samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utsenderens underskrift
5/11-13	Ritz M Paulsen
StorBergen Boligbyggelag Pb 44 Nygårdstangen, 5838 Bergen Tlf. 55 94 27 00 - Faks 55 94 27 01 Org.nr. 933 045 757	

FULLMAKT

Litlafjell Utbygging AS, org. nr. 895 690 082, ved styrets leder Karl-Aage Tvedt, gir herved

- Juridisk rådgiver ved StorBergen Boligbyggelag:
Rita-Mari Paulsen f. nr. 080670 366 47

fullmakt til å disponere over matrikkel gnr. 25, bnr. 13, bnr. 156 og bnr. 85 i Bergen kommune (1201) med fraskilte parseller,

Fullmakten er begrenset til begjæring om deling, sammenslåing, arealoverføring og seksjonering av eiendommen.

Bergen, 26.02.2013



Karl-Aage Tvedt

Vi som er myndige og bosatt i Norge bekrefter at underskriverne har underskrevet og vedkjent seg sine underskrifter på dette dokumentet i vårt nærvær.

Navn Erland Gilad

Navn Anita Johansen

Adresse Markveien 3

Adresse Bjørøyvegen 115

Postnr/sted 5012

Postnr/sted 5177 Bjørøyhamn

**FULLMAKT**

for StorBergen Boligbyggelag
foretaksnummer: 933 045 757

Daglig leder Anne Gine Hestetun og styremedlem Rita Paulsen
gir herved

Eiendomsmegler MNEF / Faglig leder
Torbjørn Vinje fnr. 110670 31778

Eiendomsmegler MNEF / Faglig leder
Tone Osland fnr. 090463 33826

Eiendomsmegler MNEF / Faglig leder
Morten Brattaule fnr. 250873 37327

Oppgjørskonsulent
Renate Larsen Kristiansen fnr. 020874 29094

Oppgjørskonsulent
Judy den Ouden Seljeflot fnr. 210955 29051

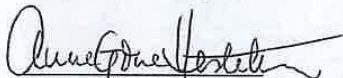
Rett kopi bevitnes
Fullmakten gjelder fortsatt
Dato: 30/9-13

Tone Osland
Tone Osland
Eiendomsmegler MNEF

Fullmakt til å undertegne papirene i forbindelse med opphevelser av
sperreerklæringer/sikringsobligasjoner, tinglysning av alle typer dokumenter,
prioritetsvikelser og sletting av pant.

Fullmakten gjelder i perioden 25.09.2013 – 01.06.2014

Bergen, den 25/9-13


Anne Gine Hestetun


Rita Paulsen

Vi som er myndige og bosatt i Norge bekrefter at underskriverne har underskrevet
eller vedkjent seg sine underskrifter på dette dokumentet i vårt nærvær.

ÅGE ABBEDISSEN
Navn
KRÅKENESDALEN 2B
Adresse
5153 BONES
Postnr



OPD ARUD RUEN
Navn
BRUNNDALSISEN 11
Adresse
5176 LØDEFJØRD
Postnr





STORBERGEN BOLIGBYGGELAG
Besøksadresse: Vestre Strømkai 7, 5008 Bergen
Postadresse: P.B. 44, Nygårdstangen, 5838 BERGEN
Tlf.: 55 94 27 00. Faks: 55 94 27 01
E-post: sb@storbergen.no Internett: storbergen.no
Org.nr.: 933 045 757 MVA

Bergen, 31.10.2013

Erklæring om samtykke

Undertegnede **StorBergen Boligbyggelag (organisasjonsnummer 933 045 757)**, som er rettighetshaver etter tinglyst urådighet på eiendom gnr. 25, bnr. 441 Bergen kommune ("Eiendommen") den 10.11.2011 doknr. 932467, samtykker herved til fradeling og seksjonering av eiendommen.

Med vennlig hilsen

Judy den Ouden
Oppgjørskonsulent
StorBergen Boligbyggelag



BERGEN KOMMUNE

BASISKART

Byrådsavdeling for byutvikling, klima og miljø

Etat for plan og geodata

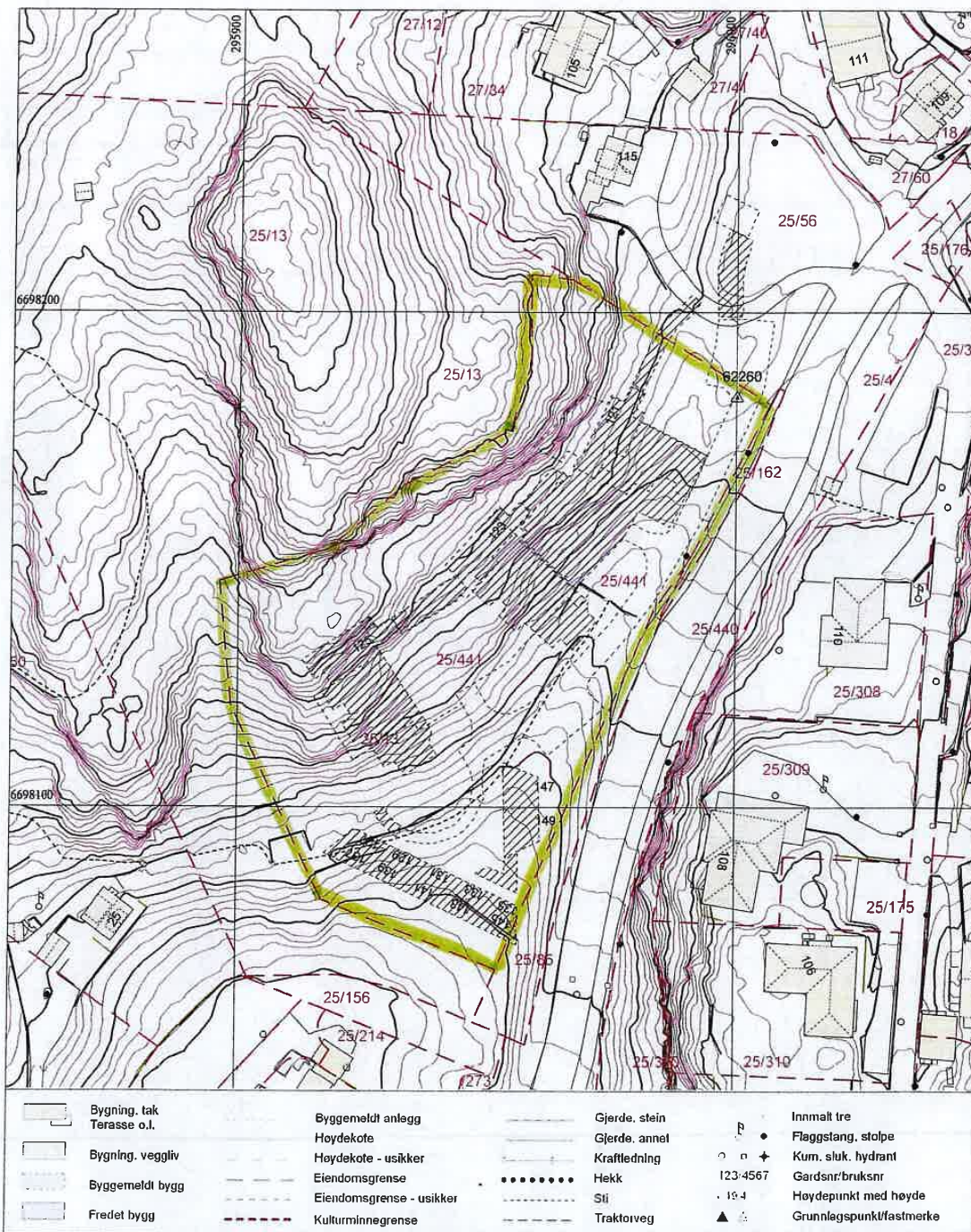
Målestokk 1:1000

Dato: 01.11.2013

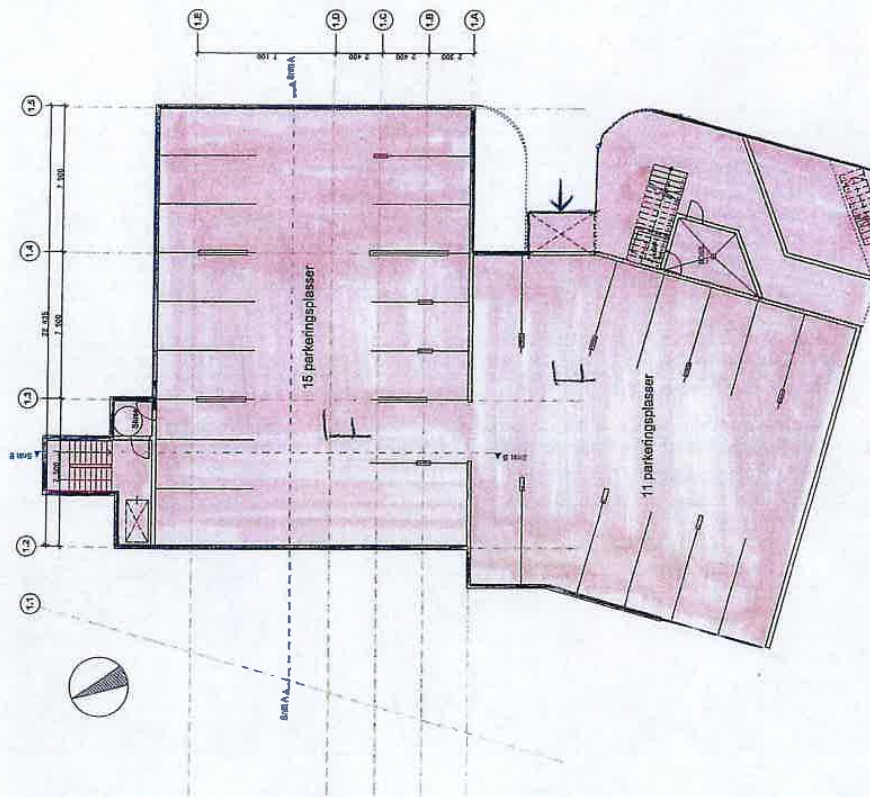
Vedlegg 1 av 36

Gnr/Bnr/Fnr: 25/441/0

Adresse: Øvre Fyllingsveien 121 m/flere



HUS 1 - Bergen Kommune - Gnr. 25, bnr. 441



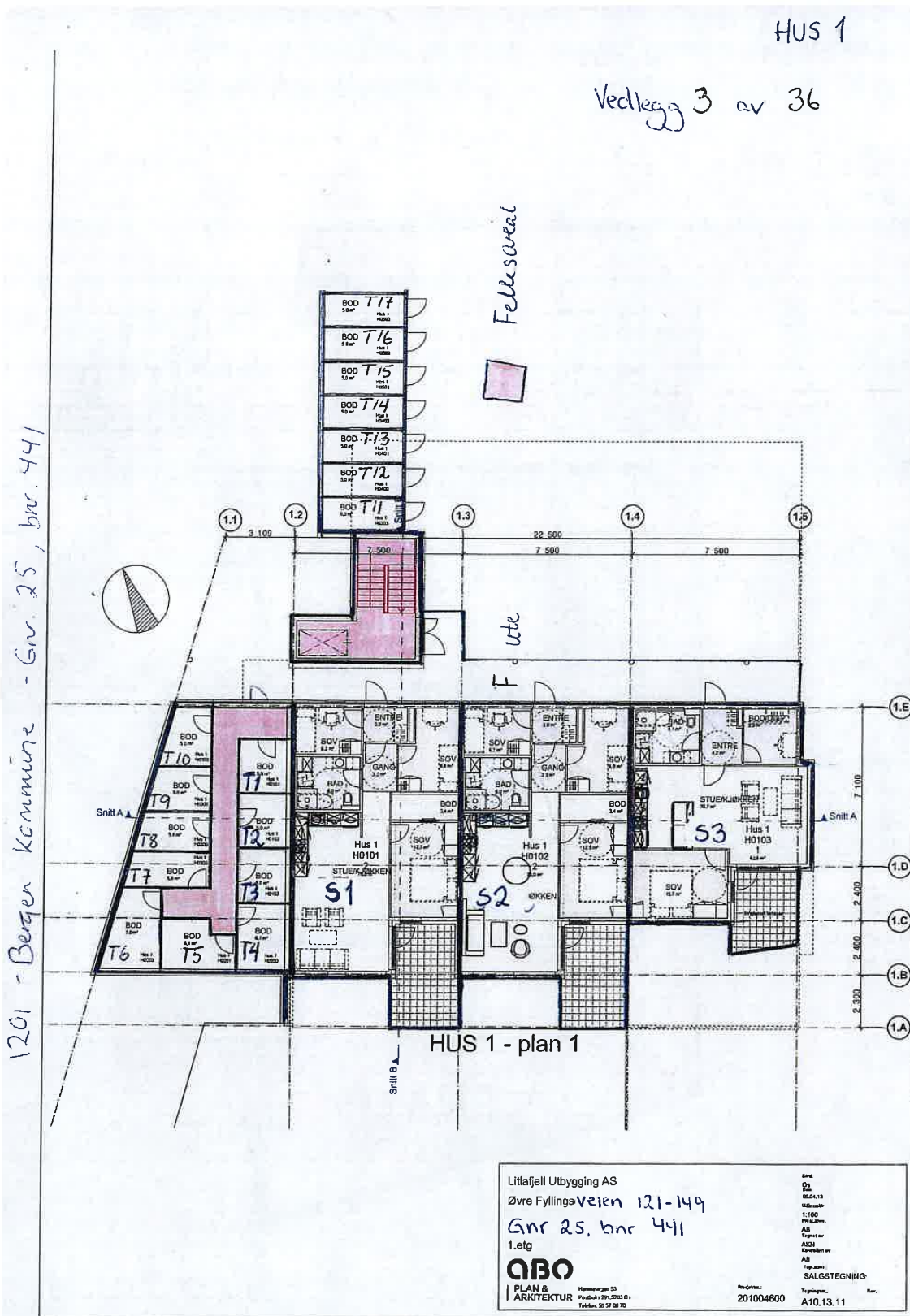
Fellesareal

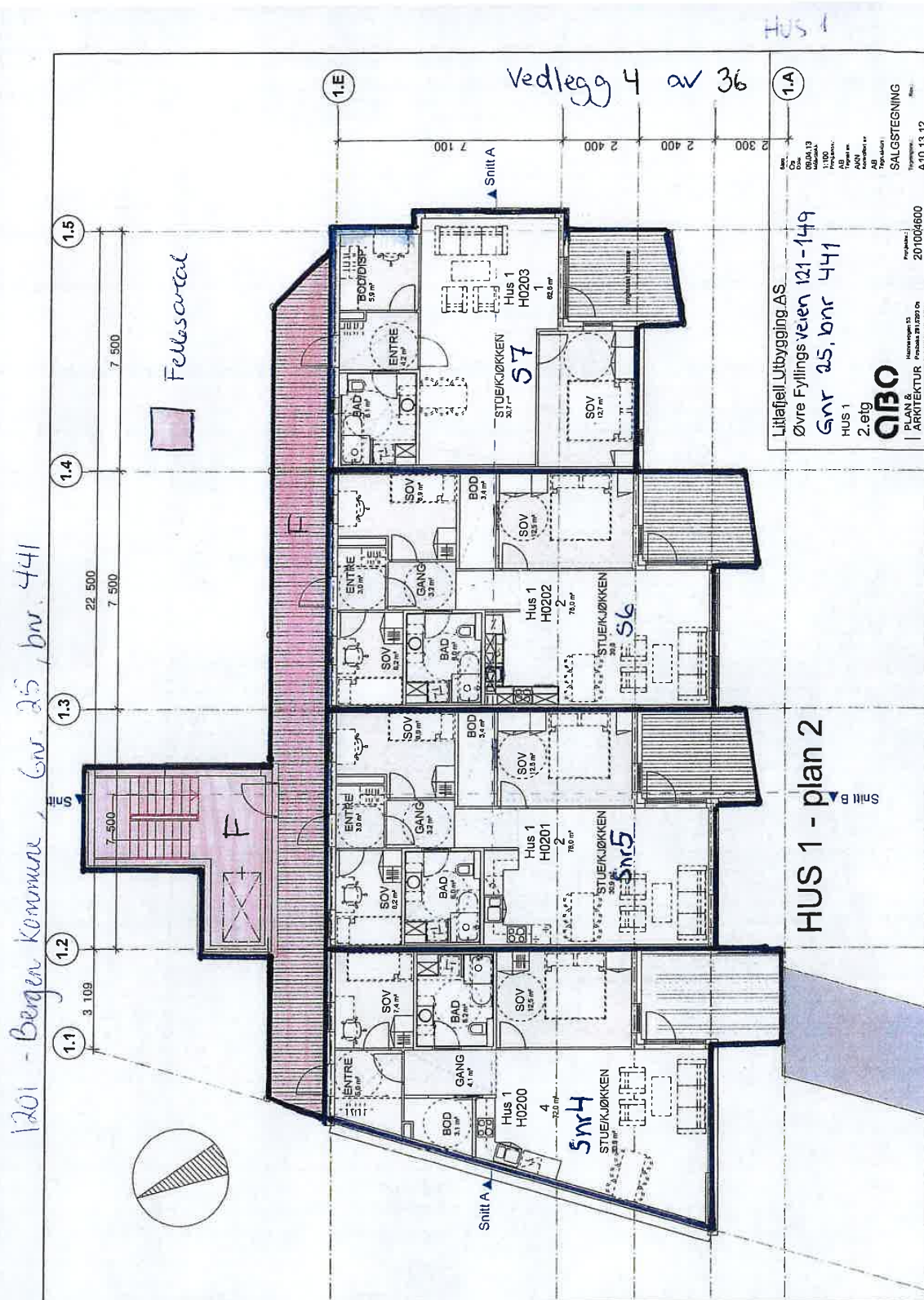
Vedlegg 2 av 36

SB 1 - 67 - Boligseksjoner

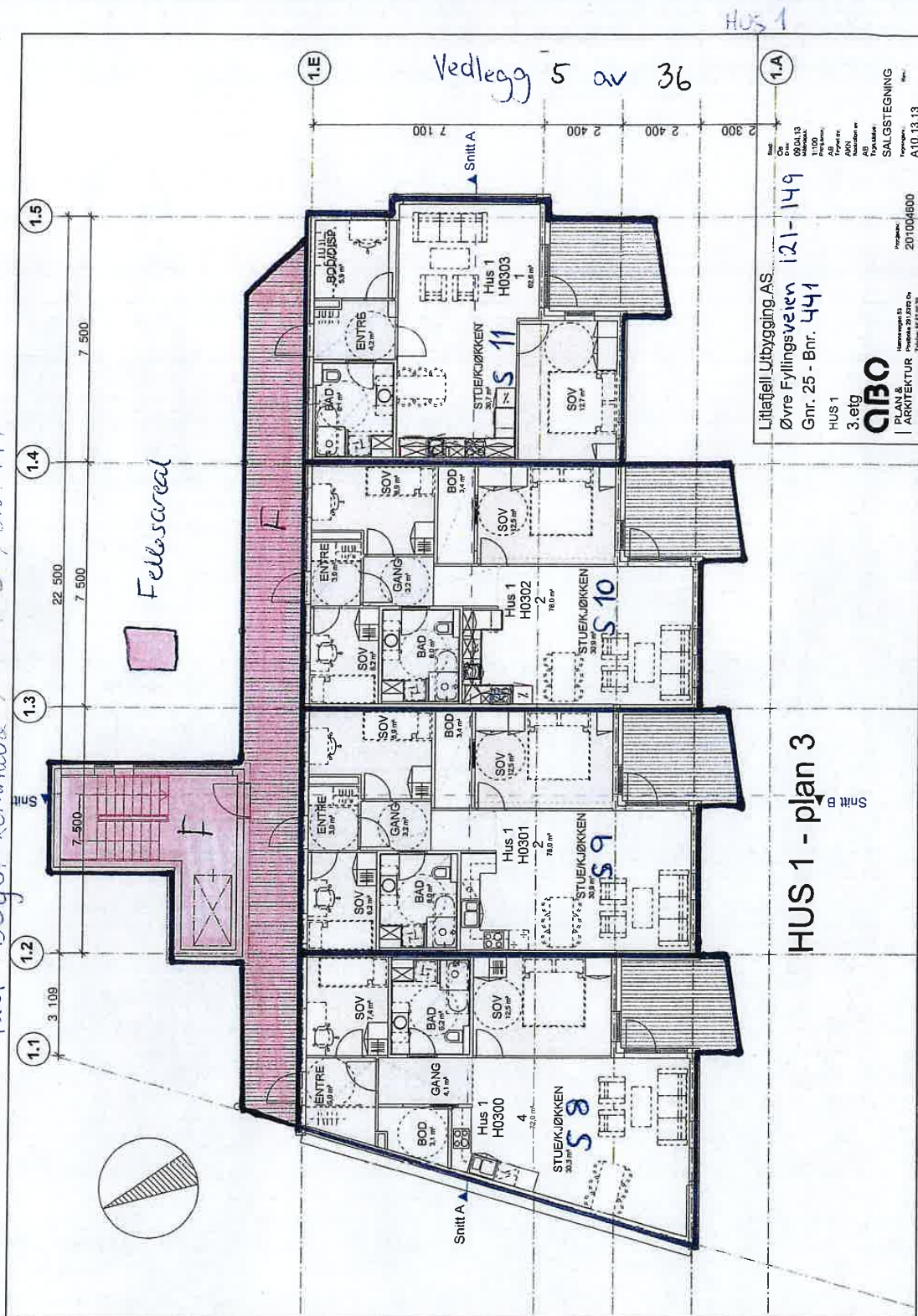
HUS 1 - Kjeller-garasje
Gnr 25, bnr 441
Øvre Fyllingsvæien 121-149

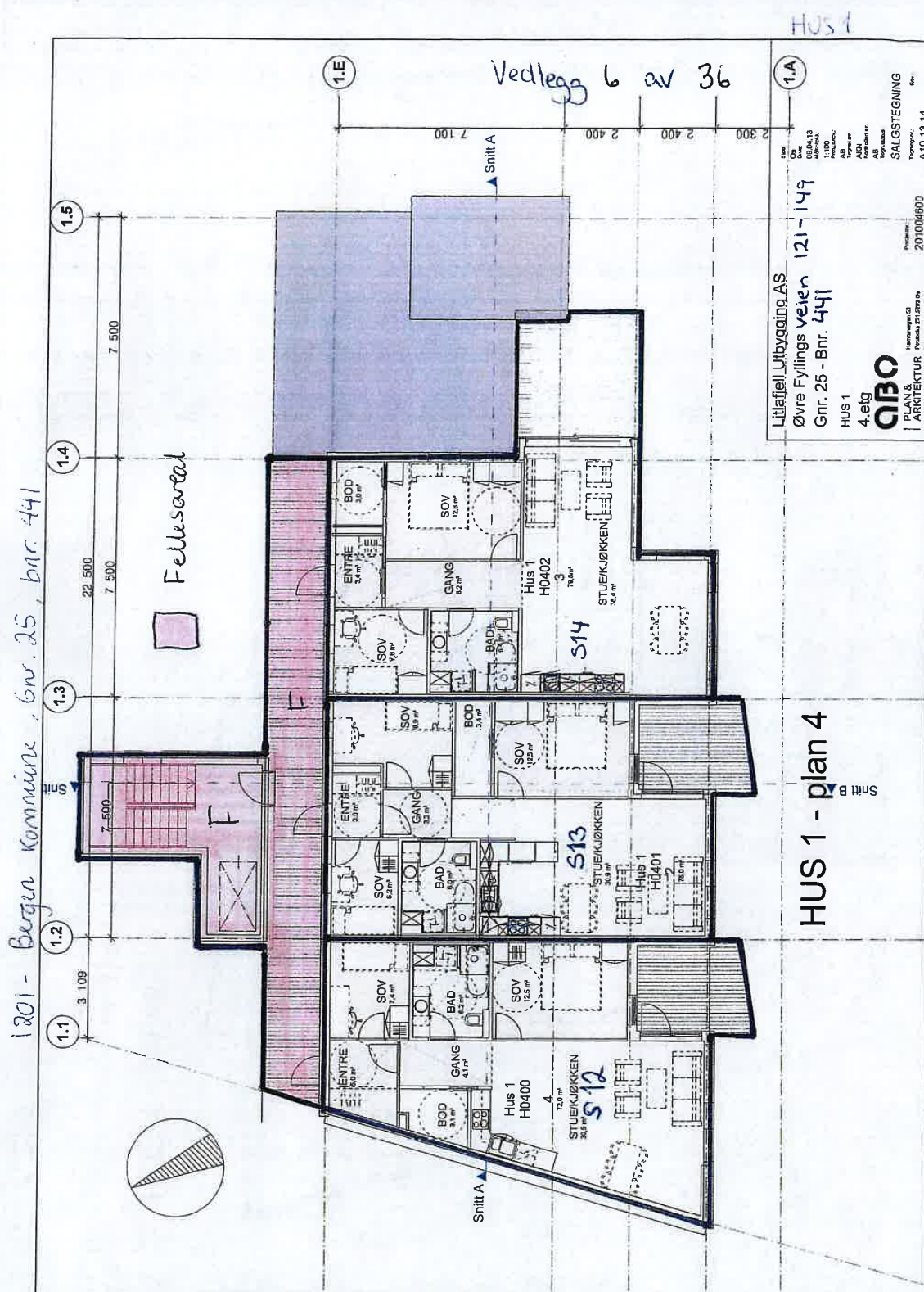
Likjeller Utbygging AS
Øvre Fyllingsvæien
4040-4040-4040-4040
Kjeller
QIBO
Kontrollert
12/12/2020
12/12/2020

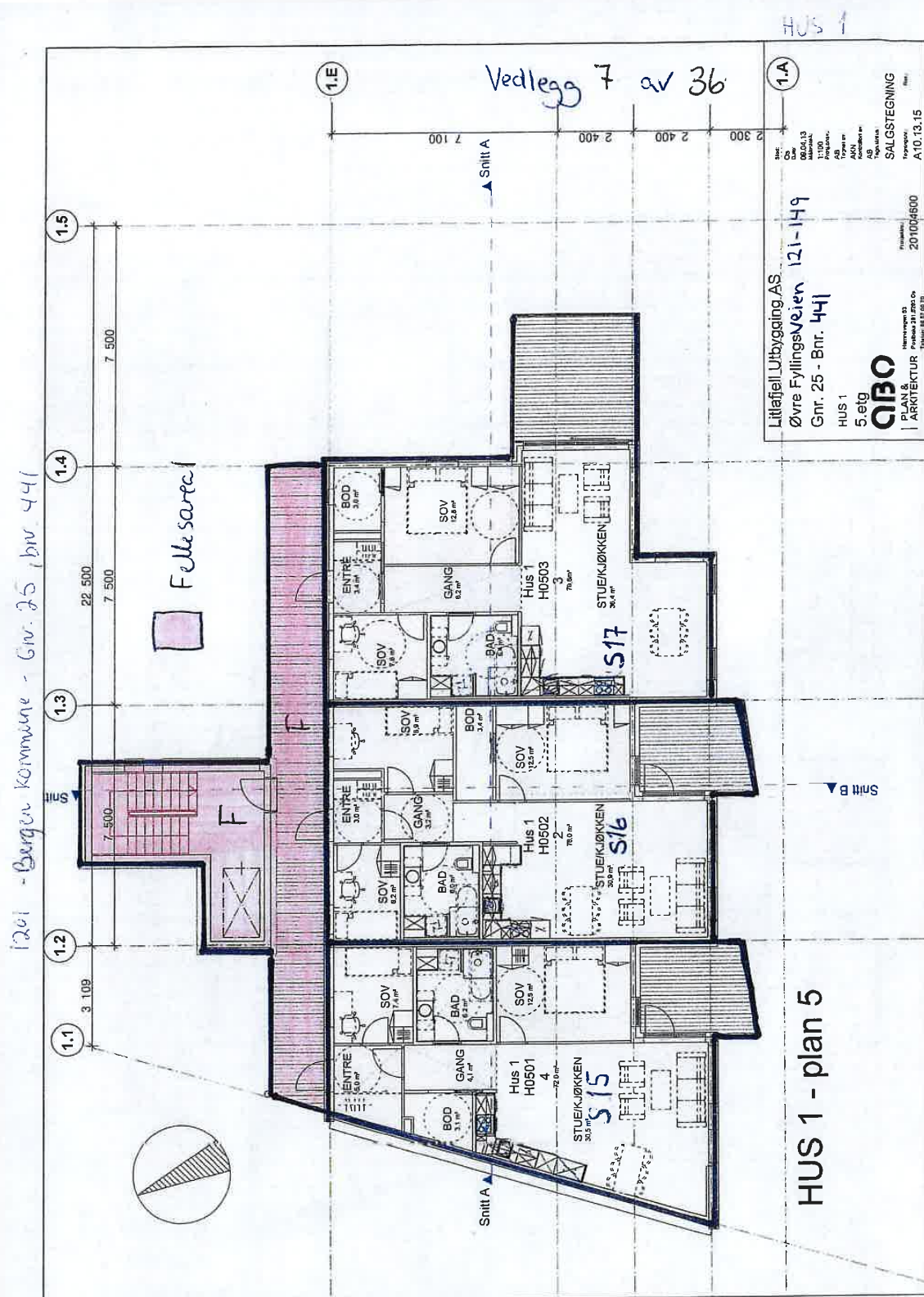


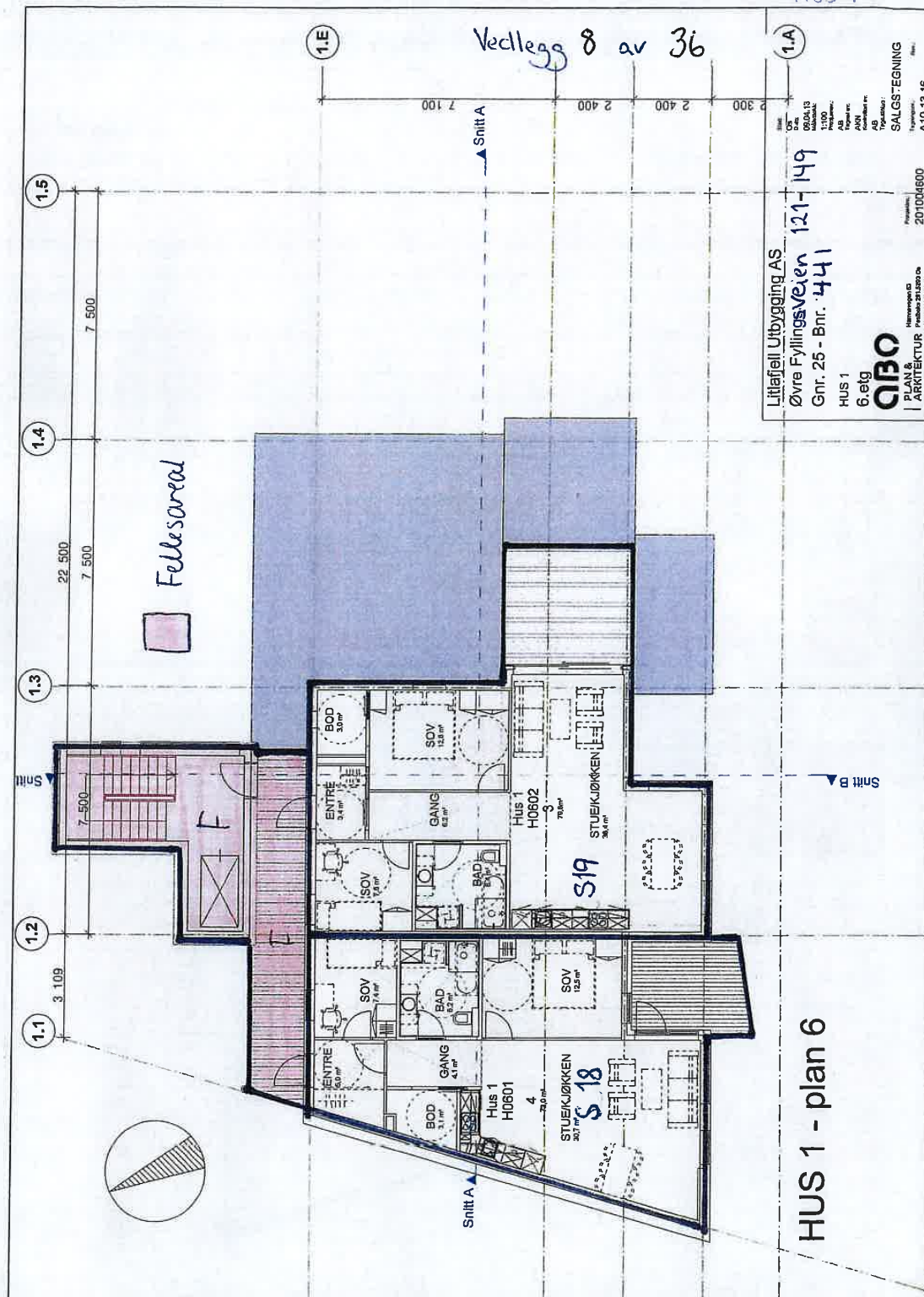


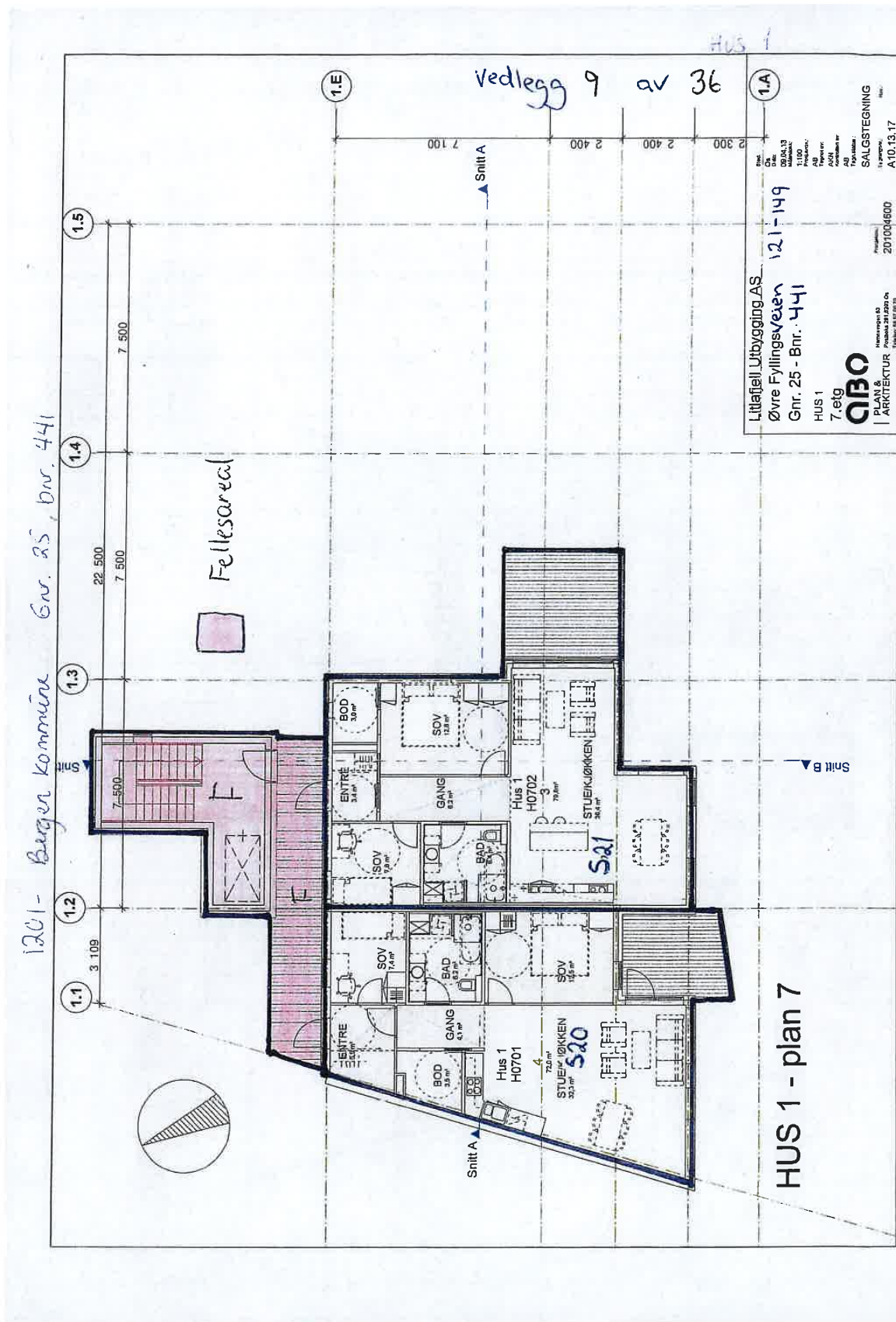
1201 - Bergen Kommune, Gnr. 25, bnr. 441

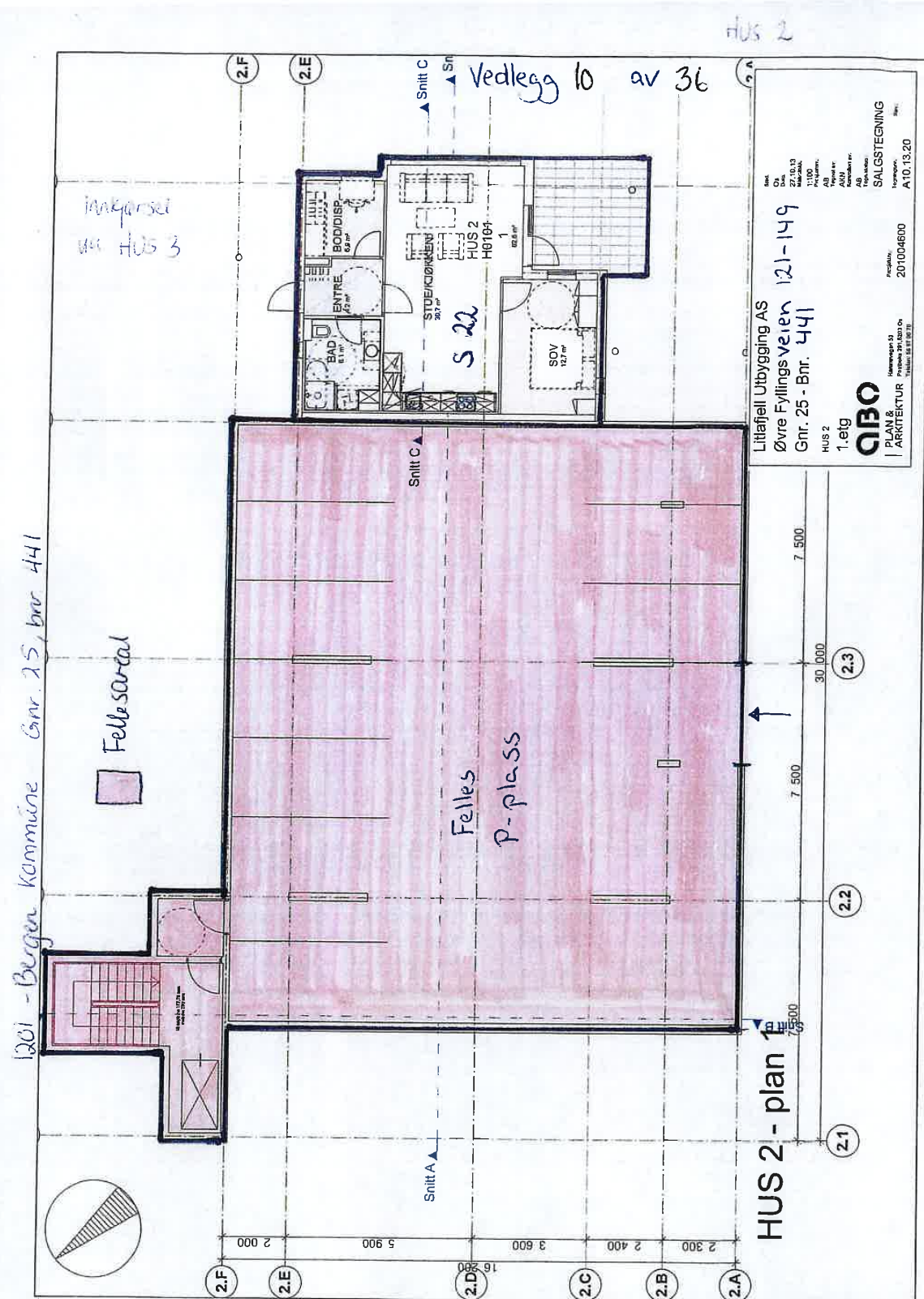


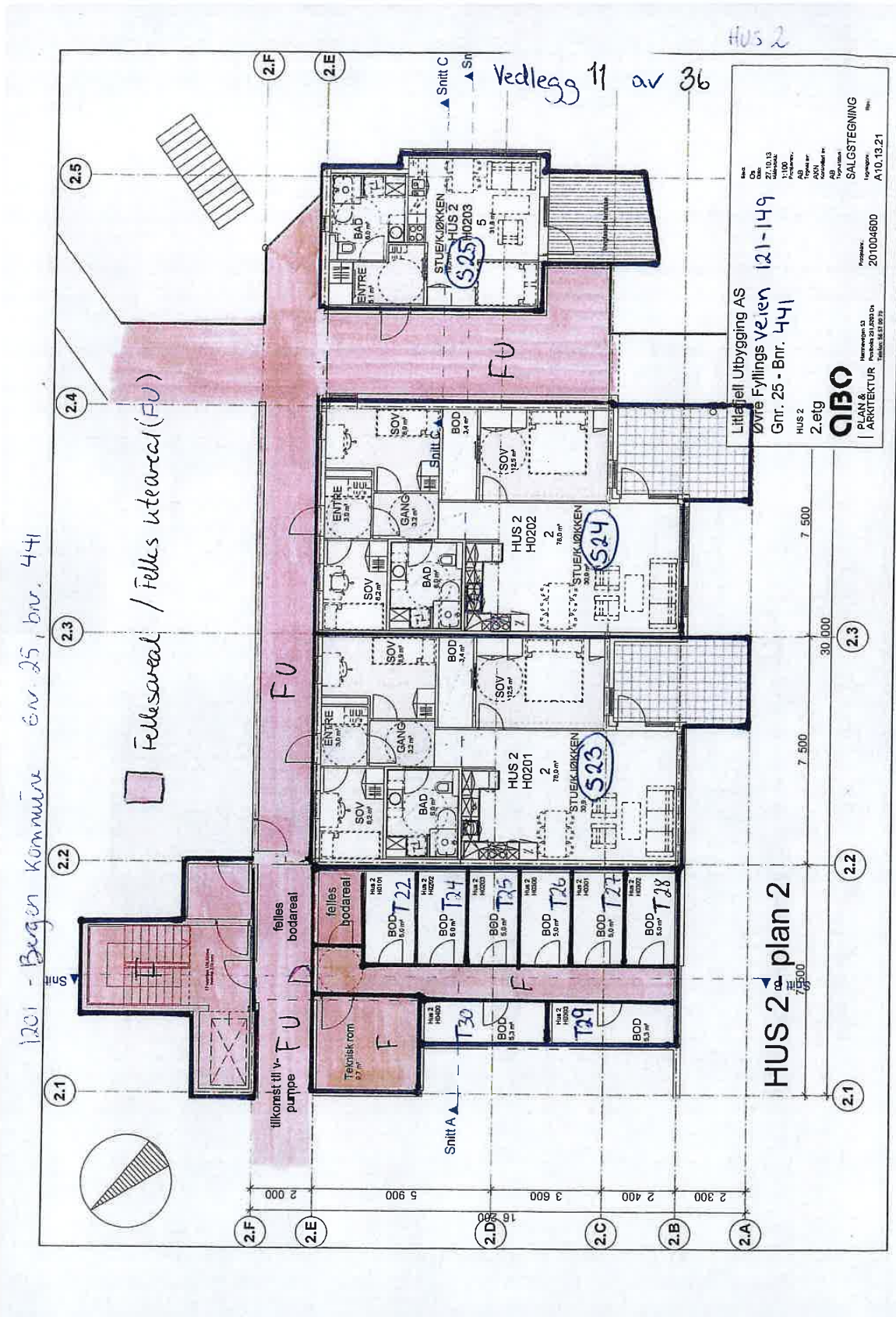


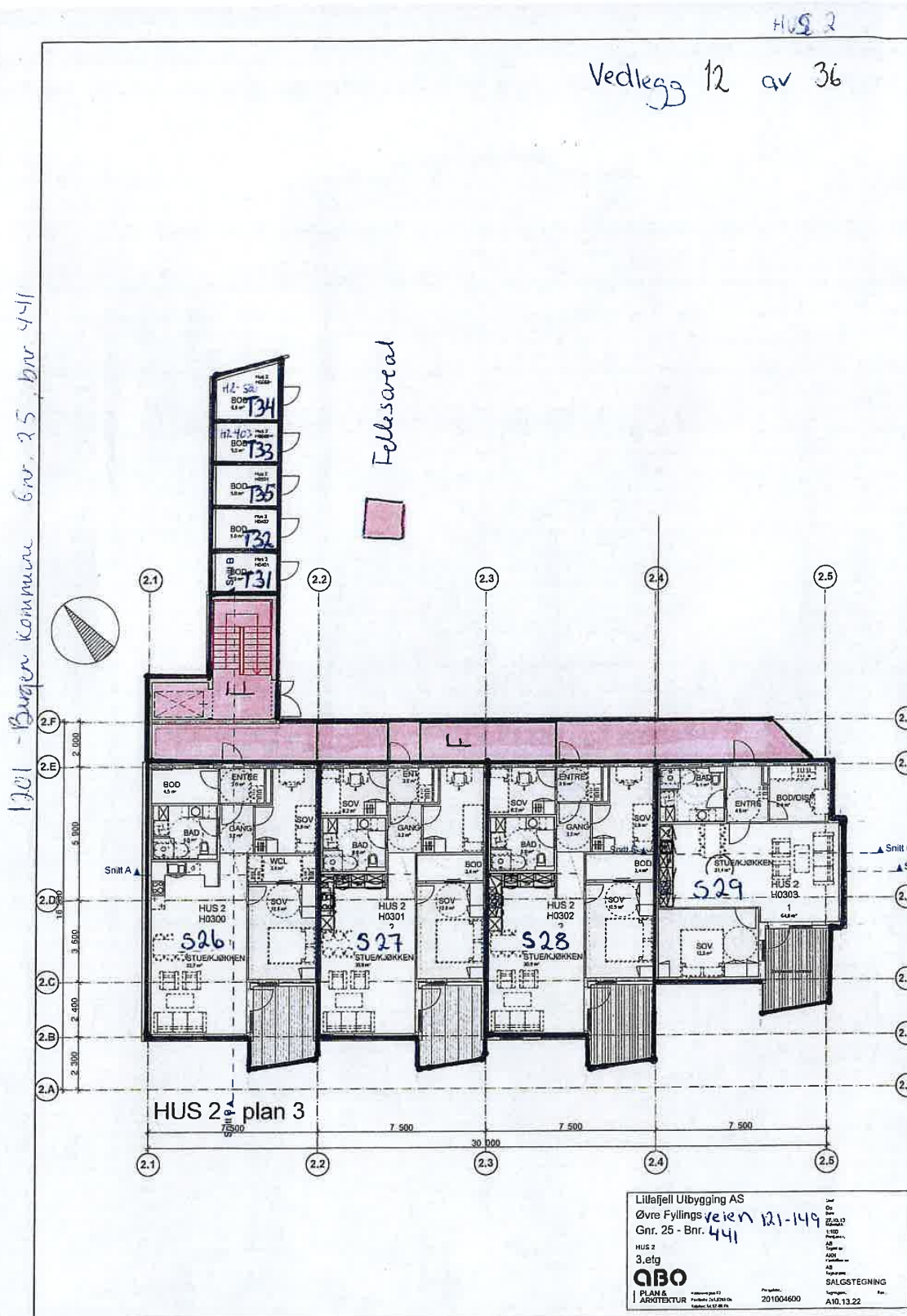


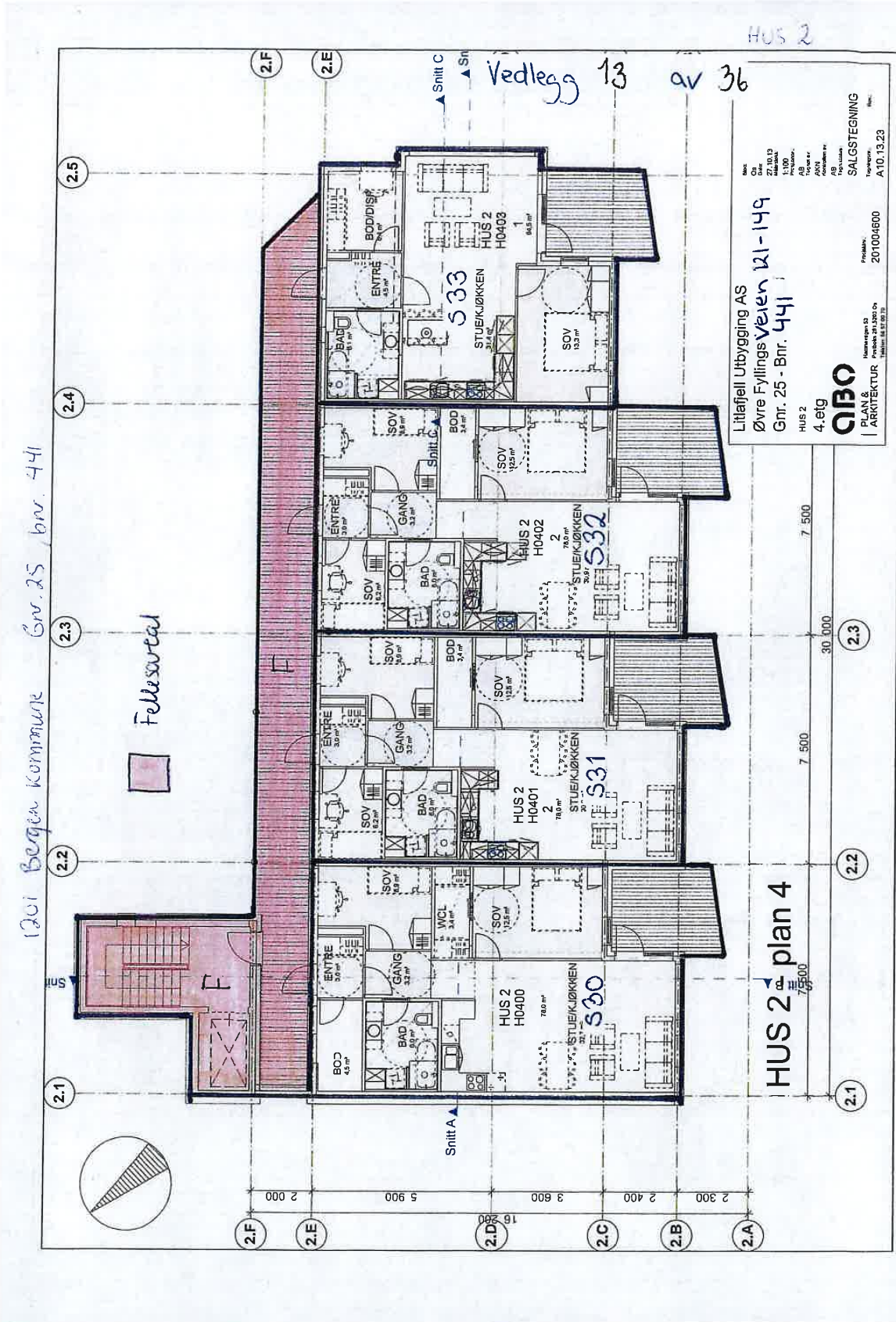


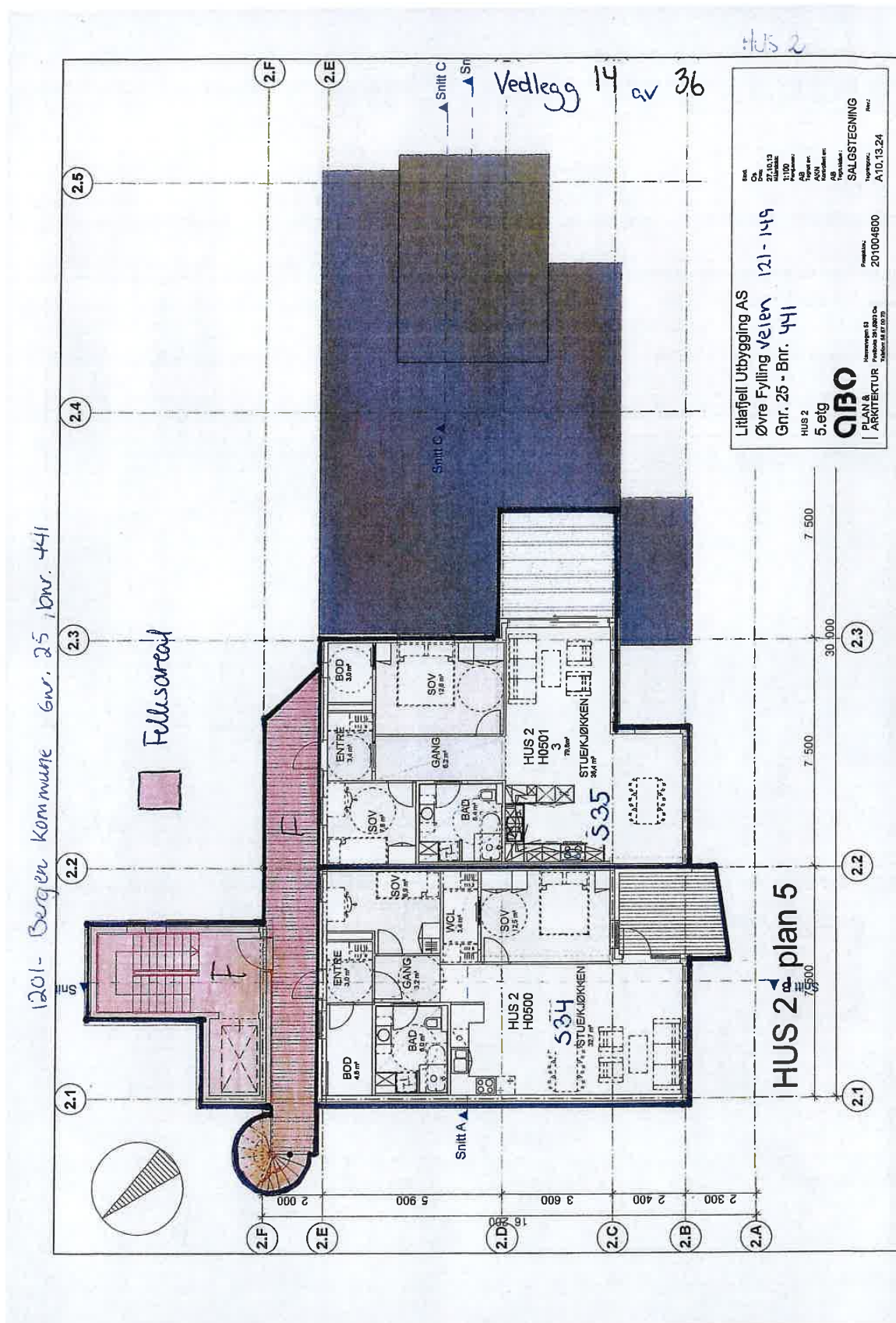


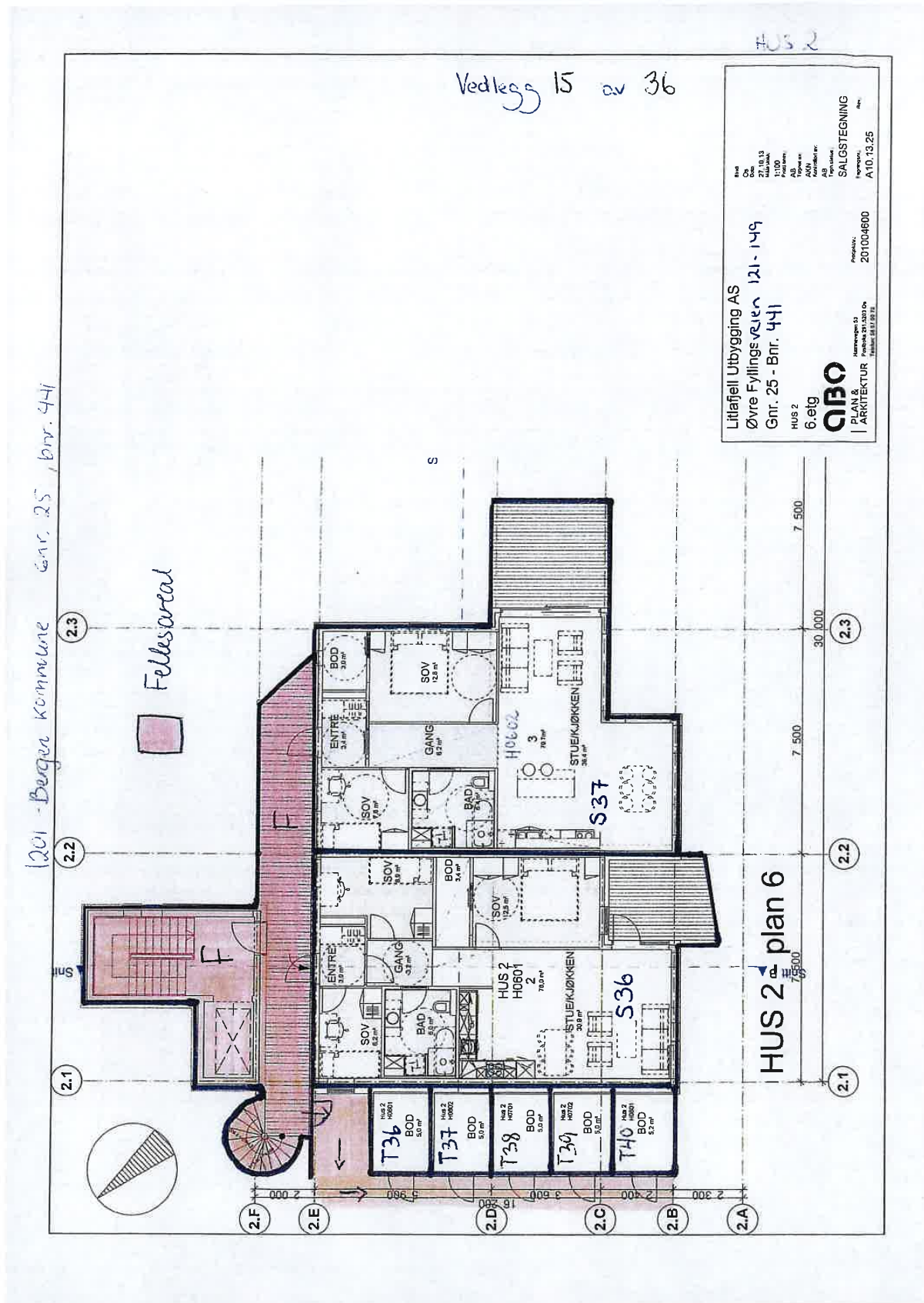


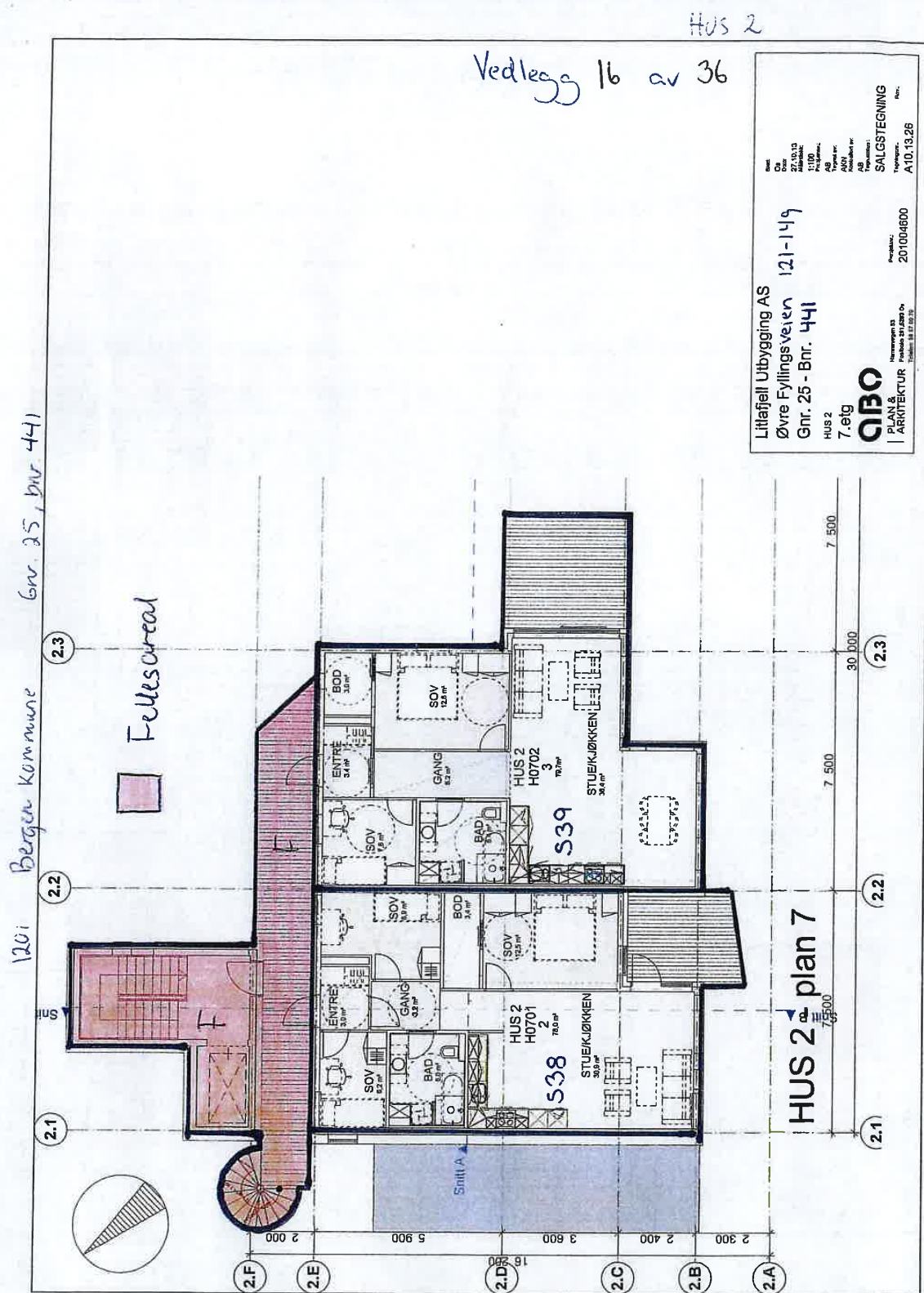




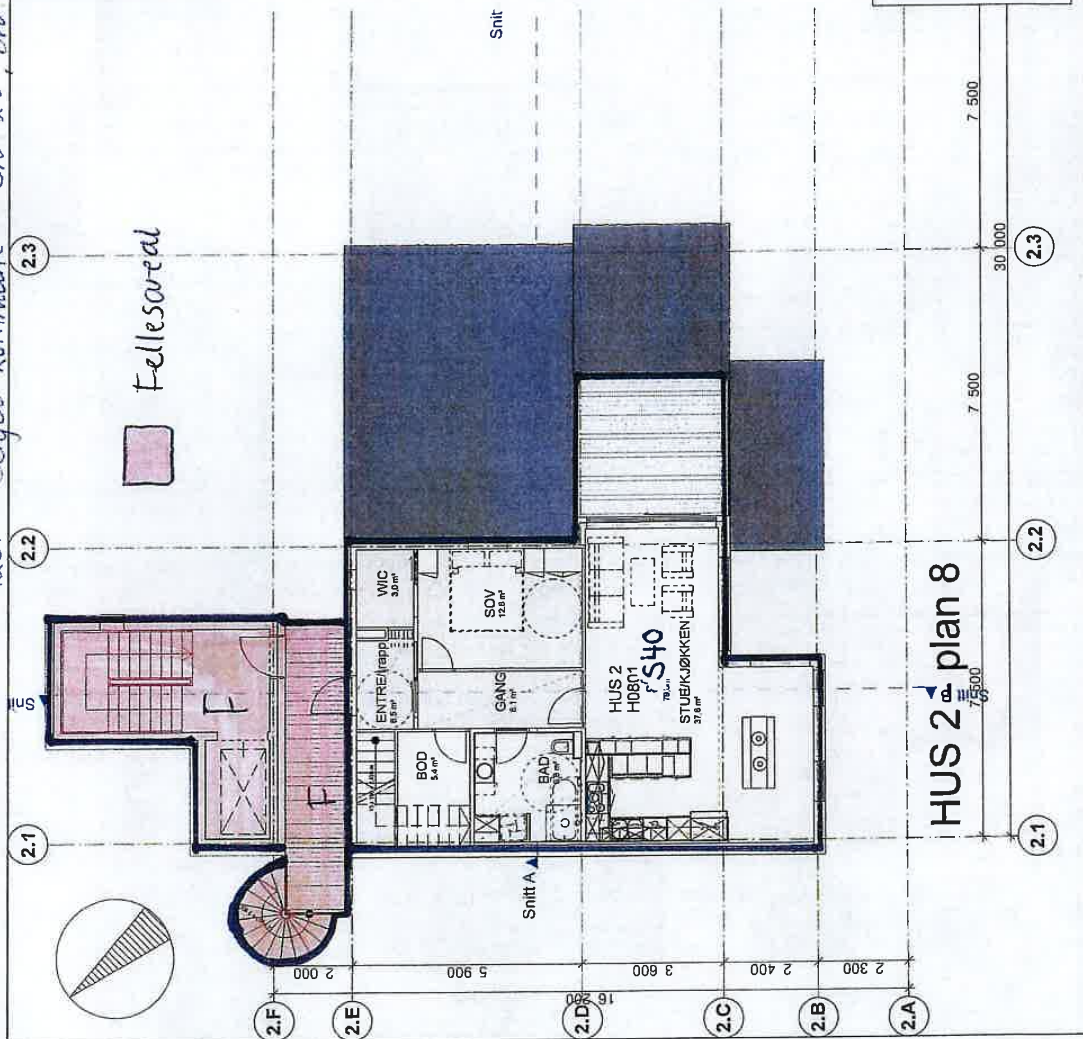








1201 - Bergen kommune - Gnr 25, bnr 441



Vedlegg 17 av 36

HUS 2

Littafjell Utbygging AS
Øvre Fyllingsveien
Gnr. 25 - Bnr. 441

121-149

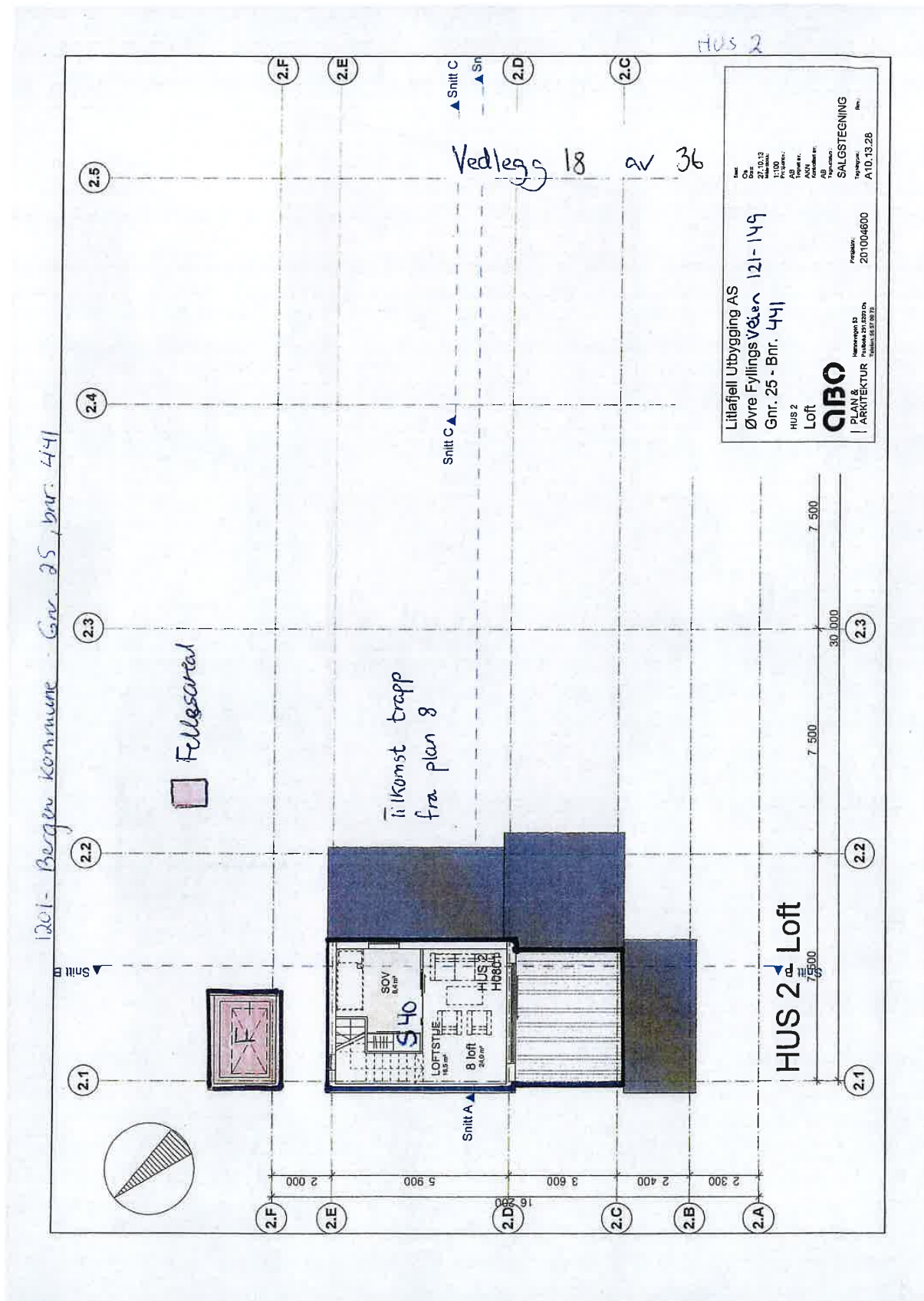
HUS 2
8.etg

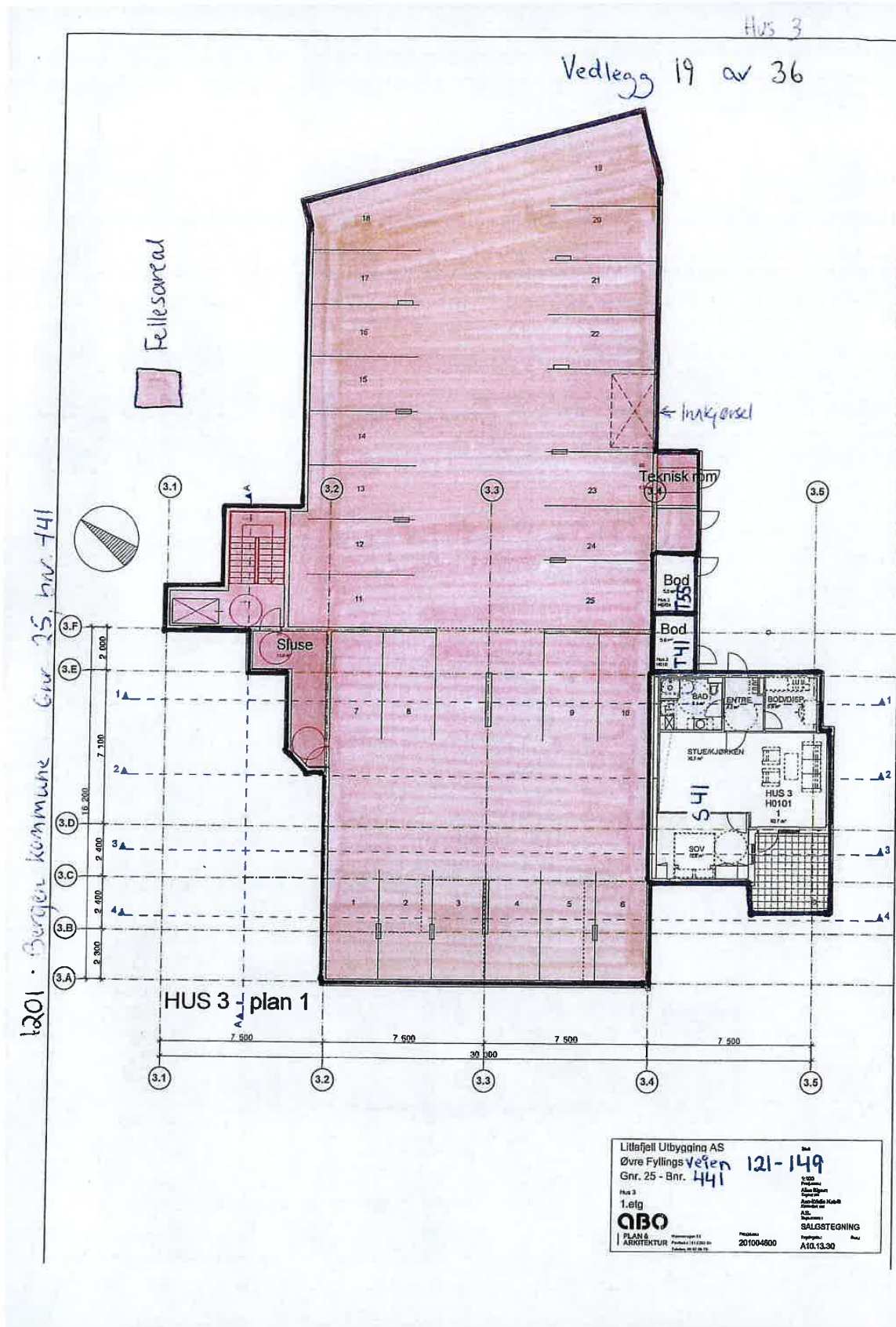
QBO

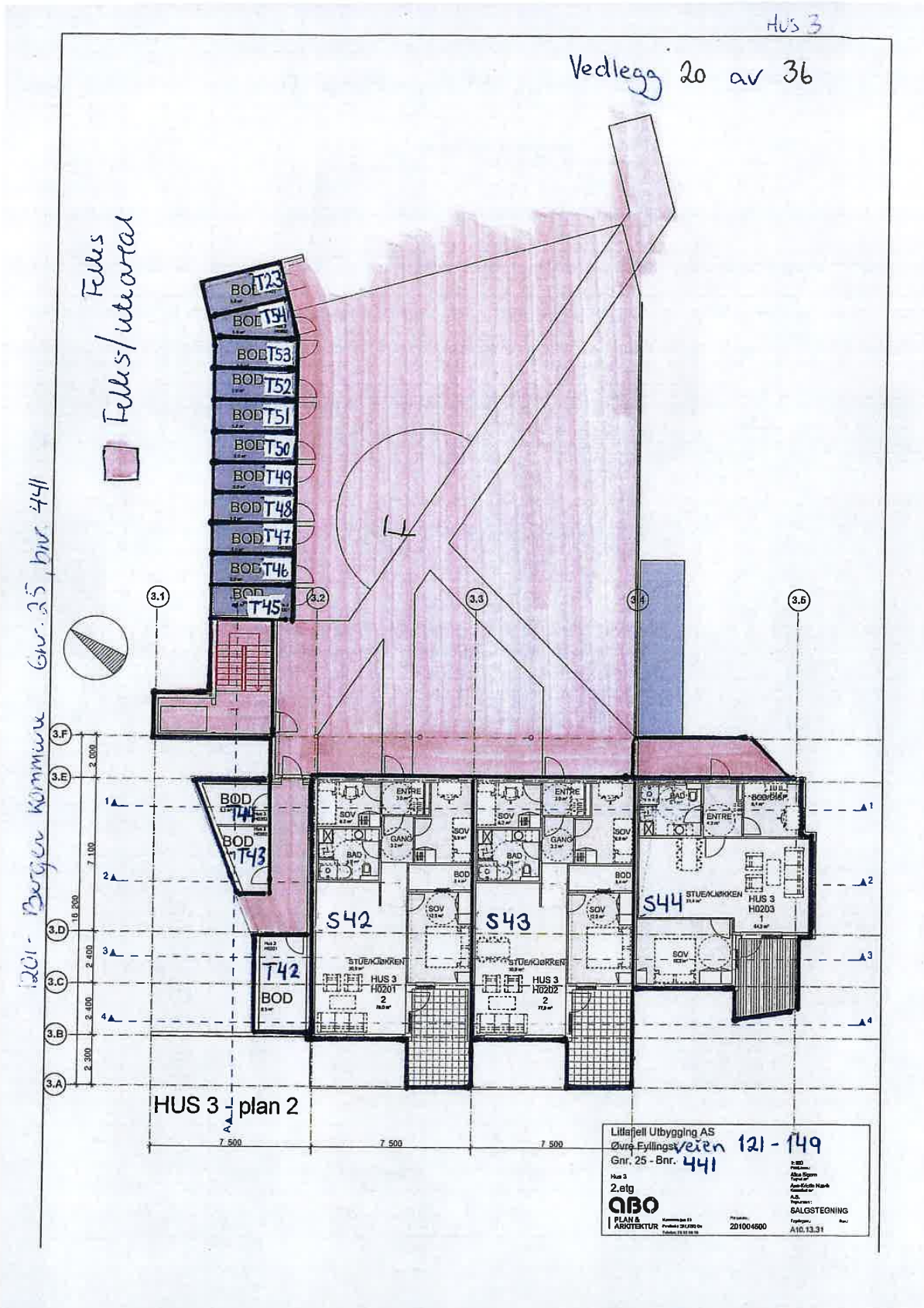
PLAN &
ARKITEKTUR

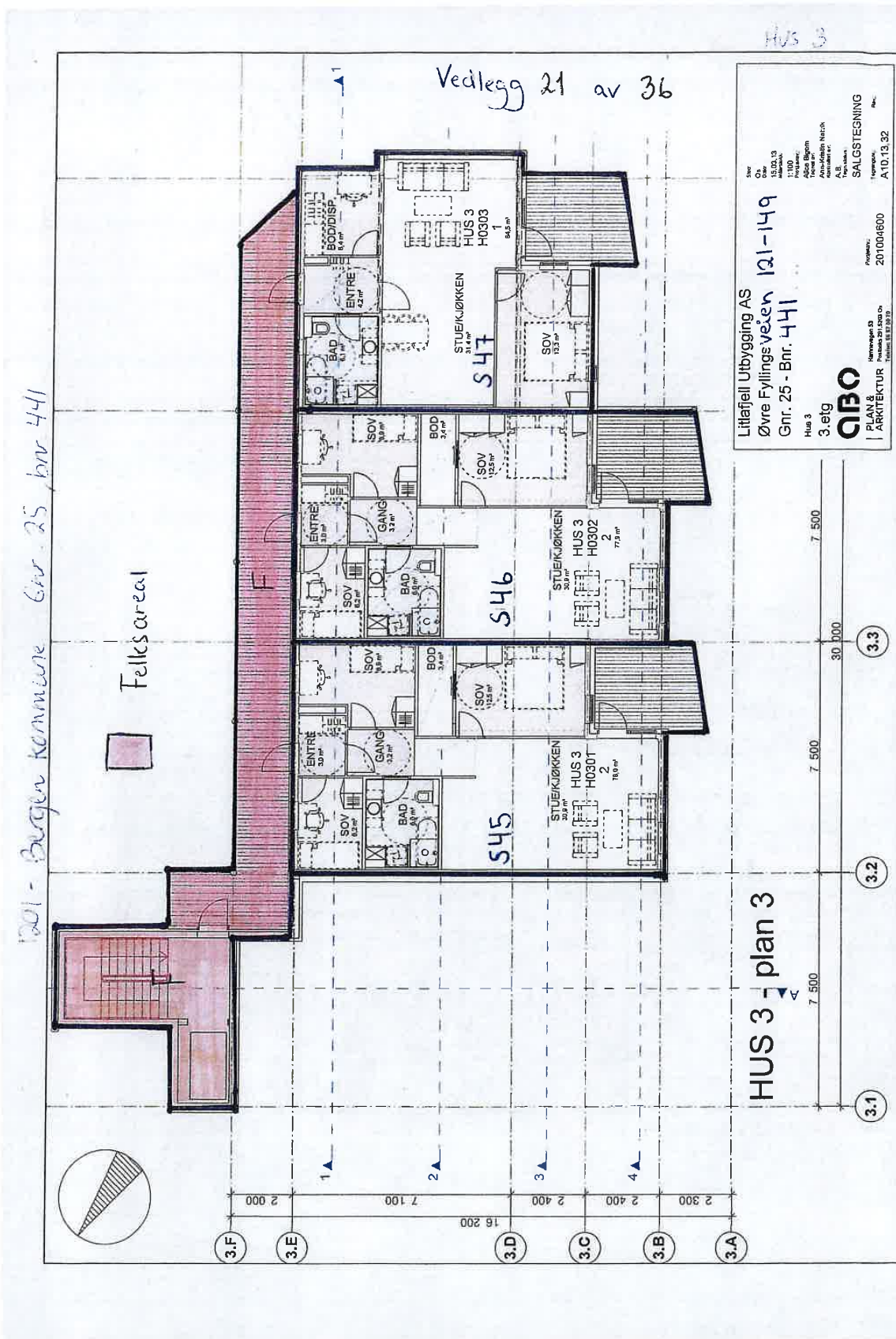
Prosjekt: 201004600

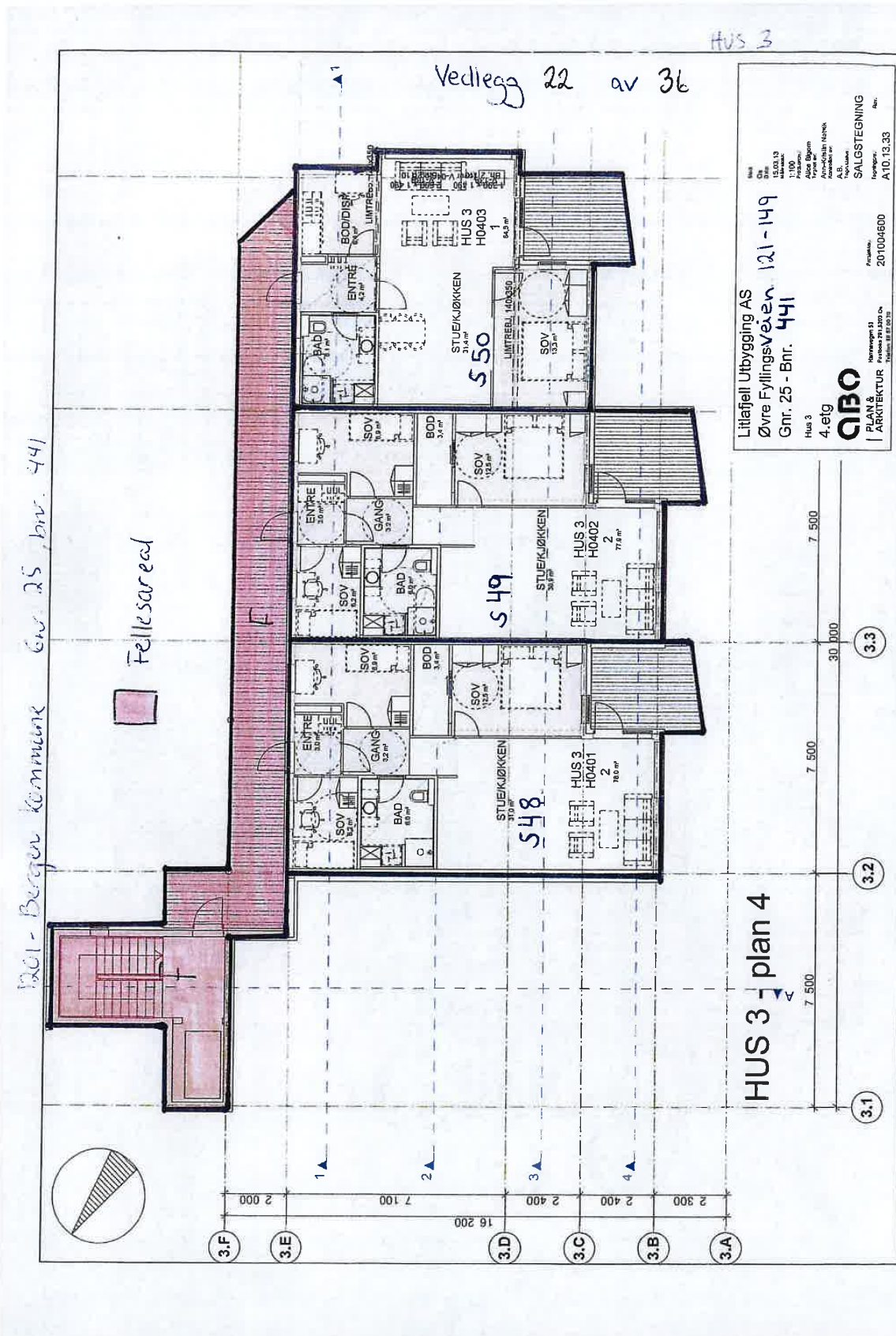
Salgstegning
A10.13.27

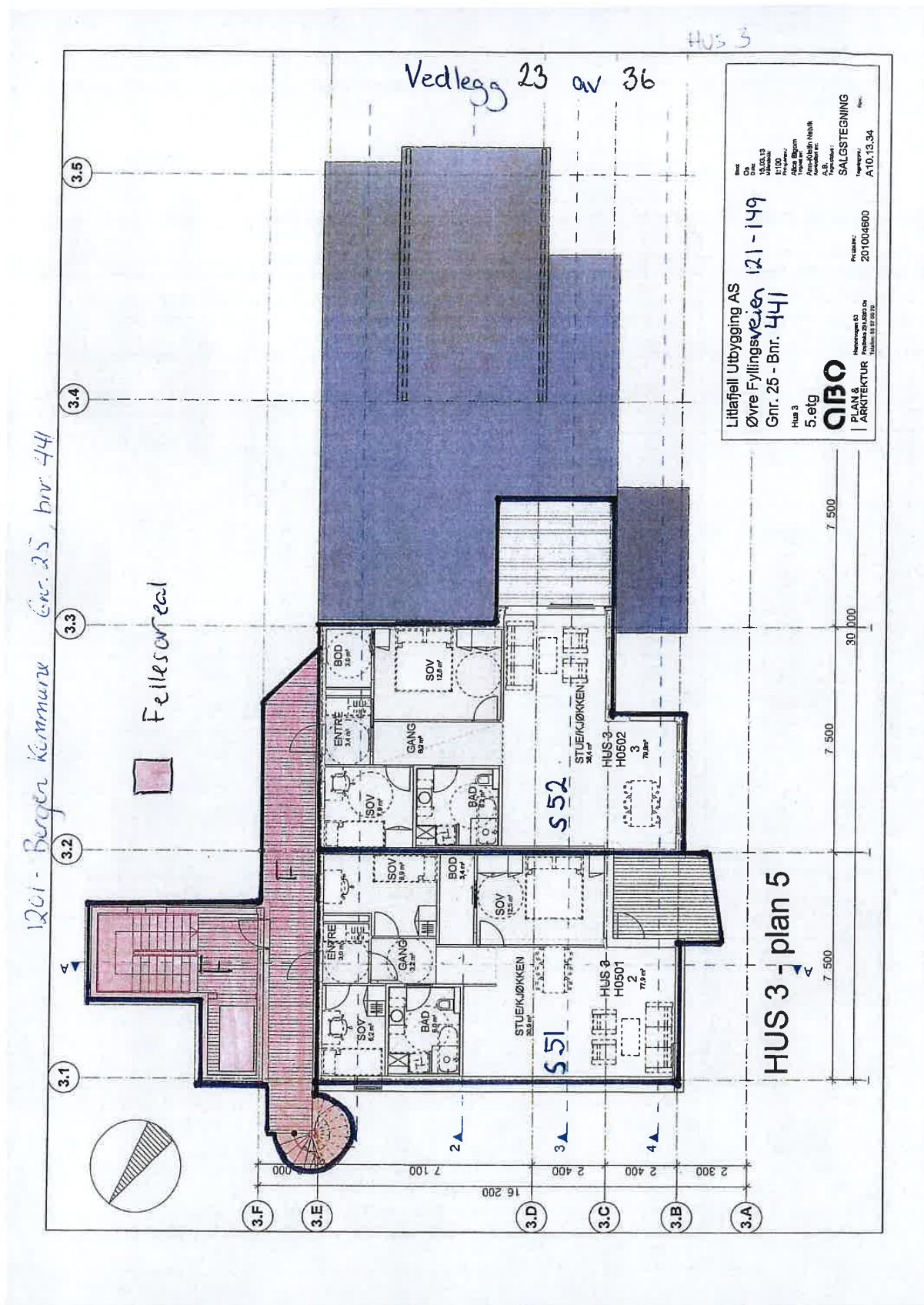


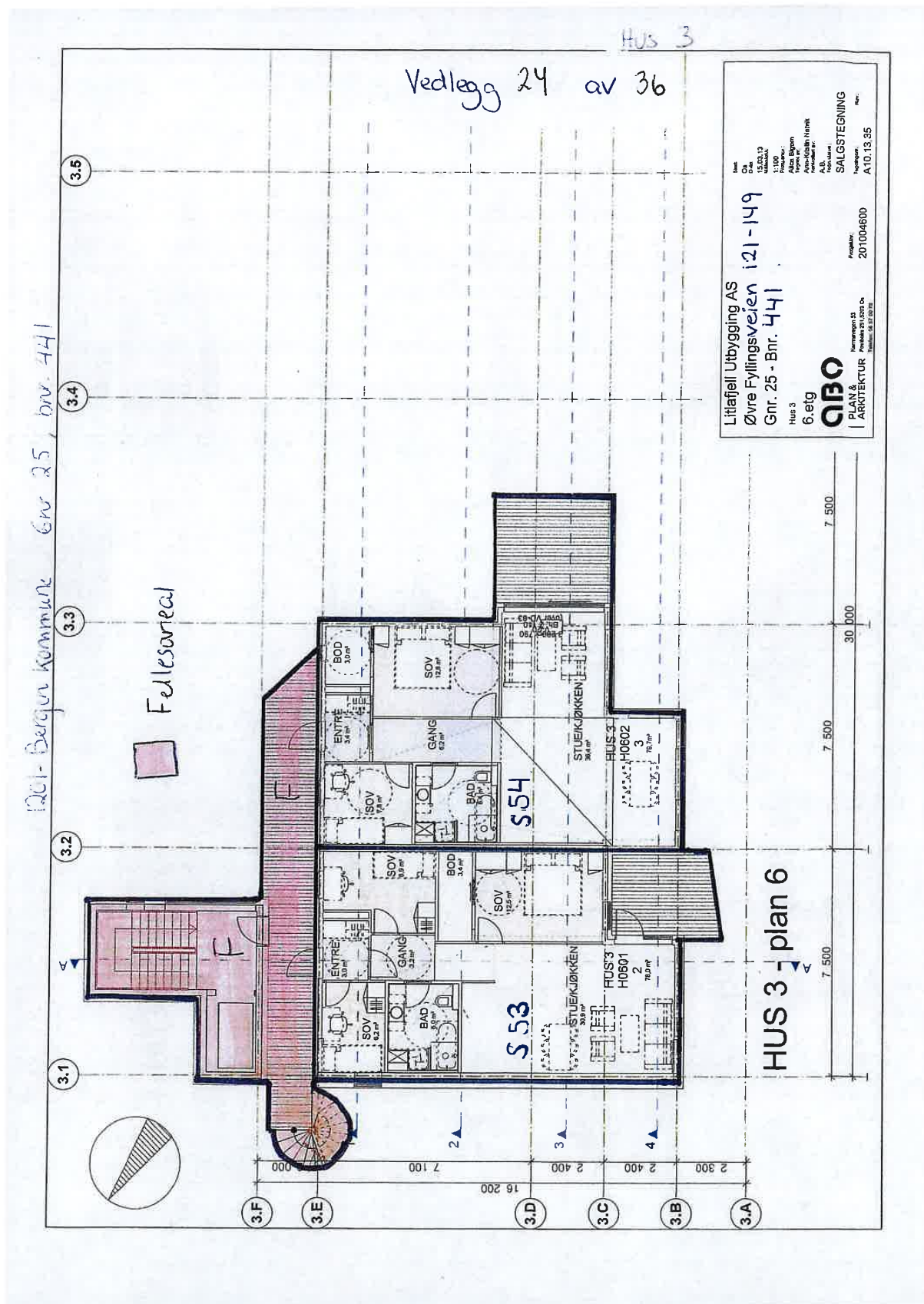


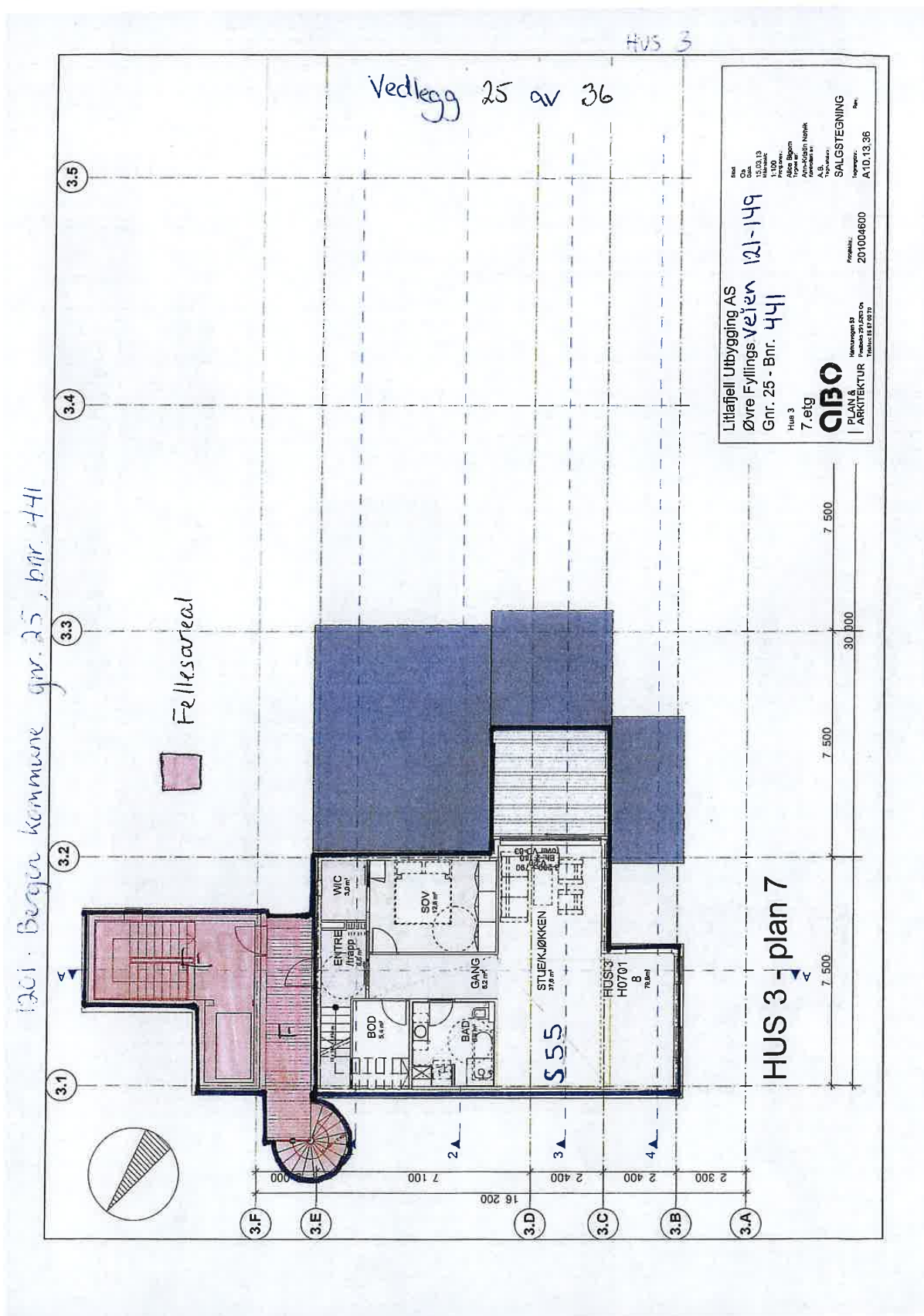


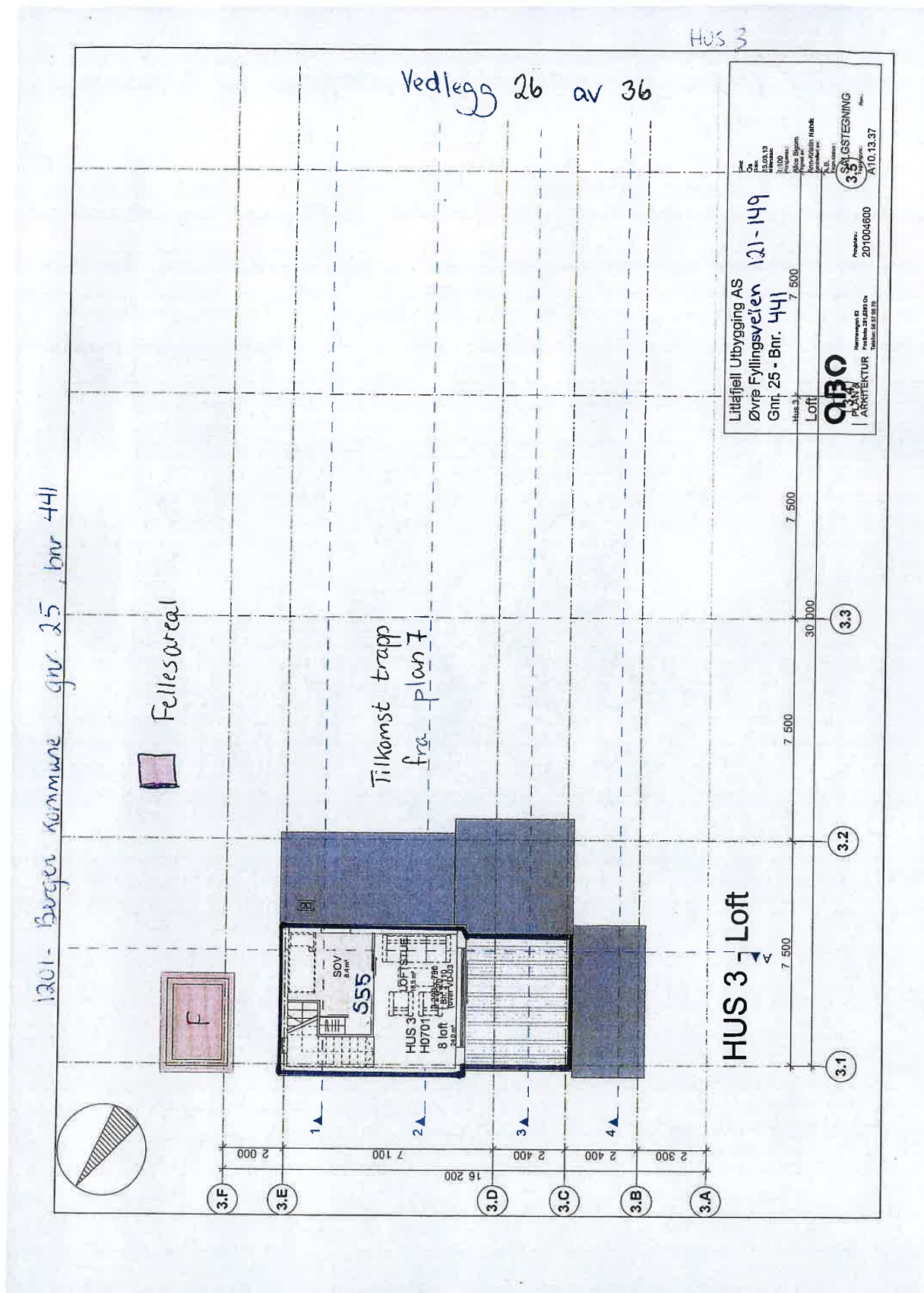






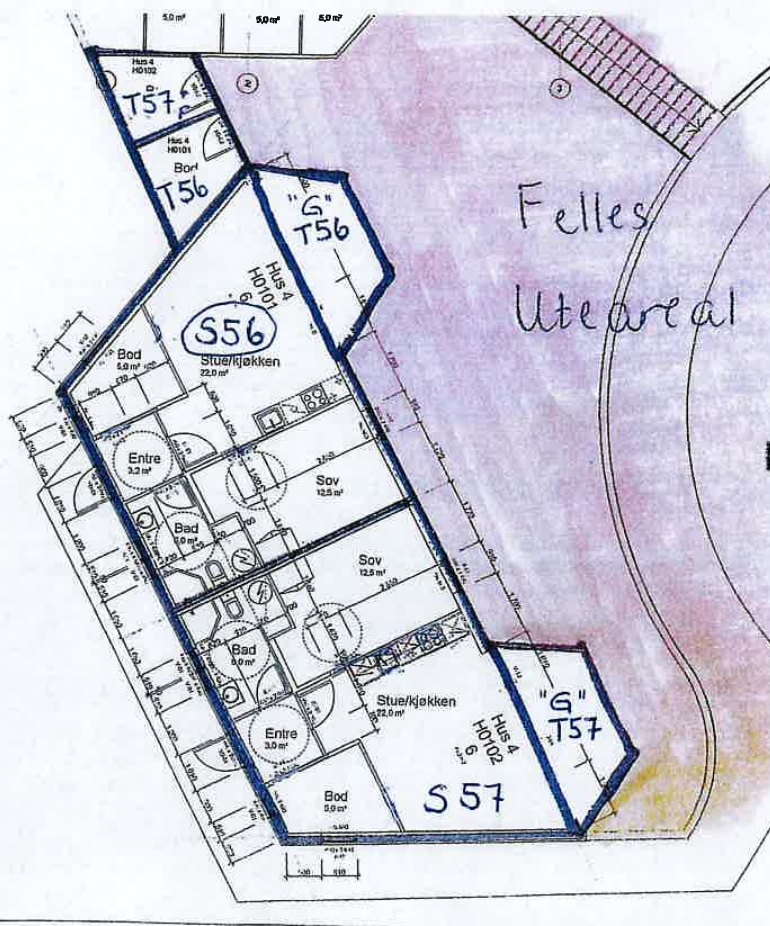




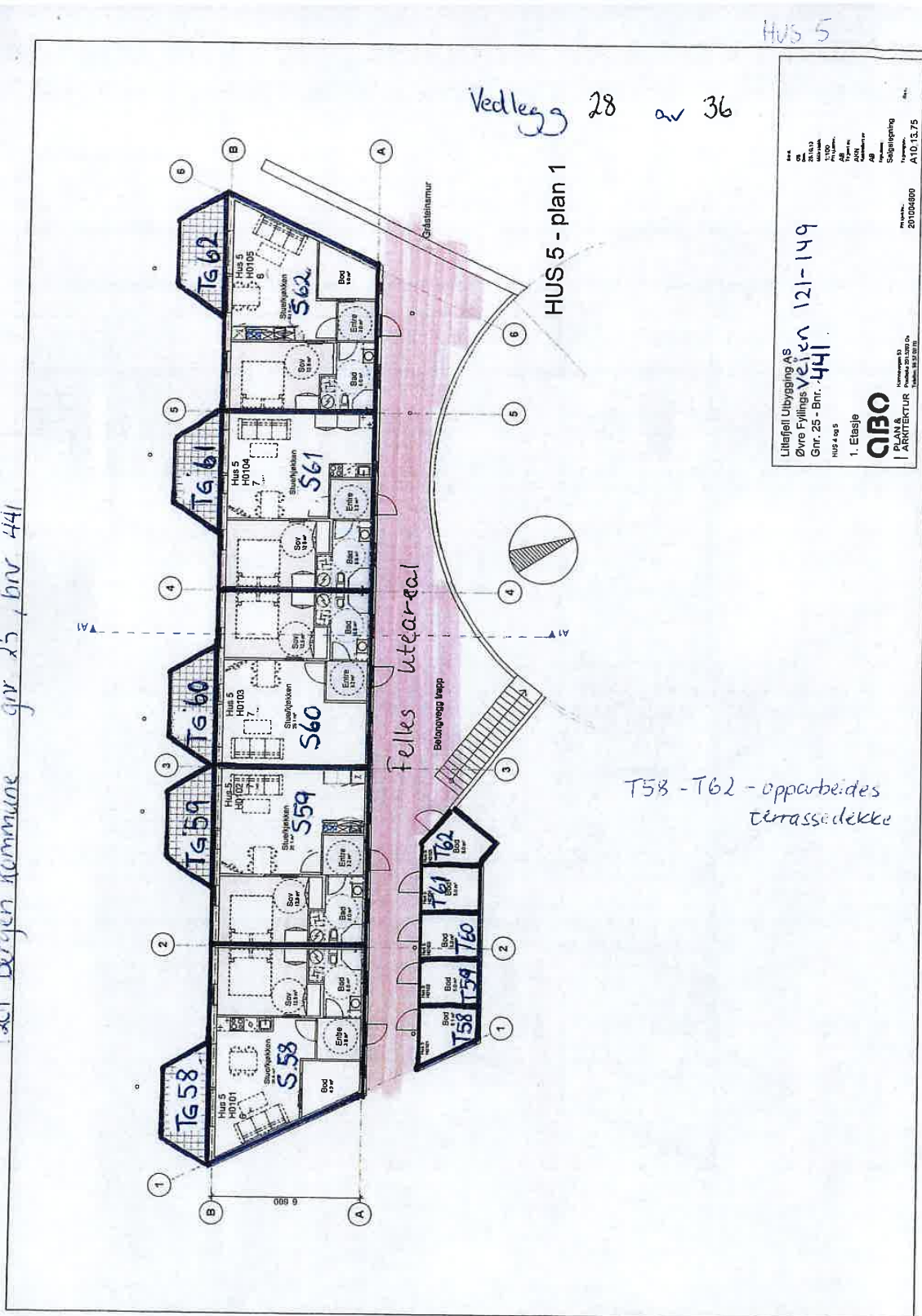


Vedlegg 27 av 36

Øvre Fyllingsveien 121-149
Gnr 25, bnr 441
Hus 4 -



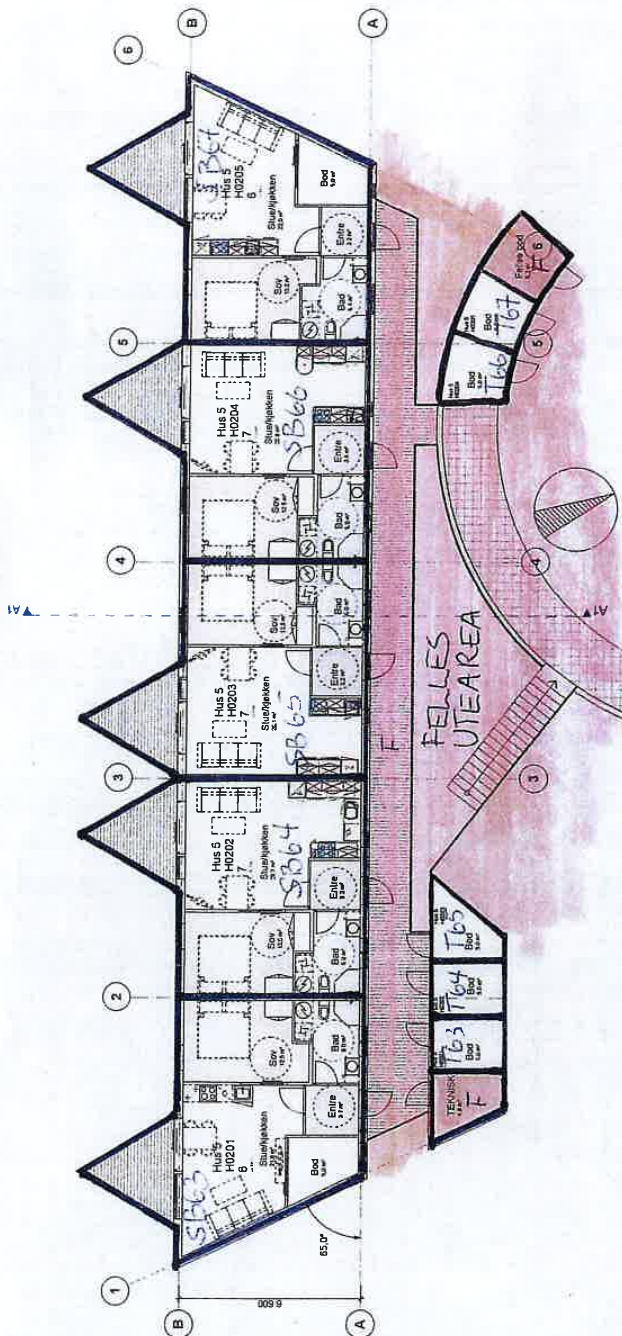
201 Bergen kommune gnr 25, bnr 441



1201 Bergen Kommune Gr 25, par 441

Vedlegg 29 av 36

Hus 5



Hus 5 - plan 2

Lillefjell Utbygging AS
 Øvre Fyllingsveien 121-149
 Grnr. 25 - Bnr. 441
 Hus 4 og 5
 2. Etasje
QBC
 Arkitektur
 Prosjektant: QBC AS
 Tegnet: 15.03.2012
 Prosjekt: 20100400
 Tegning: A10.13.76

AKTIV BERGEN SENTRUM AS
V/JENNY HAGA
STRANDGATEN 53
5004 BERGEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1503230225
Vår referanse: 3322985/22642357
Bestilling: C3 2023-10-16 29

Dato
16.10.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
303518	200	6.4.2017	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	25	441	0	1

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt
895690082
org.nr./fødselsnr.6/4/17
HO

Rett K O P I

4.4.17

ADVOKAT
Erik Jonsson
M.N.A.

Erklæring

Undertegnende eiere av gnr. 25, bnr. 441 i Bergen Kommune, Sameiet Litlafjell, org. nr. 814612422 som er et eierseksjonssameie med 67 hjemmelshavere representert ved styret

Gir med dette Bergen Kommune, kommune nr. 1201, organisasjonsnummer 964 338 531, tillatelse til å ha liggende vann- og avløpsledninger med tilhørende installasjoner som vist på samkopiert kart datert 26.10.16, Bergen Kommune, Vann- og avløpsetaten.

Av hensyn til fremtidig tilsyn, vedlikehold og reparasjoner skal kommunen ha uhindret adgang til ledningsanlegget og det som står i forbindelse med dette med de kjøretøy som kommunen finner hensiktsmessig. Ved reparasjon og vedlikehold har kommunen når som helst rett til å uten vederlag grave opp ledningsanlegget. Medfører arbeidet hermed tap eller skade for grunneierne godtgjøres dette etter overenskomst eller i mangel på sådan ved skjønn.

Det påhviler kommunen i hvert enkelt tilfelle, så vidt praktisk mulig, å bringe terrenget i den stand det var før reparasjonsarbeidet ble påbegynt.

Det må ikke uten tillatelse fra Bergen Kommune, Byutviklingen v/Vann- og avløpsetaten, bygges eller fundamenteres nærmere ledningsanlegget enn 2 meter, og mur eller fundamenter må i tilfelle anbringes så dypt og utføres på en slik måte at byggverkene ikke lider skade i tilfelle ledningsanlegget blir gravet opp.

Det må heller ikke uten samtykke fra Bergen kommune, Byutviklingen v/Vann- og avløpsetaten, gjøres forandringer i terrengets nivå, eller plantes trær av stor type over ledningsanlegget.

Hvis det av hensyn til grunneiernes interesse skulle blir aktuelt å foreta en omlegging av ledningsanlegget, vil slik omlegging ikke bli bekostet av kommunen.

Denne erklæringen kan tinglyses på gnr. 25, bnr. 441 i Bergen Kommune.

Bergen 01.02.2017

Sted/dato

Doknr: 303518 Tingst: 06.04.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

På vegne av Sameiet Litlafjell (seksjonseierne)

Navn: OLE KRISTIAN FØRSUND

Medlem av styret

Navn: FRANK-OVE GJEUVEDAL

Medlem av styret

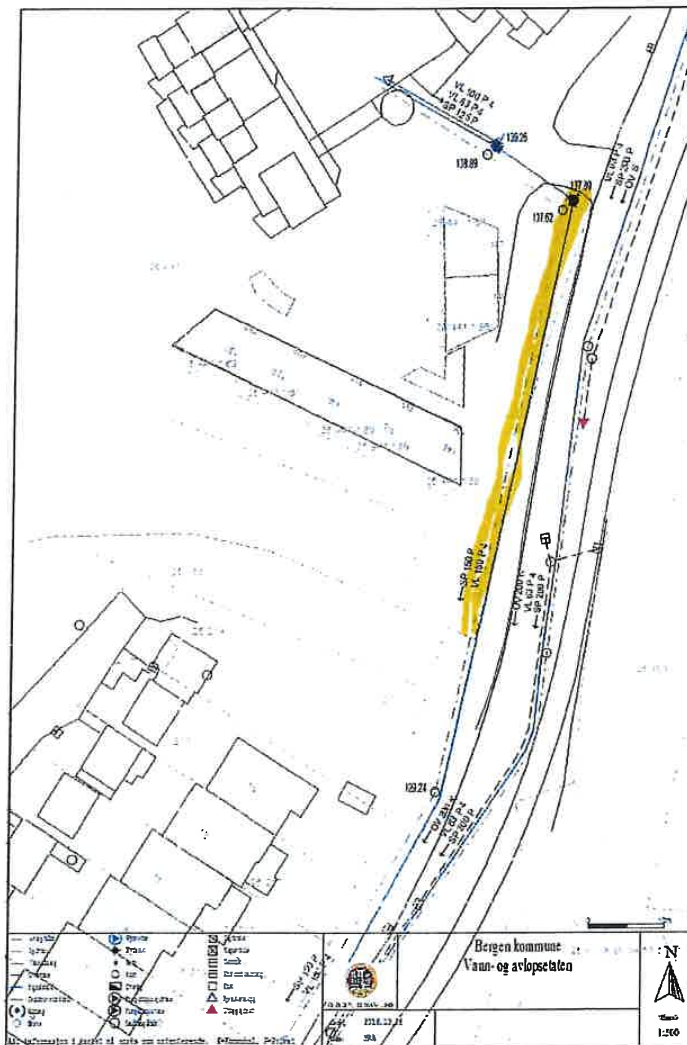
O.F.

Rett **KOPI**

4.4.17

ADVOKAT
Erik Jonsson
M.N.A.

2015



QF
Før

V E D T E K T E R

for

Litlafjell,

(org. nr. 814 612 422)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, endret i ordinært årsmøte 06.03.2019, sist endret i ordinært årsmøte 09.03.2021.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Litlafjell. Sameiet består av 67 boligseksjoner av eiendommen gnr. 25, bnr. 441 i Bergen kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 21.03.2014.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

(1) Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

2-2 Utleie

(1) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i §2-2 (1) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(3) Ved utleie plikter seksjonseier skriftlig å meddele styret om:

- utleiekontraktens varighet
- leiers navn
- leiers telefon nr./e-mail adresse

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Boder er tilleggsdel til seksjonen og kan ikke byttes.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

3-2 Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets garasjeplasser

Parkeringsplasser er fellesareal hvor styret har tildelt seksjonseier plass. Bytte/utleie av tildelt parkeringsplass skal meldes til styret. Det er ikke tillatt med utleie av parkeringsplass til andre enn seksjonseiere i Litlafjell.

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikehold

5-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

6-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

6-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

9. Sameiermøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

9-2 Tidspunkt for sameiermøtet

(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

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

9-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte

(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren/boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

Sameiermøtet skal:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

9-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på sameiermøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) 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 annet formål,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

10. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

10-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

10-2 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

11. Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

Ordensregler for Sameiet Litlafjell

Org. Nr. 814 612 422

Versjon:	Endringer	Dato:
00	Ordensreglene vedtatt i ekstraordinært sameiermøte	24.11.2015
01	Fullstendige endringer finnes i årsmøte protokollen fra ordinært sameiermøte 18.4.2016 ■ Endringer i innledende tekst • Beboere plikter å holde seg oppdatert på de til en hver tid gjeldene husordensregler ■ Endringer under Støy og nattero • Slått i sammen flere punkt, endret på struktur, endret ord for å gi et klarere budskap ■ Flytte punkt «renhold» under punkt «avfall» punktet endres til Orden og avfall ■ Garasje og parkering • Endre fra «bil» til kjøretøy ■ Flyttet punktet «låsing» under fellesområdet ■ Endring under husdyr • Gjelder for beboer og ikke kun seksjonseier.	18.4.2016
02	Tilføyning av informasjon om postkassenes utforming m.m. under punkt 3 «Orden og Avfall» etter vedtak fra Ordinært Sameiermøte 3.4.2017	3.4.2017

Innledning:

Ordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal og har til hensikt å fremme godt bomiljø og trivsel i sameiet.

Seksjonseier er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Dette gjelder også eventuelle fremleietakere. Beboere plikter å holde seg oppdatert på de til en hver tid gjeldende husordensregler.

1) Støy og Nattero

Det skal være ro etter klokken 23:00. Ved arrangement av fest skal nærmeste naboer varsles på forhånd.

Støy fra musikk og fest må til enhver tid være på et slikt nivå som ikke er til sjenanse for naboer.

Sang- og musikkundervisning kreves styrets tillatelse.

Banking og lignende arbeid kan bare skje i følgende tidsrom:

Kl. 08:00 - kl. 20:00 (mandag til fredag)

Kl. 08:00 - kl. 18:00 (lørdager)

På søndag og andre helligdager skal slik støy ikke forekomme.

2) Grilling

Grilling på terrassen er kun tillatt med elektrisk eller gassgrill. Grilling med kull er ikke tillatt.

3) Orden og Avfall

Beboere skal sortere og gjenvinne mest mulig av sitt avfall. Kontainere for avfall og gjenvinning er kun for beboere. Avfall skal ikke settes ved kontaineren om denne er full, men oppbevares av beboer til den er tømt. Er glass kontaineren full skal styret kontaktes for bestilling av tømning. Uønsket reklame må kastes i pappersøppel, ikke i trappehus. Risting av teppe, tømning av askebegre o.l. må ikke foretas fra vindu eller terrasse. Hver seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. Navneskilt på felles inngangsdør, ringetablå og postkasser skal være ensartet, av den typen styret bestemmer. Kun skilt anvist av styret godtas. Ved behov for nye skilt, må den enkelte selv ordne dette

4) Garasje og parkering

Garasjeanlegget er fellesområdet og det er styret som tildeler garasjeplassene. Garasjeplassene er kun for kjøretøy. Parkering av kjøretøy skal ikke være til hinder eller til sjenanse for andre. Det er ikke tillatt å bruke garasjen som et supplement til bod. Det er ikke tillatt å reparere eller vaske kjøretøy i garasjen.

5) Fellesområdet

I trappehus/svalgang og fellesområder skal det ikke oppbevares private eiendeler. Fellesgangene fungerer også som rømningsveier. Røyking i fellesområdet innendørs er ikke tillatt.

Låsbare dører i fellesområdet skal til enhver tid være låst

6) Husdyr

Det er tillatt med dyrehold såfremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Hunder skal til enhver tid holdes i bånd på sameiets område. Beboere som ønsker flere enn to (2) dyr, må søke om tillatelse fra styret.

7) Skader

Skader eller mangler på sameiets eiendom må meldes til styret

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Litlafjell

Møtedato: 25.03.2025

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Frøya Idrett, selskapslokale 2 etg.

Til stede: 18 seksjonseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 19 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Silje Borthen.

Konstituering**1. Valg av møteleder**

Som møteleder ble Maja Vedå foreslått.

Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Silje Borthen foreslått. Som protokollvitne ble

Håkon Thue Hanssen og Pernille Gisselmann foreslått.

Vedtak: Godkjent

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024**A Behandling av årsrapport og regnskap**

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 100 500.

Vedtak: Godkjent

7. Kompensasjon for manglende garasje plasser og søknad om dispensasjon for oppmerking av parkeringsplasser utenfor

Beskrivelse

Da Sameiet ble etablert i 2014, viste det seg at fire parkeringsplasser manglet i forhold til det opprinnelige prosjektet. Dette har ført til en juridisk sak mot utbygger, som førte til en kompensasjon for de manglende plassene. De manglende plassene er altså slått fast i forliket fra 2019 (se vedlegg). Kompensasjonen ble utbetalt til sameiet høsten 2023. Etter en gjennomgang med OBOS og juridisk bistand har styret konkludert med at en femte plass må inkluderes i løsningen, da den ikke er mulig å benytte som parkeringsplass for bil fordi den både er for liten og fordi en dør svinger ut mot selve plassen.

Styret ser samtidig som utbetaling av kompensasjonen, på muligheten for å tilby fem oppmerkede parkeringsplass utendørs. Per i dag er ikke dette rett frem, fordi arealene er definert som fellesområder, avfallsområder eller bolig. Imidlertid brukes disse områdene i dag allerede til parkering, men dette er ikke oppført i reguleringsplanen for eiendommen. Det betyr at vi må søke dispensasjon (fritak) hos Bergen kommune dersom vi ønsker å gjøre dette. Behandlingstiden for en slik søknad er 12 uker, og det vil påløpe kostnader i forbindelse med søknadsprosessen.

For å håndtere situasjonen foreslår styret følgende to tiltak:

1. Avståelse fra parkeringsplass mot kompensasjon

- Samtlige seksjonseiere som ønsker å avstå en parkeringsplass i garasjen mot en kompensasjon på 200.000 kroner, gis anledning til å melde seg. Dette gjelder alle seksjonseiere uavhengig om man i dag disponerer en parkeringsplass, eller ikke.
- Frist for å melde sin interesse til styret settes til fredag 11. april 2025. Dette meldes skriftlig per e-post til litlafjell@styrerommet.no
- Dersom flere enn 5 seksjonseiere melder seg, avgjøres tildelingen ved loddtrekning. Styret foreslår at protokollvitnene fra dette årsmøtet oppnevnes til å observere loddtrekningen
- Dersom man ønsker å avstå en parkeringsplass i garasjen, betyr det at disse seksjonseierne ikke kan selge leiligheten med "fast innendørs garasje plass" som en del av salgsobjektet
- Seksjonseiere som eventuelt velger denne løsningen kan fortsatt leie en innendørs garasje plass av andre seksjonseiere i sameiet
- Kompensasjonen utbetales ikke før søknadsprosessen hos kommunen er fullført

2. Søknad om dispensasjon for oppmerking av utendørs parkeringsplasser

- Dersom færre enn fem seksjonseiere melder seg, søker styret Bergen kommune om dispensasjon (fritak) for å opprette inntil fem oppmerkede parkeringsplasser utendørs
- Sameiet dekker kostnadene knyttet til søknadsprosessen
- Ved godkjent dispensasjon vil det innhentes verdivurderinger av parkeringsplass utendørs for å fastsette verdien av dette. Bakgrunnen for dette er at dersom en seksjonseier ønsker å motta en utendørs parkeringsplass i tillegg til kompensasjon, vil kompensasjonen reduseres med verdien av parkeringsplassen utendørs
- Etter en slik søknadsprosess vil styret innkalle til et beboermøte for hele sameiet hvor seksjonseierne (unntatt de som ønskes kjøpt ut etter tiltak nr. 1) får anledning til å melde

sin interesse for en utendørs parkeringsplass mot en justert kompensasjon basert på verdivurderingen

- Forslag til opptegning av parkeringsplasser ligger vedlagt. Dette er kun et forslag, som kan bli endret i forbindelse med kommunens behandling av søknaden.
- Etter at prosessen er avsluttet vil styret innkalle til et ekstraordinært årsmøte for å få endret vedtektene slik at det fremkommer hvilke seksjoner som har hvilke plasser

Vedtak:

Følgende ble vedtatt enstemmig av årsmøtet:

1. Avståelse fra parkeringsplass mot kompensasjon

- Samtlige seksjonseiere som ønsker å avstå en parkeringsplass i garasjen mot en kompensasjon på 200.000 kroner, gis anledning til å melde seg. Dette gjelder alle seksjonseiere uavhengig om man i dag disponerer en parkeringsplass, eller ikke.
- Frist for å melde sin interesse til styret settes til fredag 11. april 2025. Dette meldes skriftlig per e-post til littlafjell@styrerommet.no
- Dersom flere enn 5 seksjonseiere melder seg, avgjøres tildelingen ved loddtrekning. Styret foreslår at protokollvitnene fra dette årsmøtet oppnevnes til å observere loddtrekningen
- Dersom man ønsker å avstå en parkeringsplass i garasjen, betyr det at disse seksjonseierne ikke kan selge leiligheten med "fast innendørs garasje plass" som en del av salgsobjektet
- Seksjonseiere som eventuelt velger denne løsningen kan fortsatt leie en innendørs garasje plass av andre seksjonseiere i sameiet
- Kompensasjonen utbetales ikke før søknadsprosessen hos kommunen er fullført

2. Søknad om dispensasjon for oppmerking av utendørs parkeringsplasser

- Dersom færre enn fem seksjonseiere melder seg, søker styret Bergen kommune om dispensasjon (fritak) for å opprette inntil fem oppmerkede parkeringsplasser utendørs
- Sameiet dekker kostnadene knyttet til søknadsprosessen
- Ved godkjent dispensasjon vil det innhentes verdivurderinger av parkeringsplass utendørs for å fastsette verdien av dette. Bakgrunnen for dette er at dersom en seksjonseier ønsker å motta en utendørs parkeringsplass i tillegg til kompensasjon, vil kompensasjonen reduseres med verdien av parkeringsplassen utendørs
- Etter en slik søknadsprosess vil styret innkalle til et beboermøte for hele sameiet hvor seksjonseierne (unntatt de som ønskes kjøpt ut etter tiltak nr. 1) får anledning til å melde sin interesse for en utendørs parkeringsplass mot en justert kompensasjon basert på verdivurderingen
- Forslag til opptegning av parkeringsplasser ligger vedlagt. Dette er kun et forslag, som kan bli endret i forbindelse med kommunens behandling av søknaden.
- Etter at prosessen er avsluttet vil styret innkalle til et ekstraordinært årsmøte for å få endret vedtektene slik at det fremkommer hvilke seksjoner som har hvilke plasser

Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Maja Vedå /S/

Fører av protokollen

Navn: Silje Borthen /S/

Protokollvitne

Navn: Håkon Thue Hanssen /S/

Protokollvitne

Navn: Pernille Gisselmann /S/



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6329

SAMEIET LITLAFJELL

Velkommen til årsmøte i SAMEIET LITLAFJELL

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

Dato for årsmøtet:

25. mars 2025 kl. 18:00, Frøya idrett - selskapslokale i andre etasje.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Kompensasjon for manglende garasjeplasser og søknad om dispensasjon for oppmerking av parkeringsplasser utenfor

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET LITLAFJELL

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Maja Vedå er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport og årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 500

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 500

Kompensasjon for manglende garasjeplasser og søknad om dispensasjon for oppmerking av parkeringsplasser utenfor

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Da Sameiet ble etablert i 2014, viste det seg at fire parkeringsplasser manglet i forhold til det opprinnelige prosjektet. Dette har ført til en juridisk sak mot utbygger, som førte til en kompensasjon for de manglende plassene. De manglende plassene er altså slått fast i forliket fra 2019 (se vedlegg). Kompensasjonen ble utbetalt til sameiet høsten 2023. Etter en gjennomgang med OBOS og juridisk bistand har styret konkludert med at en femte plass må inkluderes i løsningen, da den ikke er mulig å benytte som parkeringsplass for bil fordi den både er for liten og fordi en dør svinger ut mot selve plassen.

Styret ser samtidig som utbetaling av kompensasjonen, på muligheten for å tilby fem oppmerkede parkeringsplass utendørs. Per i dag er ikke dette rett frem, fordi arealene er definert som fellesområder, avfallsområder eller bolig. Imidlertid brukes disse områdene i dag allerede til parkering, men dette er ikke oppført i reguleringsplanen for eiendommen. Det betyr at vi må søke dispensasjon (fritak) hos Bergen kommune dersom vi ønsker å gjøre dette. Behandlingstiden for en slik søknad er 12 uker, og det vil påløpe kostnader i forbindelse med søknadsprosessen.

For å håndtere situasjonen foreslår styret følgende to tiltak:

1. Avståelse fra parkeringsplass mot kompensasjon

- Samtlige seksjonseiere som ønsker å avstå en parkeringsplass i garasjen mot en kompensasjon på 200.000 kroner, gis anledning til å melde seg. Dette gjelder alle seksjonseiere uavhengig om man i dag disponerer en parkeringsplass, eller ikke.
- Frist for å melde sin interesse til styret settes til fredag 11. april 2025. Dette meldes skriftlig per e-post til litlafjell@styrerommet.no
- Dersom flere enn 5 seksjonseiere melder seg, avgjøres tildelingen ved loddtrekning. Styret foreslår at protokollvitnene fra dette årsmøtet oppnevnes til å observere loddtrekningen
- Dersom man ønsker å avstå en parkeringsplass i garasjen, betyr det at disse seksjonseierne ikke kan selge leiligheten med "fast innendørs garasjeplass" som en del av salgsobjektet
- Seksjonseiere som eventuelt velger denne løsningen kan fortsatt leie en innendørs garasjeplass av andre seksjonseiere i sameiet
- Kompensasjonen utbetales ikke før søknadsprosessen hos kommunen er fullført

2. Søknad om dispensasjon for oppmerking av utendørs parkeringsplasser

- Dersom færre enn fem seksjoneiere melder seg, søker styret Bergen kommune om dipensasjon (fritak) for å opprette inntil fem oppmerkede parkeringsplasser utendørs
- Sameiet dekker kostnadene knyttet til søknadsprosessen
- Ved godkjent dispensasjon vil det innhentes verdivurderinger av parkeringsplass utendørs for å fastsette verdien av dette. Bakgrunnen for dette er at dersom en seksjonseier ønsker å motta en utendørs parkeringsplass i tillegg til kompensasjon, vil kompensasjonen reduseres med verdien av parkeringsplassen utendørs
-

Etter en slik søknadsprosess vil styret innkalle til et beboermøte for hele sameiet hvor seksjonseierne (unntatt de som ønskes kjøpt ut etter tiltak nr. 1) får anledning til å melde sin interesse for en utendørs parkeringsplass mot en justert kompensasjon basert på verdivurderingen

- Forslag til opptegning av parkeringsplasser ligger vedlagt. Dette er kun et forslag, som kan bli endret i forbindelse med kommunens behandling av søknaden.
- Etter at prosessen er avsluttet vil styret innkalle til et ekstraordinært årsmøte for å få endret vedtektene slik at det fremkommer hvilke seksjoner som har hvilke plasser

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner styrets forslag til tiltak. Punkt 1: Avståelse fra parkeringsplass mot kompensasjon og Punkt 2. Søknad om dispensasjon for oppmerking av utendørs parkeringsplasser - Godkjennes i sin helhet.

Vedlegg

2. Forliksavtale 08112019.pdf

3. Kart_1.JPG.jpeg

4. kart_2.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Generelle opplysninger om Sameiet Litlafjell

Sameiet består av 67 seksjoner.

Sameiet Litlafjell er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 814612422, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

25 441

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Litlafjell har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.

Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Styrets arbeid

Møtevirksomhet: Det har i løpet av 2024 blitt avholdt 12 styremøter.

Styret har arbeidet med både større og mindre oppgaver gjennom året. Her er en oversikt:

Avslutning av rettsak mot utbygger: Rettsak mot utbygger har pågått over mange år. Det har ført til noen utbedringer, samt en utbetaling av 1.000.000 kroner for manglende parkeringsplasser. Styret ønsket i 2024 å ta stilling til om det var hensiktsmessig å fortsette rettsak mot utbygger. I løpet av året har vi derfor hatt dialog med advokat i saken, tidligere styreledere og -medlemmer, og OBOS. Det har ikke vært noe som tyder på at det har vært nyttig for sameiet å fortsette en rettsak fordi man ikke har sett noen sjanser for å vinne noe på dette. Saken ble derfor avsluttet på et ekstraordinært årsmøte høsten 2024.

Innhenting av ny og bedre forsikringspremie: Dette har vært et kontinuerlig arbeid etter at forsikringspremien økte med 200% i 2023 og med 158% i 2024. Denne økningen gjorde at forsikringspremien skulle ligge på hele 1 471 288 kroner ved inngangen til 2025, noe som gjorde at styret måtte melde om økte felleskostnader. Styret har, etter dialog med Tryg, klart å kutte denne summen med 85%, noe som utgjør ca. kr. 1.032.914. Dette er en veldig god nyhet når vi går inn i et år med utbedringer i samarbeid med OBOS Prosjekt.

Igangsettelse av OBOS Prosjekt som prosjektleder for utbedringer av sameiet: Når det nye styret ble satt i 2024 var et viktig mål å planlegge et utbedringsarbeid for å unngå

flere eventuelle skader og for å fikse det som trengs å fikses. På det ekstraordinære årsmøtet høsten 2024 ble det flertall av stemmer på å sette i gang OBOS Prosjekt som prosjektleder for utbedringene. OBOS Prosjekt setter da opp en vedlikeholdsplan som viser hva som trenger utbedringer og lager en prioriteringsliste over hva som haster mest. De bidrar også med å finne entreprenør for arbeidet.

Garasjesaken: En av sakene styret har brukt mest tid på i 2024 er å finne en løsning på garasjesaken. Sameiet har fått en kompensasjon fra utbygger som gjelder manglende parkeringsplasser. Denne må utbetales, men det ligger mye arbeid i å finne ut hvordan. Det har blitt tatt noen valg tidligere som gjør saken vanskeligere for styret å løse dette. Året har derfor bestått i å få juridisk bistand for å vite at vi gjør dette på en ryddig og korrekt måte. Det har tatt lang tid, men når vi tok tak i arbeidet, var det mye å rydde opp i før vi kunne begynne å snakke om løsning. Som det står under «Styrets planer fremover» er dette en veldig viktig sak å få avgjort og løst i 2025.

Korrekte bruksenhetsnumre i brannvernssystemet: Det ble oppdaget i 2024 at alle bruksenhetsnumre for leilighetene i blokkene, var oppført feil i brannvernssystemet. Det betydde at når brannalarmen for eksempel gikk i 4. etasje, gikk den egentlig i 5. etasje. Dette er en kritisk feil dersom det brenner på ekte. Det har tatt lang tid å finne ut hva som faktisk var riktig nummer til hver leilighet ettersom arkitekten hadde oppført feil nummer i plantegningene fra starten av byggingen. Vi sto derfor igjen med flere ulike beskrivelser som vi måtte ta stilling til. Etter god dialog med Bergen kommune fikk vi rettet opp i dette, og startet med å legge inn korrekte nummer i brannvernssystemet. Siste sjekk for å avdekke eventuelle feil og sikre at det nå er korrekt, skal gjøres våren 2025.

Dugnad: Dugnad avholdes en gang i året, og her har styret gjort forarbeid for å se hva som bør gjøres på selve dugnadsdagen. I 2024 ble det dette gjort: plante om og fikse blomstersatser rundt omkring på eiendommen, lage hylle i fellesboden for oppheng av koster og annet utstyr, kosting av gårds plass og uteområde, fjerning av ugress, rydde grusen og rake den fin, rydde og fikse lekeplassen og kaste søppel. Det leies også inn container for kasting av boss. Dugnaden ble avsluttet med felles grilling på fellesområdet.

Fasadevask av fellesområdet: Sameiet trengte en fasadevask og våren 2024 ble dette bestilt og gjennomført av vaktmesterselskapet.

Oppfølging av spørsmål fra beboere: Dette er et kontinuerlig og viktig arbeid. Styret får inn en del meldinger fra beboere i løpet av året. Dette er både via e-post, Vibbo, Facebook, telefon og sms.

Daglig drift: Dette innebærer alt av småting som dukker opp i løpet av året. Dette kan være alt fra å sjekke ut en lyspære, følge opp fagpersoner som kommer til sameiet eller å håndtere uforutsette hendelser som må håndteres med én gang.

Gjennomføre rutinesjekker: Rutinesjekker er viktig og sørger for at ventilasjon, brannvernssystem, heis og annet fungerer som det skal.

Styrets planer fremover

Styret har klare planer om hva som er viktige arbeidsoppgaver i 2025. Utenom dette kan det dukke opp andre oppgaver vi ikke vet om i dag. Det gjennomføres også mange småoppgaver som er rutine for et styre å gjennomføre.

Viktige store saker i 2025 er:

- Fortsette arbeidet med OBOS Prosjekt og begynne på listen over ting som må utbedres
- Fullføre garasjesaken og betale ut kompensasjonen for manglende parkeringsplasser
- Ta en gjennomgang av styrets avtaler for å se om noen kan revurderes for å få bedre og eventuelt billigere avtaler enn vi har i dag
- Henge opp skilt på alle dørene i blokkleilighetene med korrekt bruksenhetsnummer
- Se på mulighetene for å få et nytt ringetablå i leilighetsblokkene fordi det vi har i dag ikke fungerer så godt, og begynner å bli gammelt
- Gjennomføre serviceavtale av lekeplass
- Gjennomføre alle faste rutinesjekker- og avtaler som sameiet trenger som normalt vedlikehold

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

Årets resultat på kr 580 039 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 810 536.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 417 000 til vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene er budsjettert til kr 360 000.

Forsikring

Premieendringen for 2025 er budsjettert til kr 1 471 288.

Lån

Sameiet Litlafjell har lån i OBOS-Banken AS.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er budsjettert til kr 120 000.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Sameiet Litlafjell

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Litlafjell** som viser et overskudd på kr 580 039. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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



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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 04. mars 2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

SAMEIET LITLAFJELL
ORG.NR. 814 612 422, KUNDENR. 6329

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 298 738	2 838 168	3 299 000	3 822 000
Ladeinntekter EL-bil		59 444	86 744	90 000	62 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 358 182	2 924 912	3 389 000	3 884 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 170	-14 170	-14 171	-14 171
Styrehonorar	4	-100 500	-100 500	-100 500	-100 500
Revisjonshonorar	5	-8 130	-7 715	-8 300	-9 000
Forretningsførerhonorar		-112 755	-107 080	-114 000	-120 000
Konsulenthonorar	6	-121 395	-137 506	-300 000	-100 000
Drift og vedlikehold	7	-656 692	-1 263 617	-695 000	-417 000
Forsikringer		-540 418	-182 222	-580 000	-1 471 288
Energi/fyring	8	-345 639	-365 902	-375 000	-360 000
TV-anlegg/bredbånd		-386 070	-353 978	-372 000	-387 000
Andre driftskostnader	9	-296 163	-305 101	-299 500	-286 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 581 933	-2 837 792	-2 858 471	-3 264 959
DRIFTSRESULTAT		776 249	87 121	530 529	619 041
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	42 028	3 409	0	0
Finanskostnader	11	-238 238	-216 772	-242 000	-289 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-196 210	-213 363	-242 000	-289 000
ÅRSRESULTAT		580 039	-126 242	288 529	330 041
Overføringer:					
Udekket tap		0	-126 242		
Reduksjon udekket tap		580 039	0		

SAMEIET LITLAFJELL
ORG.NR. 814 612 422, KUNDENR. 6329

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		8 925	-84
Forskuddsbetalte kostnader		382 334	112 838
Driftskonto OBOS-banken		768 881	1 536 584
Sparekonto OBOS-banken		1 238 284	21
SUM OMLØPSMIDLER		2 398 424	1 649 359
SUM EIENDELER		2 398 424	1 649 359
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-2 331 248	-2 911 287
SUM EGENKAPITAL		-2 331 248	-2 911 287
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	3 141 784	3 309 618
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 141 784	3 309 618
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 661	23 845
Leverandørgjeld		560 965	192 154
Påløpte renter		1 262	21 264
Påløpte avdrag		0	13 766
Forlik parkeringsplasser. Utbetales 2025.		1 000 000	1 000 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 587 888	1 251 029
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 398 424	1 649 359
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 03.03.2025
 Styret i Sameiet Litlafjell

Maja Vedå /S/

Christer Turøy /S/

Leif Willy Dale /S/

Egil Totland /S/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 973 118
TV/bredbånd	325 620
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 298 738

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 170
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 170

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 500.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 130.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-98 969
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 278
Obos Prosjekt	-7 149
SUM KONSULENTHONORAR	-121 395

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-470 845
Drift/vedlikehold	
VVS	-23 814
Drift/vedlikehold elektro	-4 783
Drift/vedlikehold heisanlegg	-95 607
Drift/vedlikehold brannsikring	-34 176
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-12 539
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-4 930
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-656 692

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-345 639
SUM ENERGI / FYRING	-345 639

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 000
Container	-7 390
Vaktmestertjenester	-160 101
Renhold ved firmaer	-65 920
Snørydding	-50 279
Andre fremmede tjenester	-6 241
Bank- og kortgebyr	-3 231
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-296 163

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	41 658
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	370
SUM FINANSINNTEKTER	42 028

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-238 238
SUM FINANSKOSTNADER	-238 238

NOTE: 12**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra

stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 13

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2021	-2 200 000
------------------	------------

Økning 2022	-1 000 000
-------------	------------

Økning i 2023	-500 000
---------------	----------

Nedbetalt tidligere	390 382
---------------------	---------

Nedbetalt i år	167 834
----------------	---------

	-3 141 784
--	------------

**SUM PANTE- OG
GJELDSBREVLÅN**

	-3 141 784
--	-------------------

FORLIKSAVTALE

Mellom

Sameiet Litlafjell (org. nr. 814 612 422), heretter kalt «SL»

Og

Litlafjell Utbygging AS (org. nr. 895 690 082), heretter kalt «LU»

I forbindelse med Bergen Tingretts sak nr. 18-038335TVI-BERG/3 er det inngått slikt forlik mellom de ovennevnte parter, som fremgår av denne Avtale.

1. LU oppfører, uten kostnad for SL, et garasjeanlegg med fire garseplasser på SL sin eiendom. LU skal starte en søknadsprosess til Bergen kommune innen to måneder etter at nærværende avtale er signert. Plassering og utforming av garasjeanlegget må godkjennes av styret i SL før søknad sendes til kommunen. Oppføring av garasjeanlegget skal ferdigstilles innen fem måneder etter at offentlig godkjenning foreligger.

Dersom garasjeanlegget på SL sin eiendom ikke lar seg gjennomføre, og/eller det foreligger endelig avslag på byggingen/etableringen på SL sin eiendom, skal LU tilby fire garseplasser for eksklusiv bruk i fremtidig byggetrinn på naboeiendommen, gnr 25 bnr 56, eiet av Leigland Eiendom AS.

Dersom det går mer enn to år etter signert avtalen, og SL fremdeles ikke har fått etablert fire nye garseplasser for eksklusiv bruk for SL, plikter LU å utbetale NOK 250.000,- pr plass til SL.

Som sikkerhet for oppfyllelse av pkt 1, 3. ledd plikter Leigland Eiendom AS å besørge andre prioritert pant i gnr 25 bnr. 56 («Pantet») for et beløp stort NOK 1000000,- (skriver enmillionkroner) («Kravet») til fordel for SL. Foranliggende pant i denne eiendommen er på kroner 15 millioner til fordel for Sparebanken Vest. Restsaldo på lånet er pr dags dato bekreftet av banken til totalt stort NOK 2,5 millioner. Sparebanken Vest har således bekreftet at pantet vil nedkvitteres til NOK 2,5 millioner, og at det ikke vil ytes nye lån, kreditter og/eller garantier med pant i gnr. 25 bnr. 56 i Bergen kommune, uten skriftlig samtykke fra andre prioritets panthavere. Leigland Eiendom AS har med dette forpliktet seg til å ikke låne opp foranstående pantobligasjon uten skriftlig samtykke fra SL. Leigland Eiendom AS signerer på denne avtalen som bekreftelse på etablering av pantet under avtalens pkt. 1, samt opplåningsforbudet. Når punkt 1 i denne avtalen er oppfylt plikter SL å slette sitt pant i gnr 25 bnr 56.

Utover nevnte garasjeanlegg skal LU i samråd med SL påse og sørge for at det blir tilrettelagt for 12 gjesteparkeringsplasser på SL sin eiendom.

2. LU opparbeider avfallsstasjon i tråd med reguleringsplanen. Det gjøres den endringen i forhold til gjeldende reguleringsplan at avfallsstasjonen opparbeides på motsatt side i forhold til dagens situasjon, med plassering som vist på vedlagte kart, vedlegg 1.

Avfallsstasjonen blir utført med en støpt plate med omkringliggende levegger med ca. 150 cm høyde.

3. LU utbedrer lekkasjer i garasje, se kommentarer fra takstmann Schinnes og takstmann Skålevik av 9. juli 2019.
4. LU utbedrer lekkasje i fire utvendige sportsboder iht. Skålevik sine kommentarer i felles takstrappøst datert 9. juli 2019.
5. Det er konstatert motfall på enkelte områder i svalgangene, slik at vann renner ned på innsiden av svalgangen. De steder hvor det er konstatert motfall, skal LU sørge for at vannet håndteres på en slik måte at dette samles i renne eller beslag som ledes til etablerte nedløp. Se Schinnes sine kommentarer i felles takstrappøst datert 9. juli 2019.
6. LU reifer spor i dekket på terrassene til leilighet H0203 (blokk 123), slik at lokal vanddam foran døren ledes ut til siden.

LU etablerer takrenne i øvre del av veggen til leilighet H0202 (blokk 125) for å forhindre at det renner vann nedover yttervegger fra overliggende terrasse.

7. Lekkasje i leilighet H2 801 tilhørende Rosnes er utbedret av annen utførende entreprenør. LU stiller seg undrende til dette, da man har hatt et uttalt ønske om å få utbedret lekkasjen. Lekkasjen er med Rosnes sin utbedring ikke lenger LU sitt ansvar. LU utbetaler utbedringssum med kroner 59.241,- inkl mva til SL. Dette for å få saken ut av verden. Når det gjelder parkettgulv fremstår det uklart hvem som er ansvarlig for hakk og skader. LU tar kontakt med kjøkkenleverandør for mulig utbedring av påførte skader i forbindelse med kjøkkenmontering. Beløpet på NOK 59 241,- utbetales direkte til Rosnes, senest innen to uker etter signering av denne avtale. Utbetalingen er garantert av advokat Jønsson.
8. LU utbedrer lekkasje i leilighet H0202, Bygg 121, se kommentarer i fellesrapport datert 9. juli 2019.
9. LU utbedrer lekkasje i leilighet H0501, Bygg 125, se kommentarer i fellesrapport datert 9. juli 2019. LU legger terrassegulv tilbake slik som beskrevet i fellesrapport datert 9. juli 2019.
10. Lekkasje i leilighet H0502, Bygg 121, se kommentarer i fellesrapport datert 9. juli 2019.
11. LU gir SL rett til å fjerne trær på LU sin eiendom mot syd. SL skal forut for dette arbeidet fremlegge samtykke/godkjenning fra Bergen kommune på fjerning. Arbeidet med fjerning av trær bekostes av SL.

Rettingsarbeidene, pkt. 2-6, og pkt. 8-10 utføres av LU og deres underentreprenører og skal være ferdigstilt senest innen den 30. september 2020. Detaljert fremdriftsplan med tilkomst etc. avtales nærmere mellom partene.

Leigland Bygg AS garanterer for utførelsen av rettingsarbeidene i pkt 2-6 og pkt 8-10 i egen avtale med SL. Takstmann Schinnes skal ha anledning til å undersøke arbeidene fortløpende, og LU/Leigland Bygg AS må således holde SL løpende orientert om fremdrift.

Partene dekker kostnadene til egne sakkyndige.

Forliksavtalen innebærer at alle krav i tilknytning til de reklamasjoner som har vært berørt i sak nr. 18-038335TVI-BERG/3 anses opp- og avgjort ved inngåelse av denne avtale.

Partene bærer sine egne omkostninger i saken.

Bergen Tingretts sak nr. 18-038335TVI-BERG/3 heves som forlikt:

- Så snart banken har bekreftet nedkvittering av sitt pant, jf. pkt. 1,4.
- Megler bekrefter at signert pantedokument i original til fordel for SL er i meglers besittelse/depot, se punkt 1,4.
- Ovennevnte avtale mellom LB og SL er signert
- Nærværende avtale er signert

Partenes prosessfullmektiger vil så i et felles prosesskriv som oversendes til Bergen tingrett kreve heving av saken.

Bergen, den 8.11.2019

For Sameiet Litlafjell
Org. Nr. 814 612 422
Etter fullmakt

For Litlafjell Utbygging AS
Org. Nr. 895 690 082
Etter fullmakt

For Leigland Eiendom AS
Org. Nr. 995 730 901
Etter fullmakt



Vedlegg 3 til sak 7. Kompensasjon for manglende garasjeplasser og søknad om dispensasjon for oppmerking av parkeringsplasser utenfor



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 25.03.25

Selskapsnummer: 6329 Selskapsnavn: SAMEIET LITLAFJELL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for SAMEIET LITLAFJELL

Organisasjonsnummer: 814612422

Møtet ble avholdt 20. januar kl. 17:30, Frøya idrett - selskapslokale i andre etasje.

Antall stemmeberettigede som deltok: 22

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Maja Vedå er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Christer Turøy foreslått. Som protokollvitner ble Johnny Bjånesøy og Thomas Wåge Hansen foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Kompensasjon for avståelse av innendørs garasje plass

På ordinært årsmøte i 2025 ble det i sak 7 behandlet en sak der seksjonseiere kunne melde sin interesse for å avstå sin parkeringsplass mot en økonomisk kompensasjon på 200.000 kroner. Ingen meldte seg til ordningen på det tidspunktet.

Styret har i etterkant vurdert saken på nytt, og ønsker nå å foreslå en økt kompensasjon for å gjøre avtalen mer attraktiv. Styret har innhentet en gjennomsnittlig verdivurdering fra eiendomsmegler for parkeringsplasser i området slik markedet er i dag. På bakgrunn av dette mener styret at den foreslåtte kompensasjonen representerer en god og markedsmessig sum.

Det ble på forrige årsmøte stilt spørsmål ved om kompensasjonen er skattepliktig. Styret har vært i kontakt med Skatteetaten, som har opplyst at kompensasjonen ikke skal være skattepliktig. Begrunnelsen er at dette i realiteten er betaling for en rettighet (parkeringsplass) som ikke mottas, og dermed ikke regnes som skattepliktig inntekt. Skatteetaten har ikke funnet det nødvendig å avgis bindende forhåndsuttalelse om dette. Sameiet kan selv sagt ikke gi noen garantier når det gjelder seksjonseierens fremtidige skatteplikt.

I forbindelse med forrige årsmøte ble det også foreslått å utrede muligheten for å søke kommunen om endringer knyttet til parkeringssituasjonen. Styret har vurdert dette alternativet nærmere, men har valgt å ikke gå videre med en kommunal søknadsprosess. En slik prosess vurderes som både svært kostbar og tidkrevende, uten garanti for godkjenning fra kommunen.

Styrets forslag er som følger:

1. Seksjonseiere gis på nytt anledning til å melde sin interesse for å avstå sin parkeringsplass.
2. Kompensasjonen økes fra tidligere foreslåtte kr 200 000 til kr 250 000 per parkeringsplass.
3. Det legges opp til at inntil fem parkeringsplasser kan kjøpes ut etter denne ordningen.
4. Frist for å melde interesse settes til to uker etter årsmøtet, altså 3. februar 2026.
Dersom flere enn fem seksjonseiere melder seg, avgjøres tildelingen ved loddtrekning. Styret kan oppnevne
5. protokollvitner til å observere trekningen.
Seksjonseiere som avstår garasje plass kan ikke markedsføre eller selge seksjonen med «fast innendørs
6. garasje plass» som del av salgsobjektet.
Øvrige beboere med innendørs parkeringsplass skal benytte denne, og ikke ta opp unødvendig plass på
7. utendørs parkeringsarealer.
Beboere som har avstått parkeringsplass står fritt til å leie innendørs garasje plass av andre beboere, dersom
8. de ønsker dette.

Forslag til vedtak:

Styrets forslag vedtas og erstatter vedtak fra årsmøte 25.03.25 sak 7. Seksjonseiere kan melde sin interesse for avståelse av garasje plass og motta kompensasjon, med frist for å melde sin interesse innen 03.02.26.

✓ Vedtatt.

Protokollen er signert av:
Møteleder: Maja Vedå /S/
Fører av protokoll: Christer Turøy /S/
Protokollvitne: Johnny Bjånesøy /S/
Protokollvitne: Thomas Wåge Hansen /S/



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6329

SAMEIET LITLAFJELL

Velkommen til årsmøte i SAMEIET LITLAFJELL

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

Dato for årsmøtet:

20. januar 2026 kl. 17:30, Frøya idrett - selskapslokale i andre etasje.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Kompensasjon for avståelse av innendørs garasjeplass

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET LITLAFJELL

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Maja Vedå er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Maja/Christer foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Kompensasjon for avståelse av innendørs garasjeplass

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

På ordinært årsmøte i 2025 ble det i sak 7 behandlet en sak der seksjonseiere kunne melde sin interesse for å avstå sin parkeringsplass mot en økonomisk kompensasjon på 200.000 kroner. Ingen meldte seg til ordningen på det tidspunktet.

Styret har i etterkant vurdert saken på nytt, og ønsker nå å foreslå en økt kompensasjon for å gjøre avtalen mer attraktiv. Styret har innhentet en gjennomsnittlig verddivurdering fra eiendomsmegler for parkeringsplasser i området slik markedet er i dag. På bakgrunn av dette mener styret at den foreslåtte kompensasjonen representerer en god og markedsmessig sum.

Det ble på forrige årsmøte stilt spørsmål ved om kompensasjonen er skattepliktig. Styret har vært i kontakt med Skatteetaten, som har opplyst at kompensasjonen ikke skal være skattepliktig. Begrunnelsen er at dette i realiteten er betaling for en rettighet (parkeringsplass) som ikke mottas, og dermed ikke regnes som skattepliktig inntekt. Skatteetaten har ikke funnet det nødvendig å avgi bindende forhåndsuttalelse om dette. Sameiet kan selvsagt ikke gi noen garantier når det gjelder seksjonseierens fremtidige skatteplikt.

I forbindelse med forrige årsmøte ble det også foreslått å utrede muligheten for å søke kommunen om endringer knyttet til parkeringssituasjonen. Styret har vurdert dette alternativet nærmere, men har valgt å ikke gå videre med en kommunal søknadsprosess. En slik prosess vurderes som både svært kostbar og tidkrevende, uten garanti for godkjenning fra kommunen.

Styrets forslag er som følger:

1. Seksjonseiere gis på nytt anledning til å melde sin interesse for å avstå sin parkeringsplass.
2. Kompensasjonen økes fra tidligere foreslåtte kr 200 000 til kr 250 000 per parkeringsplass.
3. Det legges opp til at inntil fem parkeringsplasser kan kjøpes ut etter denne ordningen.
4. Frist for å melde interesse settes til to uker etter årsmøtet, altså 3. februar 2026.
Dersom flere enn fem seksjonseiere melder seg, avgjøres tildelingen ved loddtrekning. Styret kan oppnevne
5. protokollvitner til å observere trekningen.
Seksjonseiere som avstår garasjeplass kan ikke markedsføre eller selge seksjonen med «fast innendørs
6. garasjeplass» som del av salgsobjektet.
- 7.

Øvrige beboere med innendørs parkeringsplass skal benytte denne, og ikke ta opp unødvendig plass på utendørs parkeringsarealer.

Beboere som har avstått parkeringsplass står fritt til å leie innendørs garasjeplass av andre beboere, dersom de ønsker dette.

Forslag til vedtak

Styrets forslag vedtas og erstatter vedtak fra årsmøte 25.03.25 sak 7. Seksjonseiere kan melde sin interesse for avståelse av garasjeplass og motta kompensasjon, med frist for å melde sin interesse innen 03.02.26.

Vedlegg

1. Vurdering fra megler_innendørs garasjeplass.png

Vedlegg 1 til sak 5. Kompensasjon for avståelse av innendørs garasje plass

Hei,

Viser til hyggelig møte sammen med deg 01.12.2025.

Etter en gjennomgang av verdi på garasjeplassene vil jeg anse de til kr. 200 000,- til 250 000,-.

Dette er grunnet at parkeringsfasilitetene i sameiet er ellers bra, og de som ikke har garasje vil fortsatt har parkeringsmuligheter ute.

Med vennlig hilsen

Stian Jakobsen

Daglig leder | Partner | Eiendomsmegler

(+47) 922 36 633 | www.aktiv.no |

Aktiv Laguneparken
Laguneveien 7
5239 Rådal

aktiv.
Eiendomsmegling

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 20.01.26

Selskapsnummer: 6329 Selskapsnavn: SAMEIET LITLAFJELL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

aktiv.
Tar deg videre