EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Øvre Fyllingsveien 123
5146 Fyllingsdalen

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Mats Hansen
Dato: 15/04/2025

Rotthaugsgaten 1 C
Bergen 5033
45392791
mats@takstmannmh.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:25, Bnr: 441
Hjemmelshaver:	Christopher Brosvik Kahrs og Astrid Øydne Bauge
Seksjonsnummer:	27
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2014
Tomt:	8 150 m²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Christopher Brosvik Kahrs og Astrid Øydne Bauge
Befaringsdato:	31.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM BYGGEMETODEN:
Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med trekledning og fasadeplater. Takkonstruksjonen er utført som pulttaksonstruksjon, taket er tekket med papp/folie. Taket er ikke besiktiget.

Grunnmur og drenering:
Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.
Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:
Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.
Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.
Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.
Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

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

ANNET:
Informasjon om sameiet:
Styretsleder: Maja Vedå
Kontaktperson: Maja Vedå

Beliggenhet:
Boligen ligger i et etablert boligområdet. Det er busstopp, dagligvarebutikk og barnehage like ved eiendommen. I tillegg er det kort vei til Fyllingsdalen, Laksevåg, samt kort kjøreavstand til Bergen sentrum. Fine turmuligheter som Kanadaskogen eller Damsgårdsfjellet og Løvstakken samt i parkområdene i Fyllingsdalen. Få minutters kjøring til Oasen senter med de fleste servicetilbud. Sentral beliggenhet med tanke på Sandsli/ Kokstad med noen av Bergens største arbeidsplasser. Frøya Idrettspark med flere fotballbaner innen kort avstand.

Nøkkelopplysninger:
Organisasjonsnummer: 814 612 422
Navn/foretaksnavn: SAMEIET LITLAFJELL
Organisasjonsform: Eierseksjoner
Registrert i Enhetsregisteret: 07.01.2015
Stiftelsesdato: 21.03.2014

Takstobjektet:
4-Roms selveierleilighet.
Fra stuen er det utgang til balkong på 8,8m².
Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i kjelleren på 5,4m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, balansert ventilasjonsanlegg. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

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

DOKUMENTKONTROLL:
Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har laminatgulv.

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

Tak: Malte flater.

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyste ikke om vesentlige endringer utført de siste årene.

FELLESKOSTNADER:

-

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2. Etasje	77	0	0	9	73	4
Kjellerbod	0	5	0	0	0	5
SUM BYGNING	77	5	0	9	73	9
SUM BRA	82					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Entré(2,9m²), gang(5,6m²), bad/vaskerom(6,4m²), soverom(6,1m²), soverom(8,8m²), soverom(12,1m²), stue og kjøkken(28,5m²), bod(3,6m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(5,4m²).

MERKNADER OM AREAL:

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Hjemmelshaver

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

15/04/2025



Mats Hansen

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Våtrom

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

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

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet.

Det er registrert riss/sprekker i enkelte av veggfugene, vedlikehold må påregnes.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

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

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

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

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

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, ett overskap har glassfront, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, ventilator.

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

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Vinduene er fra byggeår.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass.
Dørene er fra byggeår.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknad/vurdering av avvik:
Det er registrert rustdannelser på hengslene til ytterdøren, vedlikehold må påregnes.

Det er avvik på ytterdøren, døren har "slått" seg og er skjev, forholdet medfører at døren tidvis er treg å lukke.
Vedlikehold/utskiftning må påregnes.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Fra stuen er det utgang til balkong på 8,8m².

Merknad/vurdering av avvik:
Det er mindre punkteringer på 2 av rekkverksglassene.

Eier opplyser at det er lekkasje fra betongdekke på oversiden, tiltak må iverksettes for utbedring.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:
På vegghengttoalett var det ingen synlig drensåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget drensløsning, bør det etableres drensåpning. Manglende drensåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

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

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

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

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

El. Anlegg: Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

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

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

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

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

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

Merknader:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

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

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

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

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet.

Det er registrert riss/sprekker i enkelte av veggfugene, vedlikehold må påregnes.

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet.

1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

4.1 Vinduer og ytterdører

Det er registrert rustdannelser på hengslene til ytterdøren, vedlikehold må påregnes.

Det er avvik på ytterdøren, døren har "slått" seg og er skjev, forholdet medfører at døren tidvis er treg å lukke. Vedlikehold/utskiftning må påregnes.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er mindre punkteringer på 2 av rekkverksglassene.

Eier opplyser at det er lekkasje fra betongdekke på oversiden, tiltak må iverksettes for utbedring.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

På vegghengttoalett var det ingen synlig drensåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget drensløsning, bør det etableres drensåpning. Manglende drensåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners Eiendomsmegling Storfjord AS	Oppdragsnr.	39250038
Adresse	Øvre Fyllingsveien 123		
Postnr.	5146	Sted	FYLLINGSDALEN
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2014	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år 0 mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Nei ☐ Ja		
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Tryg Forsikring	Polise/avtalenr	6605377
Selger 1 Fornavn	Christopher	Etternavn	Brosvik Kahrs
Selger 2 Fornavn	Astrid	Etternavn	Øydne Bauge

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Utbuling av dørblad (noe skjev inngangsdør som av og til gjør det knotete å lukke døren) og råte i enkelte bord på ytterkledningen langs nedløpsrør ved balkongen - se årsak i pkt. 10.

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Det er utettheter mellom fasadevegg og svalgang i etasjen over inngangspartiet, som innebærer at det kan komme regnvann ned langs veggen over inngangsparti/dørblad/vinduer. Det er også utettheter mellom fasadevegg og betongelementet over balkongen, som innebærer at det kan komme regnvann ned langs vegg/balkongdør. Det har vært tegn til utettheter i trappehus/heis til garasje og langs gulvet i sportsboden.

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn: Sun Elektroservice

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Det er lagt opp en ekstra strømkurs til vaskemaskin og tørketrommel på badet for å kunne bruke begge maskinene samtidig. Utført av faglært elektriker og eier som vennetjeneste i 2014/2015. I tillegg er det installert spotter i gangen og under kjøkkenbenk, samt dimmere i flere rom, av firmaet Sun Elektroservice i oktober 2014.

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Det foreligger kun samsvarserklæring for installerte spotter og dimmere utført av Sun Elektroservice.

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Det er ladeanlegg i fellesgarasjen, men ikke på plassen som leiligheten disponerer. Det er mulig å få installert lader gjennom sameiet for egen regning.

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Nabovarsel fra 2020/2022 angående regulering/bygging av garasje med plass til fire kjøretøy rett nord for blokken Øvre Fyllingsveien 121 (langs bergvegg), hvor det er gjesteparkering i dag. Vår forståelse er at planene er lagt vekk og at det ikke vil bli noe av.

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Ja, sameiet hyret takstmann i 2021 for å se på utvalgte saker i sameiet. Leiligheten er ikke nevnt i rapporten, men det er likevel blitt foretatt fuktmålinger ved balkongdør og vinduer i stuen, og det var ingen tegn til fukt (informasjon fra leietaker).

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Det er sendt inn sak (e-post) til styret i nov. 2021 om skjev inngangsdør, samt utettheter over balkongen og råte i enkelte bordblad på ytterkledningen. Se pkt. 26 for oppfølgning.

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Som følge av vannskader, skjeve dører, utettheter langs svalganger og balkonger iht. sameiets takstrapport, har sameiet vedtatt (nov. 2024) å engasjere OBOS Prosjekt for å utarbeide en vedlikeholdsplan og som prosjektleder for utbedringer av sameiet. Arbeidet kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld, men på en annen side vil det også kunne senke sameiets forsikringspremie og gi gunstigere betingelser på felleslån.

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Som nevnt i pkt. 26 - det er rapportert om utettheter/råteskader/sopp i og/eller på ytterkledning i enkelte leiligheter, vinduer/dører, trappeoppgang, boder etc.

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Enkelte boenheter meldte om skjeggkre tilbake i 2020. Alle boenhetene i sameiet ble derfor behandlet i 2021.

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

Opprettet: 16/04/2025 21:24:29 (EES-versjon: 3)

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00017284	16.04.2025	395a36b6-7744-4008-af8f-1ccab395db8e

Om dokumentet

Ident
2014/234991/200

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

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	Navn	Adresse
973924915	ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER	Postboks 7700, 5020 BERGEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
895690082	LITLAFJELL UTBYGGING AS		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	Nei	Nei
1201	25	441	0	19	80 / 4726	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 234991 Tinglyst: 21.03.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/234991/200
Uthentet 2025-04-16 10:30

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/234991/200
Uthentet 2025-04-16 10:30

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	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 Matrikkelloven § 24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/234991/200
Uthentet 2025-04-16 10:30

O- 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** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1201	BERGEN	25	441		

2. Hjemmelshaver(e)

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

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	78	B	13	B	78	B	25	B	32	B	37	B	80	B	49	B	78	B
2	B	78	B	14	B	80	B	26	B	78	B	38	B	78	B	50	B	65	B
3	B	63	B	15	B	72	B	27	B	78	B	39	B	80	B	51	B	78	B
4	B	72	B	16	B	78	B	28	B	78	B	40	B	104	B	52	B	80	B
5	B	78	B	17	B	80	B	29	B	65	B	41	B	63	B	53	B	78	B
6	B	78	B	18	B	72		30	B	78	B	42	B	78	B	54	B	80	B
7	B	63	B	19	B	80		31	B	78	B	43	B	78	B	55	B	104	B
8	B	72	B	20	B	72		32	B	78	B	44	B	65	B	56	B	49	B/G
9	B	78	B	21	B	80		33	B	65	B	45	B	78	B	57	B	49	B/G
10	B	78	B	22	B	63	B	34	B	78	B	46	B	78	B	58	B	49	B/G
11	B	63	B	23	B	78	B	35	B	80	B	47	B	65	B	59	B	49	B/G
12	B	72	B	24	B	78	B	36	B	78	B	48	B	78	B	60	B	49	B/G

Sum tellere: 4726 = nevner: 4726 + vedlegg

Rettet etter avtale 19/3-14 AH

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
5/11-13	Rita M Paulsen

StorBergen Boligbyggelag
Pb 44 Nygårdstangen, 5838 Bergen
Tlf. 55 94 27 00 - Faks 55 94 27 01
Org.nr. 933 045 757

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1201	BERGEN	25	441		

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
61	B	49	B/G	91				121				151				181			
62	B	49	B/G	92				122				152				182			
63	B	49	B	93				123				153				183			
64	B	49	B	94				124				154				184			
65	B	49	B	95				125				155				185			
66	B	49	B	96				126				156				186			
67	B	49	B	97				127				157				187			
68				98				128				158				188			
69				99				129				159				189			
70				100				130				160				190			
71				101				131				161				191			
72				102				132				162				192			
73				103				133				163				193			
74				104				134				164				194			
75				105				135				165				195			
76				106				136				166				196			
77				107				137				167				197			
78				108				138				168				198			
79				109				139				169				199			
80				110				140				170				200			
81				111				141				171				201			
82				112				142				172				202			
83				113				143				173				203			
84				114				144				174				204			
85				115				145				175				205			
86				116				146				176				206			
87				117				147				177				207			
88				118				148				178				208			
89				119				149				179				209			
90				120				150				180				210			

Sum tellere: 4726 = nevner: 4726

Dato	Utsteders underskrift
5/11 - 13	Rita M Paul

StorBergen Boligbyggelag
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 bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens 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 sameiernes 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 uriktig 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 bruksenhetene, 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	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
4/11 2013	KAJA-AAGE TVEDT LITLA FJELL UTBYGGING AS SIGNATUR IHT FIRMAATTEST.	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~

☐ Befaring er foretatt

☒ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~ er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
25	441			BERGEN

Dato	Stempel og underskrift
6/3-2014	Hilde Ingebrigtsen Juridisk rådgiver 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) Feltet 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 sameiebrøk 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 sameiemøtets 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	Utstederens underskrift
5/11-13	Rita M Paulsen

StorBergen Boligbyggelag
Pb 44 Nygårdstangen, 5838 Bergen
Tlf 55 94 27 00 - Faks 55 94 27 01
Org.nr. 933 045 757

Vedlegg 1 av 36

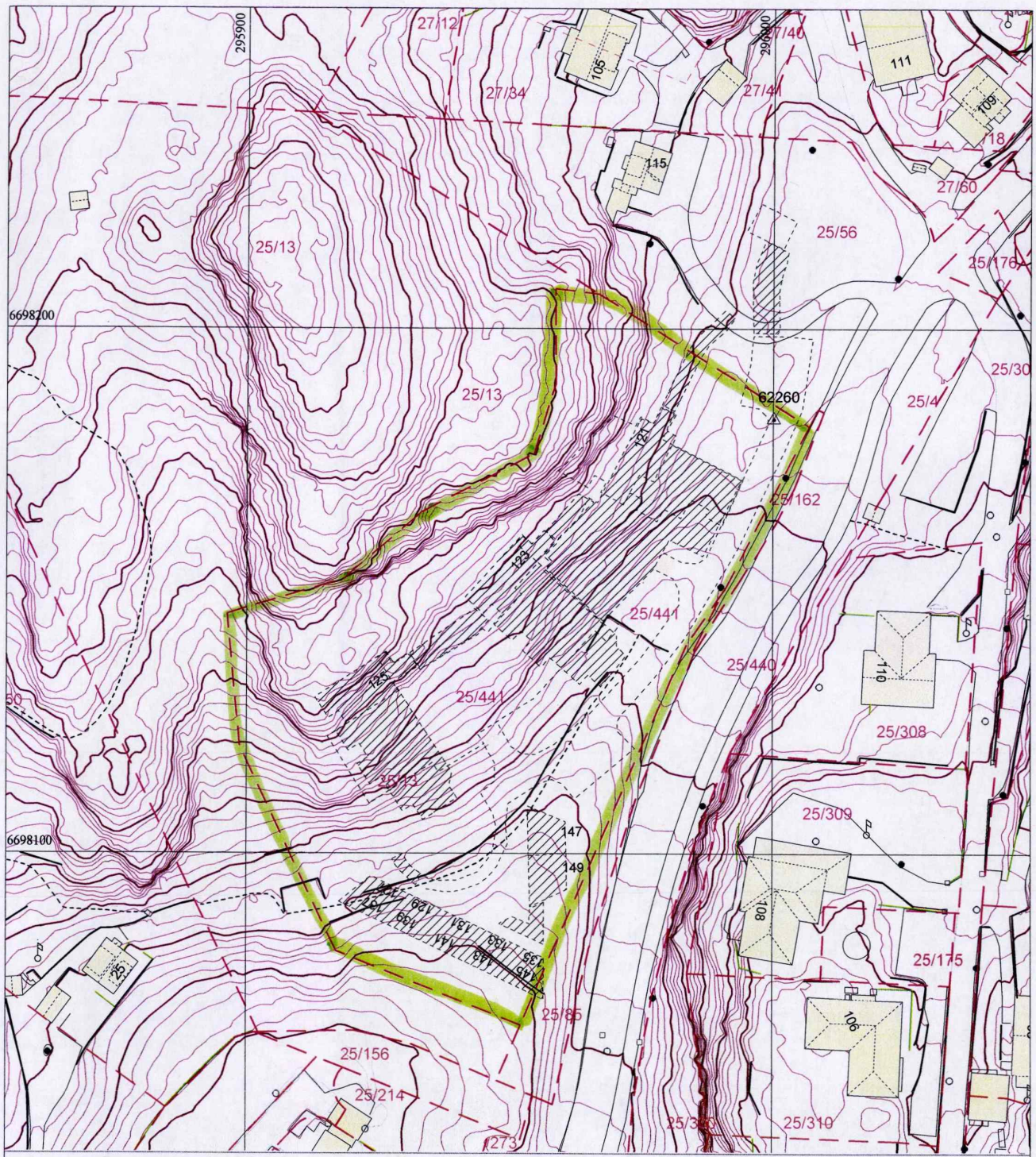
BERGEN KOMMUNE

BASISKART

Byrådsavdeling for byutvikling, klima og miljø
Etat for plan og geodata
Målestokk 1:1000
Dato: 01.11.2013

Gnr/Bnr/Fnr: 25/441/0
Adresse: Øvre Fyllingsveien 121 m/flere

N



HUS 1

Vedlegg 2 av 36

HUS 1 - kjeller - garasje
Gnr 25, bnr 441
Øvre Fyllingsveien 121-149

SB 1 - 67 - Boligseksjoner

Fellesareal

1441 - Bergen Kommune - Gnr. 25, bnr. 441

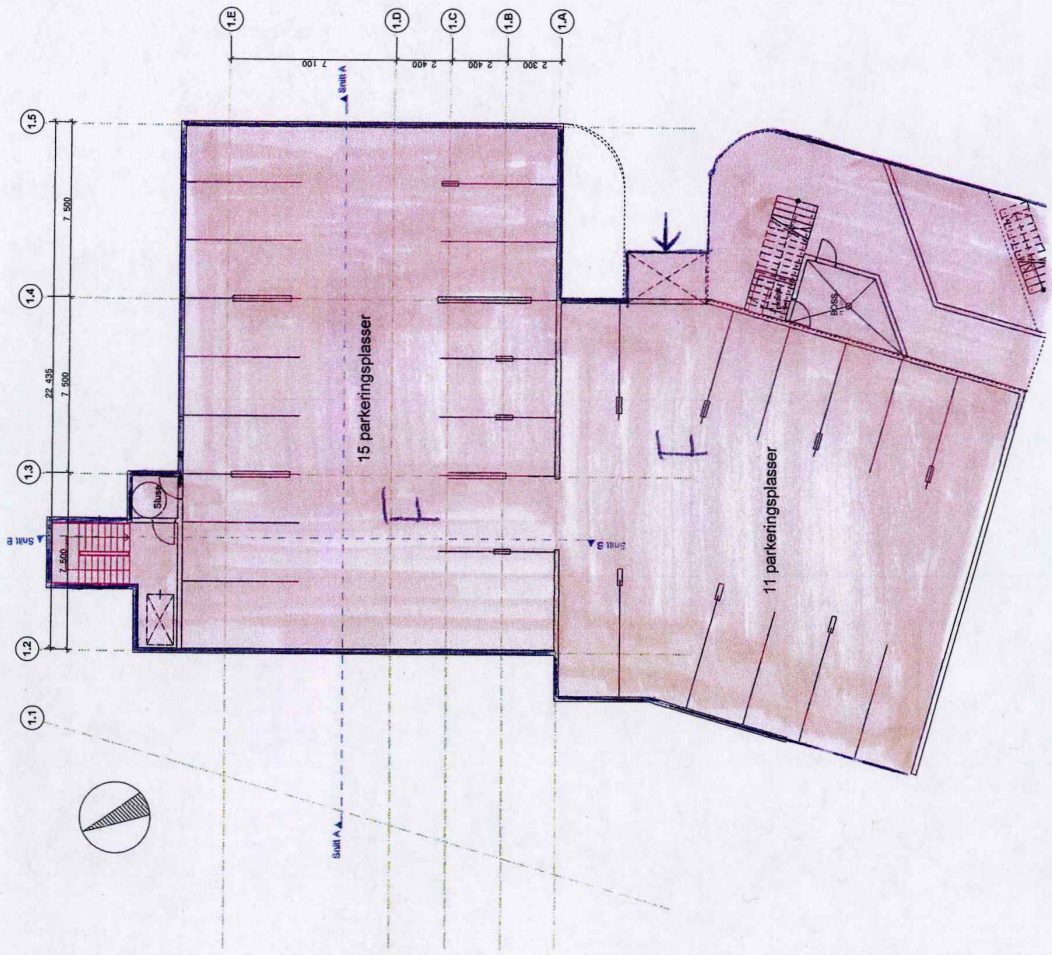
Liliafjell Utbygging AS
Øvre Fyllingsdalen
Gnr: 25 - Bnr: 18

Kjeller

ARBO
PLAN & ARKITEKTUR

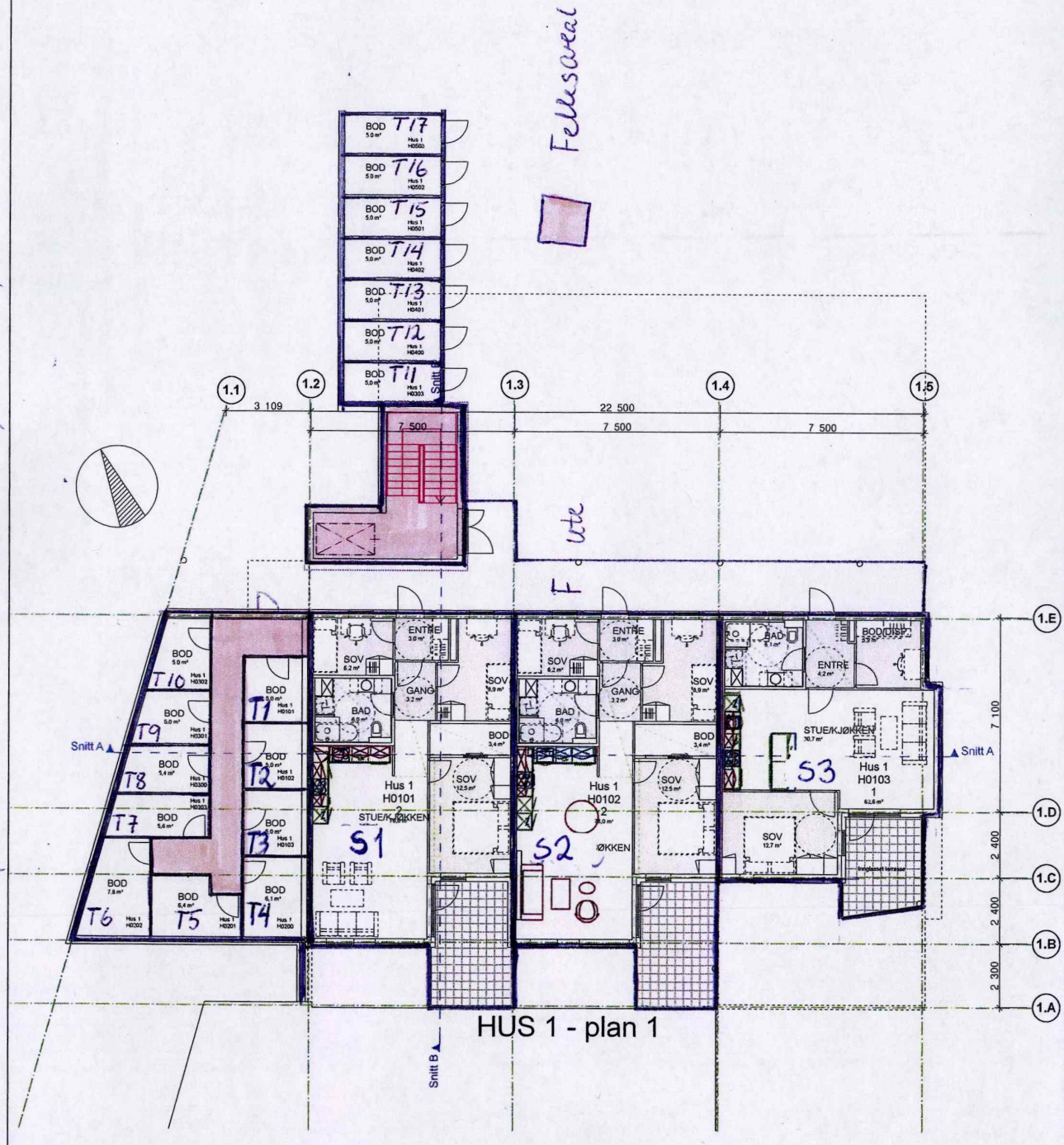
BALGSTEGNING

A10.13.10



HUS 1

Vedlegg 3 av 36

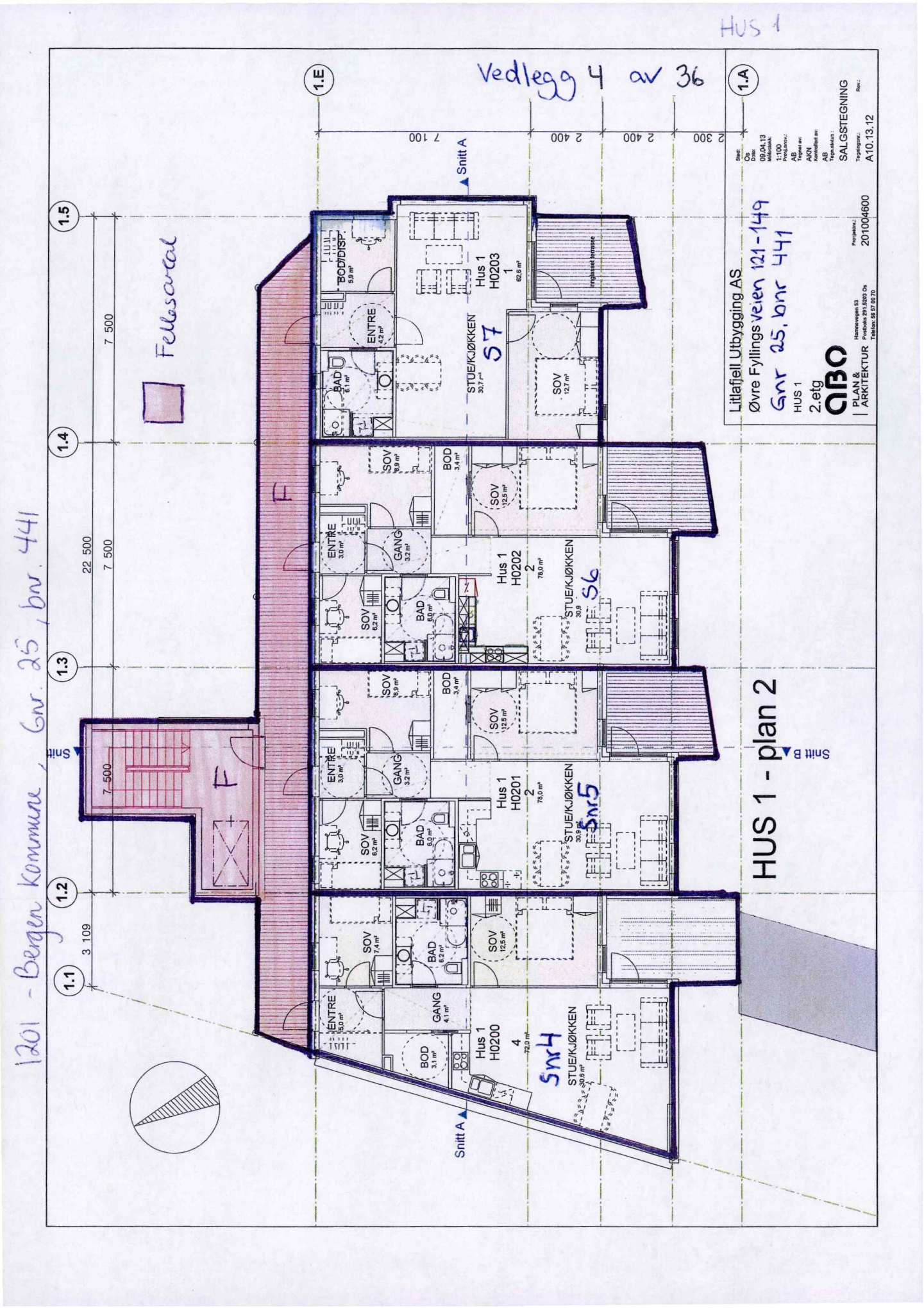


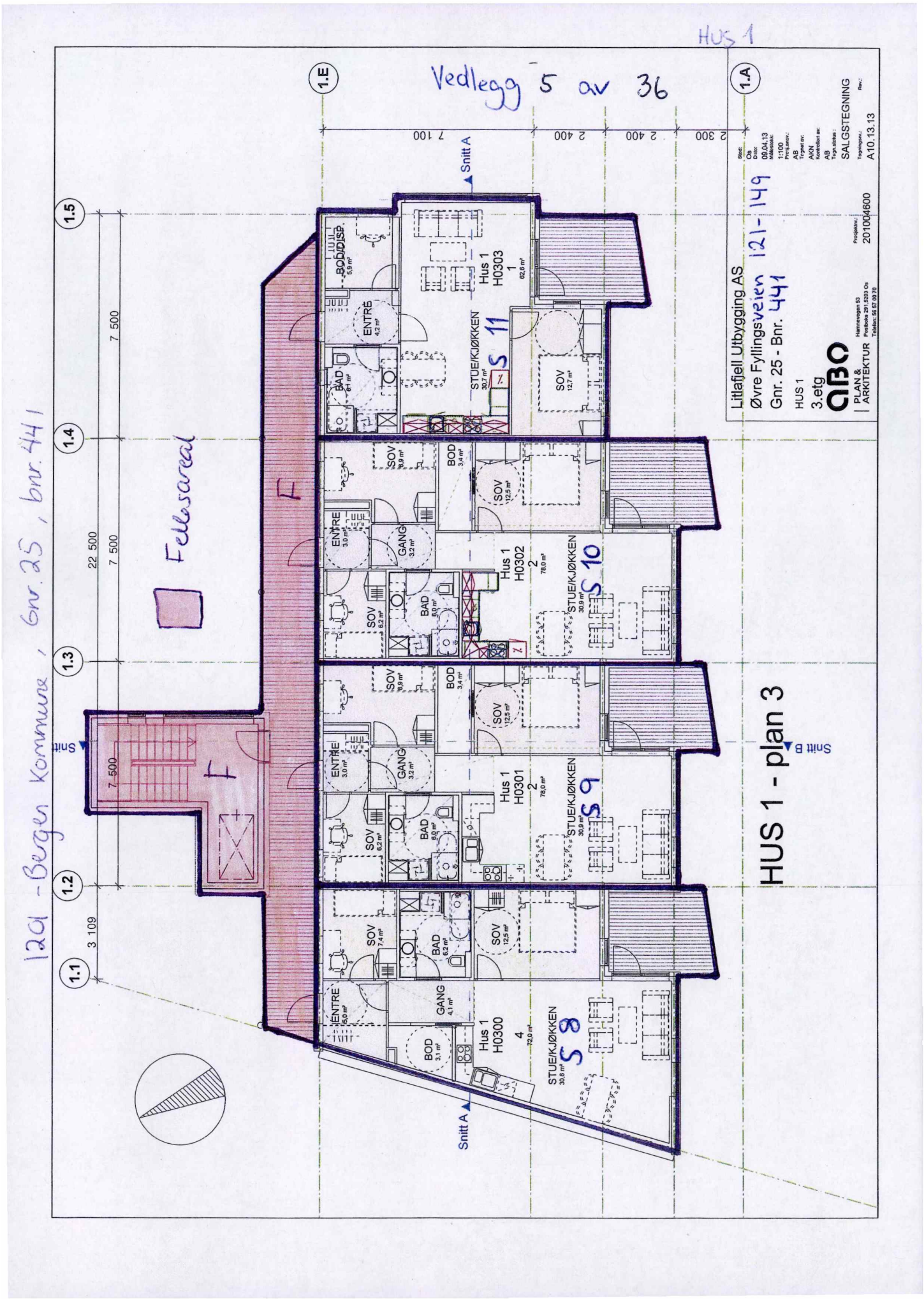
Litlafjell Utbygging AS
Øvre Fyllingsveien 121-149
Gnr 25, bnr 441
1.etg

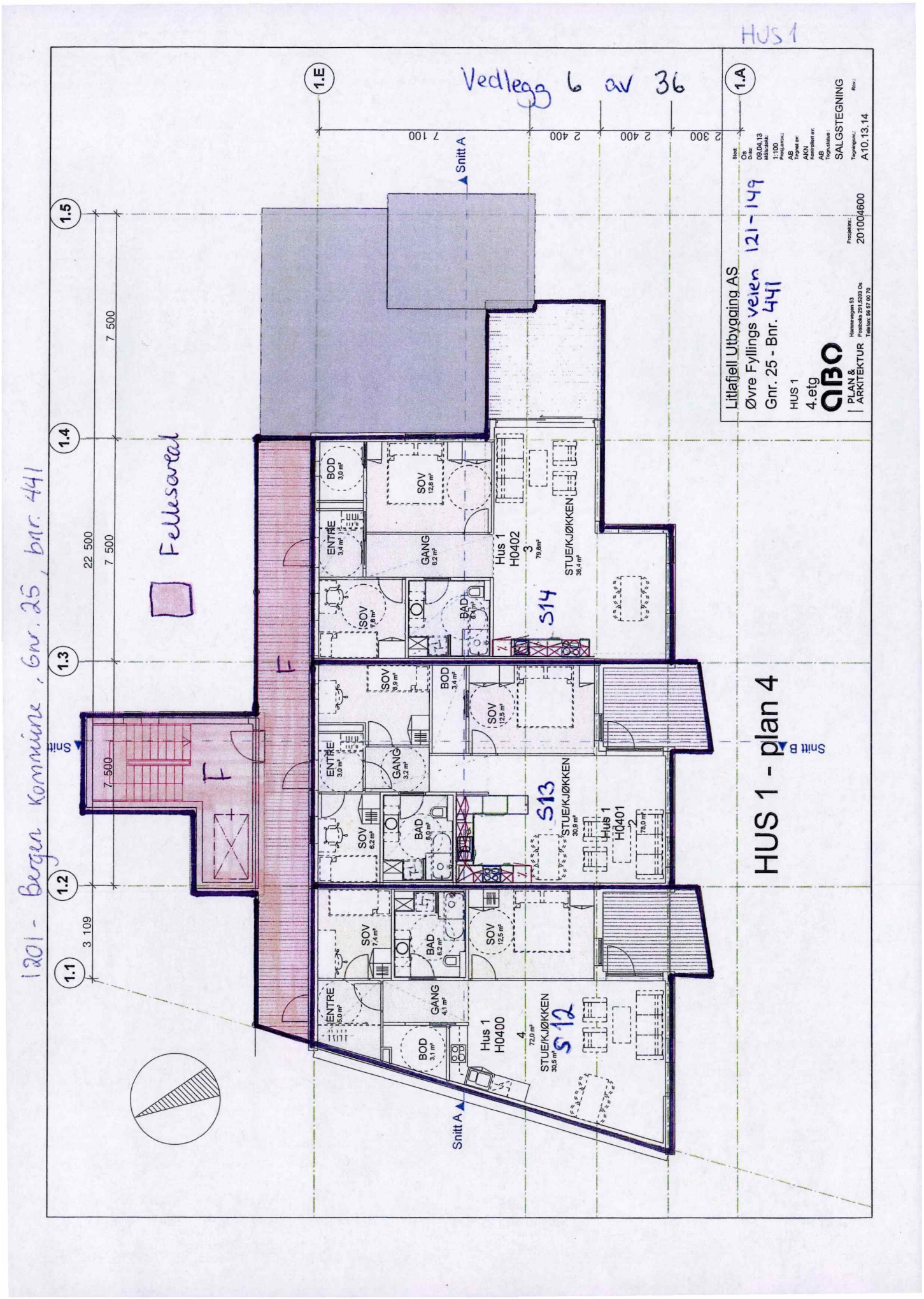
ABO PLAN & ARKITEKTUR
Hamnevegen 53
Postboks 291, 5203 Os
Telefon: 56 57 00 70

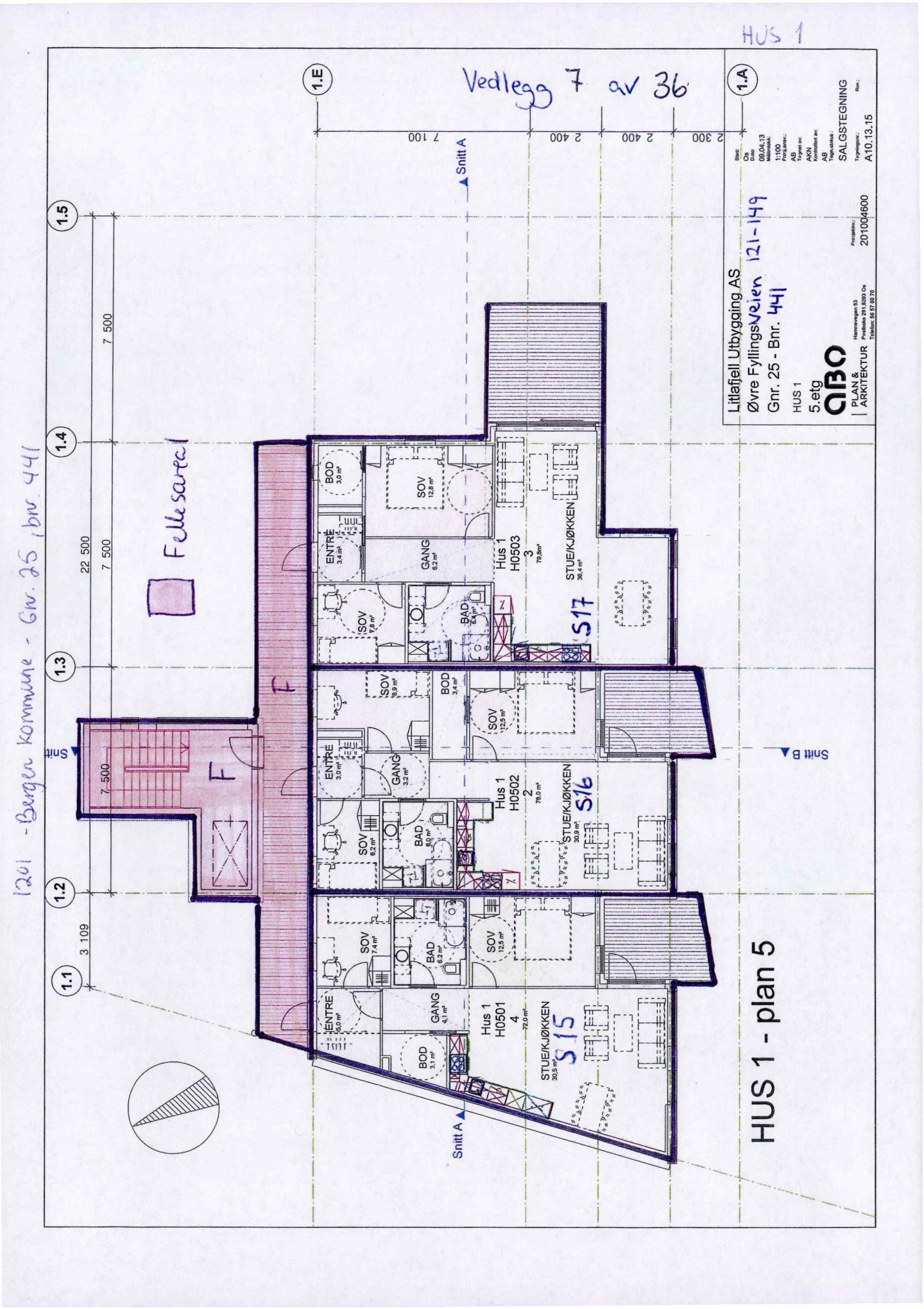
Sted: Os
Dato: 09.04.13
Målestokk: 1:100
Prosj.ansv.: AB
Tegnet av: AKN
Kontrollert av: AB
Tegn.status: SALGSTEGNING
Prosjektnr.: 201004600
Tegningsnr.: A10.13.11
Rev.:

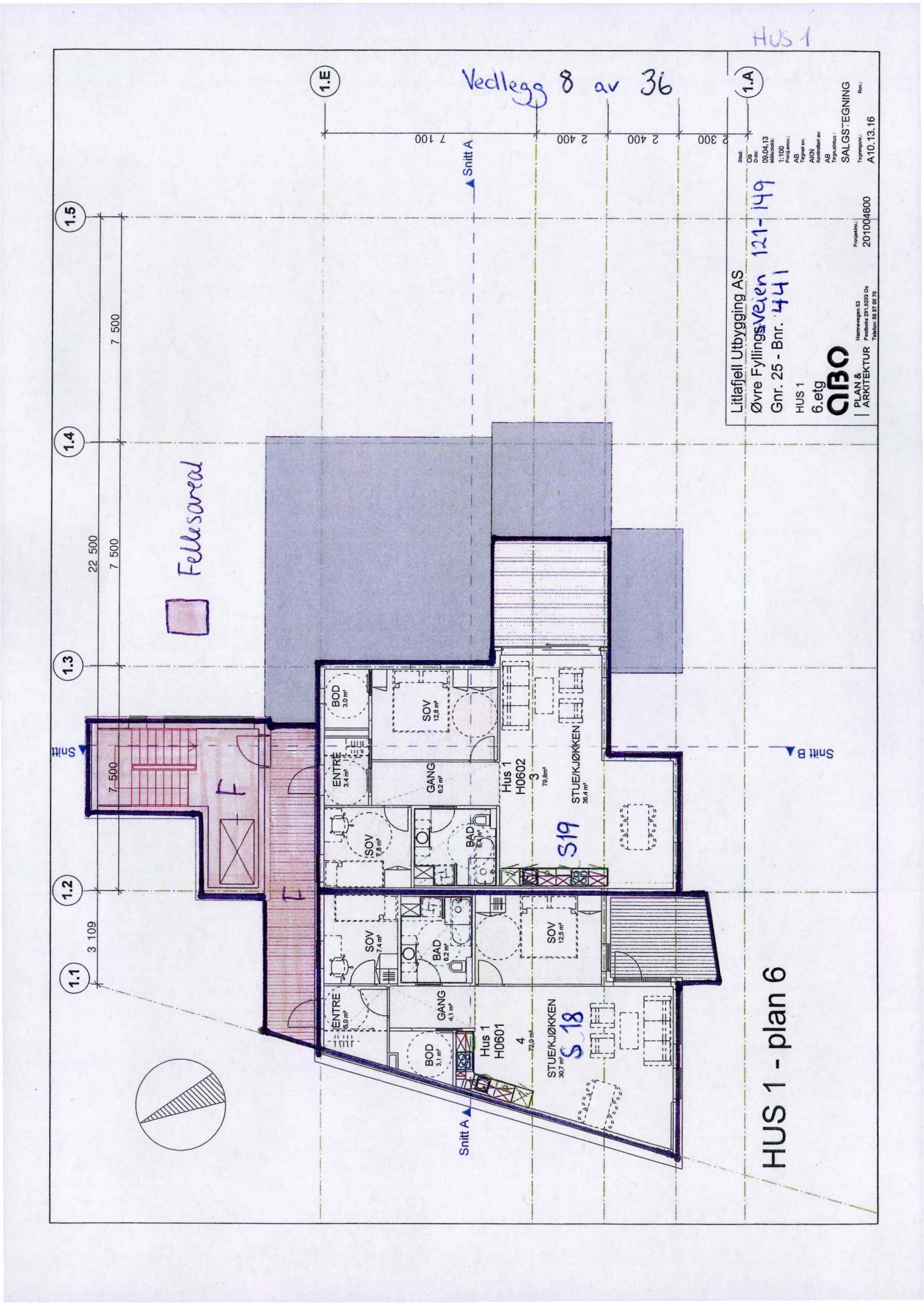
1201 - Bergen Kommune - Gnr. 25, bnr. 441

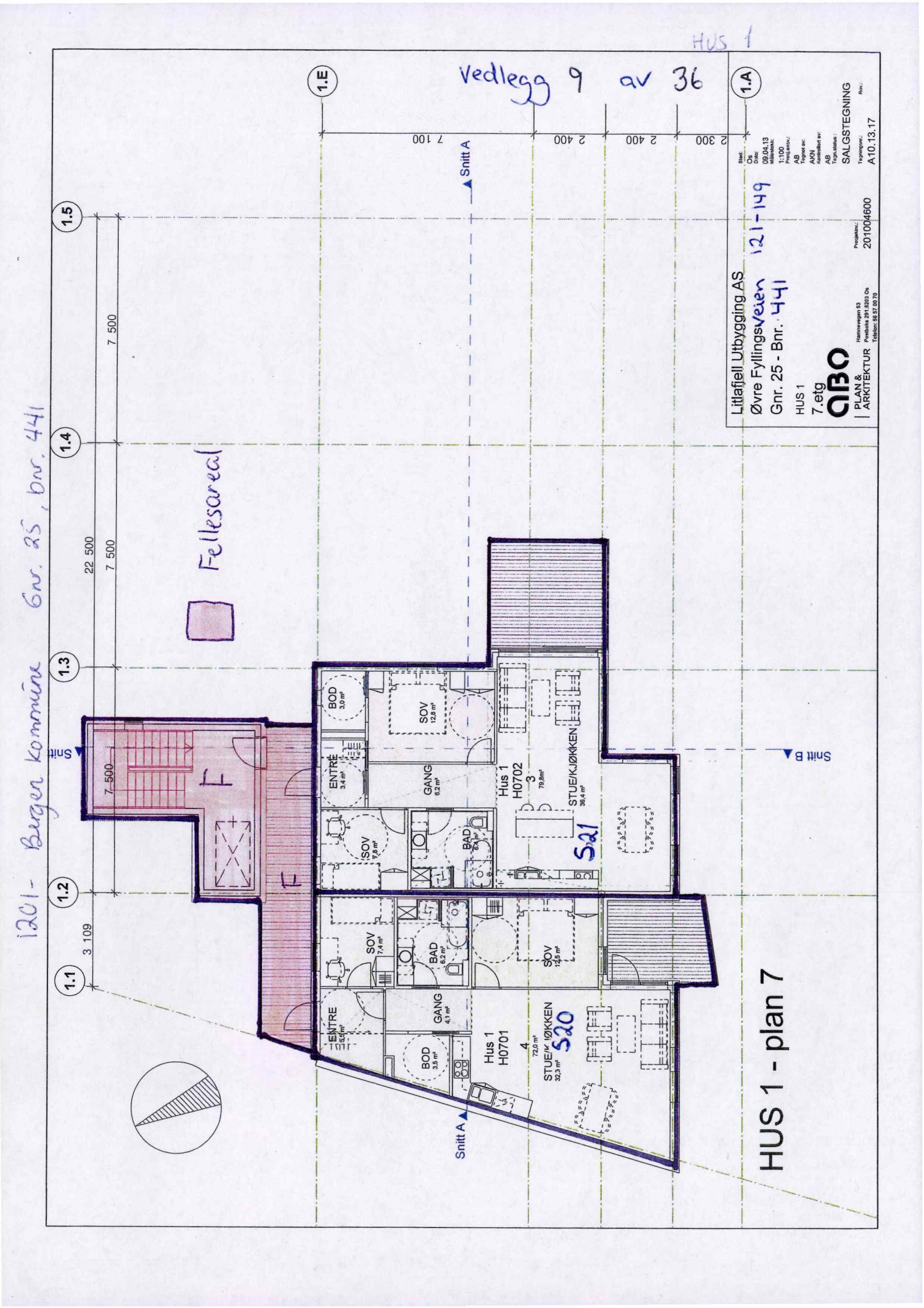

HUS 1
Vedlegg 4 av 36
1201 - Bergen kommune, Gnr. 25, bnr. 441
HUS 1 - plan 2
Litlafjell Utbygging AS
Øvre Fyllingsveien 121-149
Gnr 25, bnr 441
SALGSTEGNING
A10.13.12
2.etg
Fellesareal
Snitt A
Snitt B
S7
S6
Snr5
Snr4
Hus 1 H0203
Hus 1 H0202
Hus 1 H0201
Hus 1 H0200
STUE/KJØKKEN
SOV
BAD
ENTRE
GANG
BOD
F

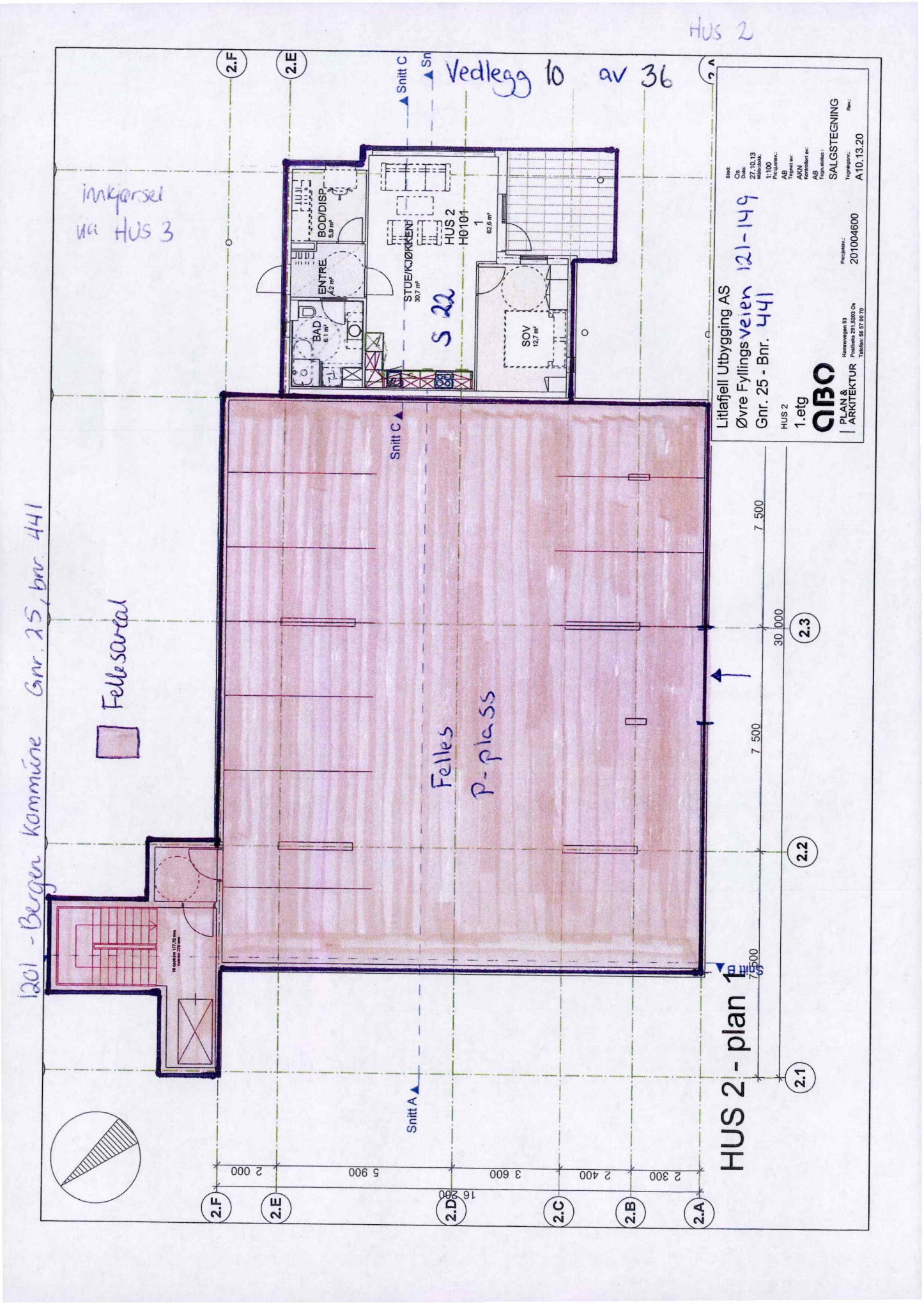

HUS 1
Vedlegg 5 av 36
1204 - Bergen kommune, Gnr. 25, bnr. 441
Fellesareal
HUS 1 - plan 3
Litlafjell Utbygging AS
Øvre Fyllingsveien 121-149
Gnr. 25 - Bnr. 441
HUS 1
3.etg
SALGSTEGNING
A10.13.13
Hus 1 H0303 1
Hus 1 H0302 2
Hus 1 H0301 2
Hus 1 H0300 4
S 11
S 10
S 9
S 8
Snitt A
Snitt B
7 100
2 400
2 400
2 300
22 500
7 500
7 500
7 500
3 109

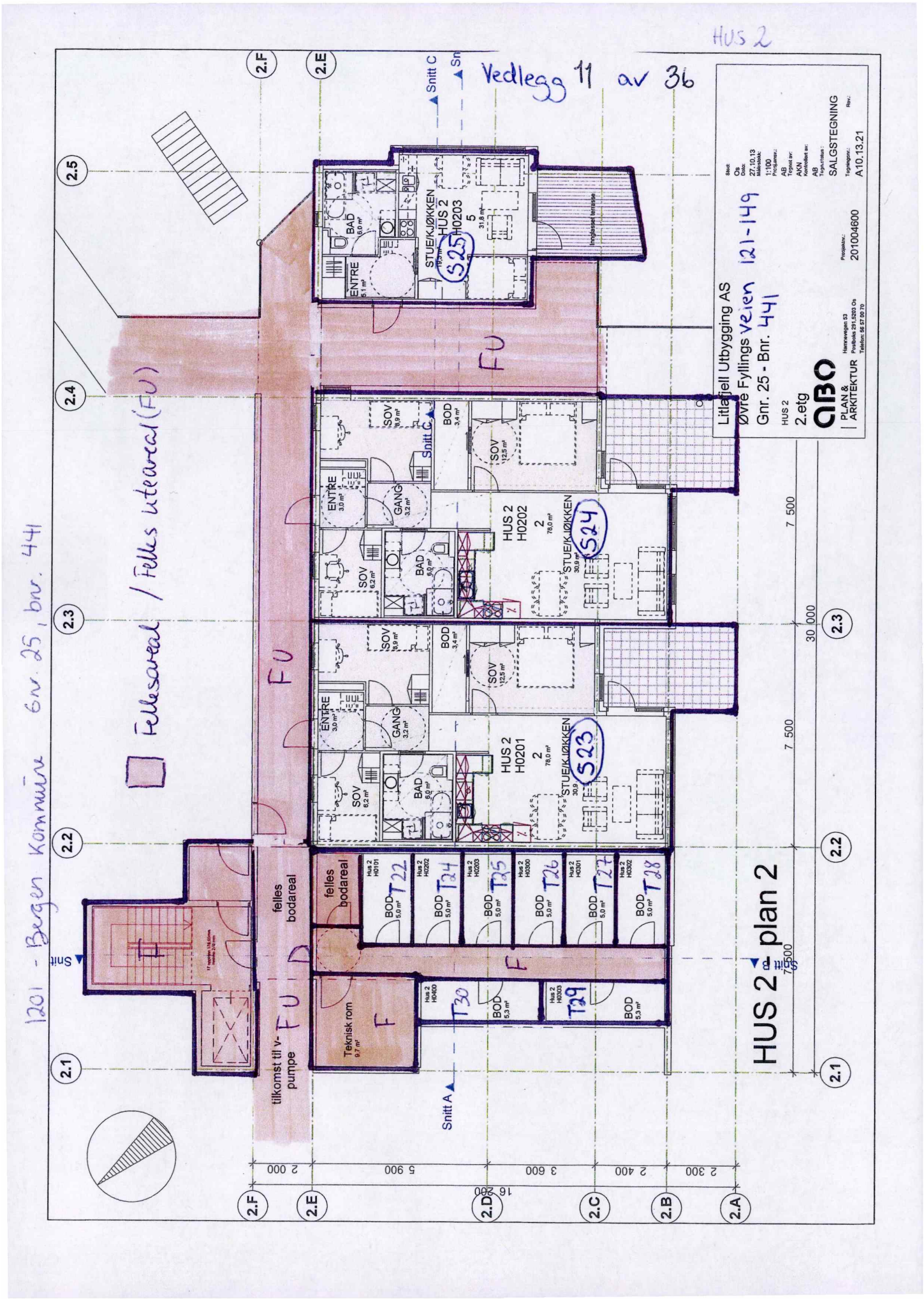

HUS 1
Vedlegg 6 av 36
1201 - Bergen Kommune, Gnr. 25, bnr. 441
HUS 1 - plan 4
Litlafjell Utbygging AS
Øvre Fyllings veien 121-149
Gnr. 25 - Bnr. 441
HUS 1
4.etg
SALGSTEGNING
A10.13.14
Fellesareal
Snitt A
Snitt B
Hus 1 H0402 3
Hus 1 H0401 2
Hus 1 H0400 4
S14
S13
S12
STUE/KJØKKEN
SOV
BAD
GANG
ENTRE
BOD


HUS 1
Vedlegg 7 av 36
1201 - Bergen kommune - Gnr. 25 i bnr. 441
Fellesareal
Snitt A
Snitt B
HUS 1 - plan 5
Litlafjell Utbygging AS
Øvre Fyllingsveien 121-149
Gnr. 25 - Bnr. 441
HUS 1
5.etg
SALGSTEGNING
A10.13.15
Hus 1 H0503 3 79.8m²
Hus 1 H0502 2 78.0 m²
Hus 1 H0501 4 72.0 m²
S17
S16
S15


HUS 1
Vedlegg 8 av 36
1.E
1.A
1.5
1.4
1.3
1.2
1.1
7 100
2 400
2 400
2 300
22 500
7 500
7 500
3 109
Snitt A
Snitt B
Fellesareal
F
F
BOD 3.0 m²
SOV 12.8 m²
ENTRE 3.4 m²
GANG 6.2 m²
Hus 1 H0602 3 79.0m²
STUE/KJØKKEN 36.4 m²
SOV 7.8 m²
BAD 6.1 m²
S19
SOV 7.4 m²
BAD 6.2 m²
SOV 12.5 m²
ENTRE 5.0 m²
GANG 4.1 m²
BOD 3.1 m²
Hus 1 H0601 4 72.0 m²
STUE/KJØKKEN 30.7 m²
S 18
Litlafjell Utbygging AS
Øvre Fyllingsveien 121-149
Gnr. 25 - Bnr. 441
HUS 1
6.etg
ABO
PLAN & ARKITEKTUR
Hamnegaten 53
Postboks 291 6370 Os
Telefon: 56 57 00 70
Sted: Os
Dato: 09.04.13
Målestokk: 1:100
Prosj.ansv.: AB
Tegnet av: AKN
Kontrollert av: AB
Tegn.status: SALGSTEGNING
Prosjektnr.: 201004600
Tegningsnr.: A10.13.16
Rev.:
HUS 1 - plan 6


HUS 1
Vedlegg 9 av 36
1201 - Bergen kommune Gnr. 25, bnr. 441
Litlafjell Utbygging AS
Øvre Fyllingsveien 121-149
Gnr. 25 - Bnr. 441
HUS 1
7.etg
SALGSTEGNING
A10.13.17
HUS 1 - plan 7
Fellesareal
Snitt A
Snitt B
Hus 1 H0702 3
Hus 1 H0701 4
S21
S20
BOD
SOV
ENTRE
GANG
BAD
STUE/KJØKKEN
7 500
22 500
3 109

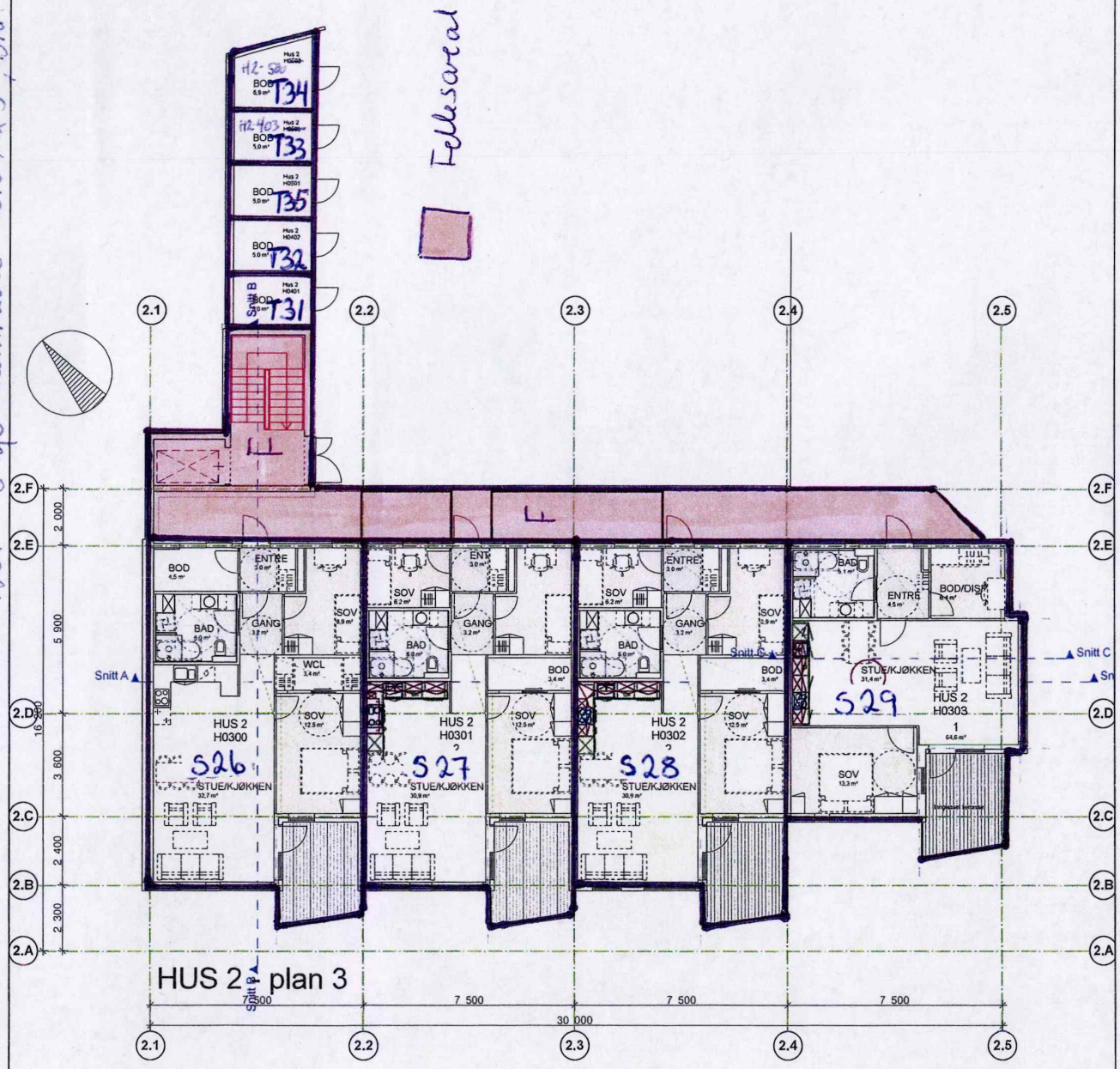

HUS 2
Vedlegg 10 av 36
innkjørsel via HUS 3
1201 - Bergen Kommune Gnr. 25, bnr 441
Fellesareal
Felles P-plass
HUS 2 - plan 1
Snitt A
Snitt C
BOD/DISP
ENTRE
BAD
STUE/KJØKKEN
HUS 2 H0101
SOV
S 22
Litlafjell Utbygging AS
Øvre Fyllingsveien 121-149
Gnr. 25 - Bnr. 441
HUS 2
1.etg
SALGSTEGNING
A10.13.20
201004600
2.A
2.B
2.C
2.D
2.E
2.F
2.1
2.2
2.3
2 000
5 900
3 600
2 400
2 300
16 200
7 500
30 000


HUS 2
Vedlegg 11 av 36
Fellesareal / Felles uteareal (FU)
1201 - Bergen Kommune Gnr. 25, bnr. 441
Snitt C
Snitt A
Snitt B
FU
F
felles bodareal
tilkomst til V-pumpe
Teknisk rom
HUS 2 H0201
HUS 2 H0202
HUS 2 H0203
HUS 2 H0300
HUS 2 H0301
HUS 2 H0302
HUS 2 H0303
HUS 2 H0400
HUS 2 H0101
HUS 2 H0203
STUE/KJØKKEN
BAD
ENTRE
GANG
SOV
BOD
Innglasset terrasse
S23
S24
S25
T22
T24
T25
T26
T27
T28
T29
T30
Litlafjell Utbygging AS
Øvre Fyllings veien 121-149
Gnr. 25 - Bnr. 441
HUS 2
2.etg
HUS 2 plan 2
SALGSTEGNING
A10.13.21
201004600
PLAN & ARKITEKTUR
Hamrevegen 53
Postboks 291 5203 Os
Telefon: 55 57 00 70
2 000
5 900
3 600
2 400
2 300
16 200
7 500
30 000

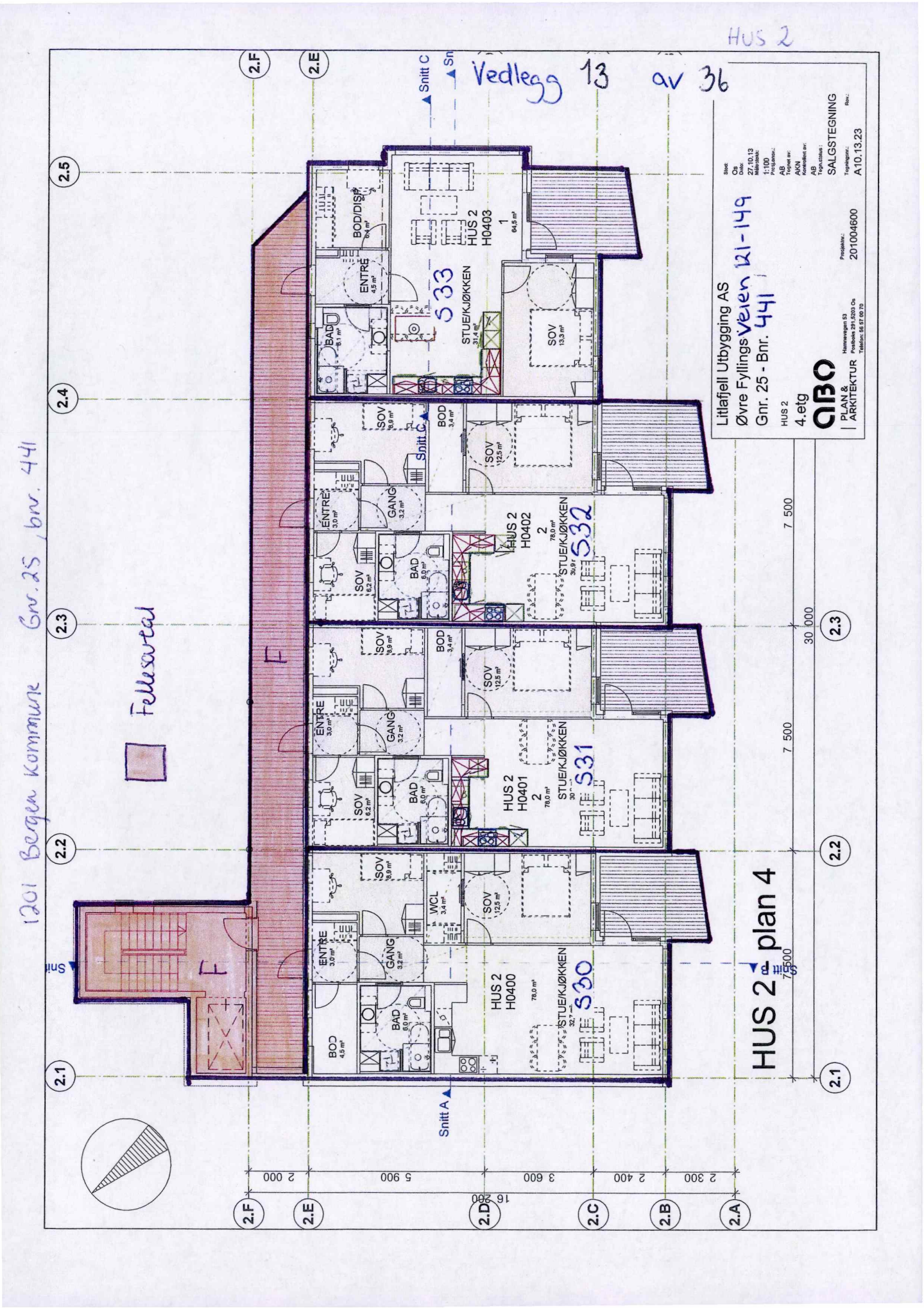
HUS 2

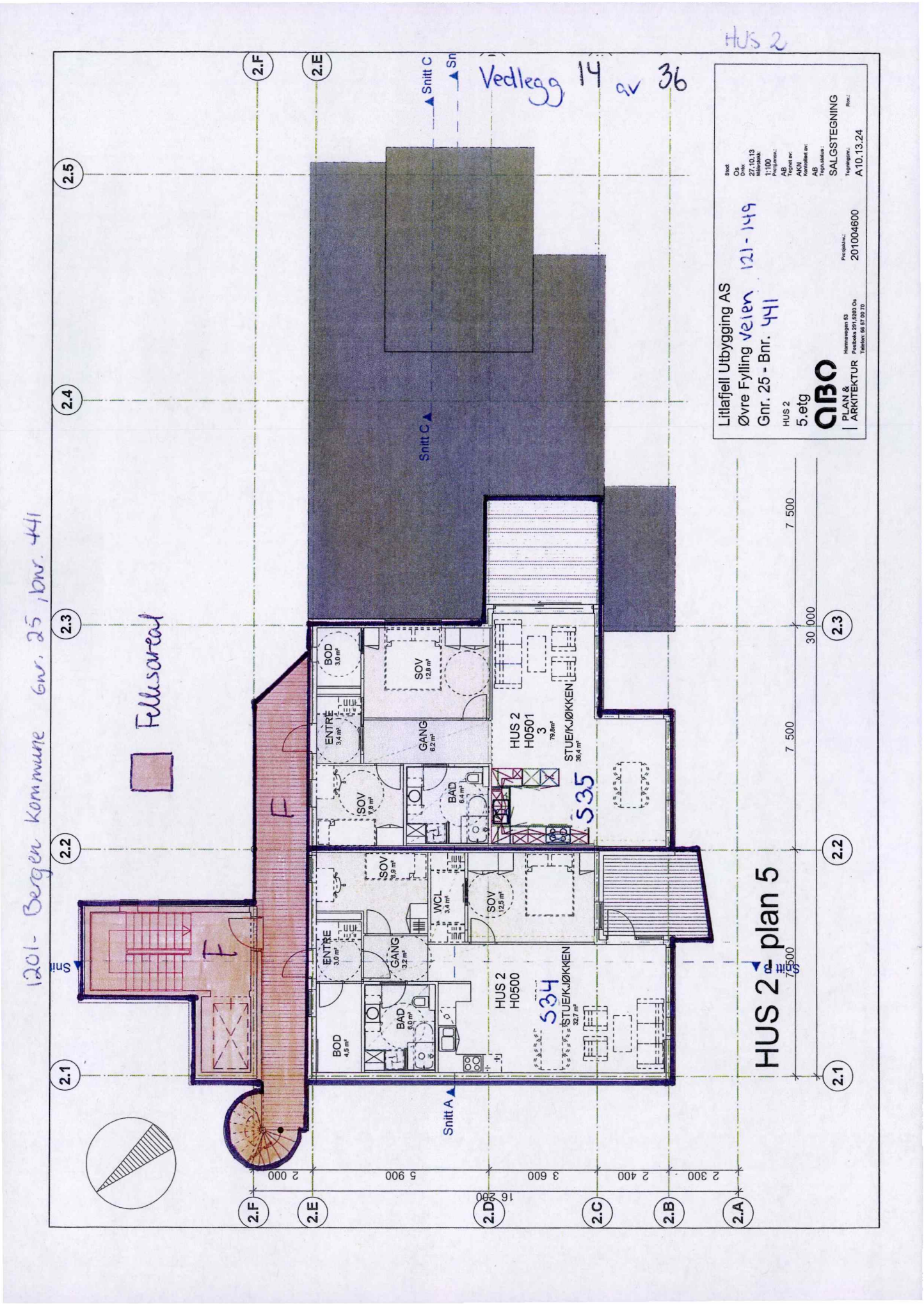
Vedlegg 12 av 36

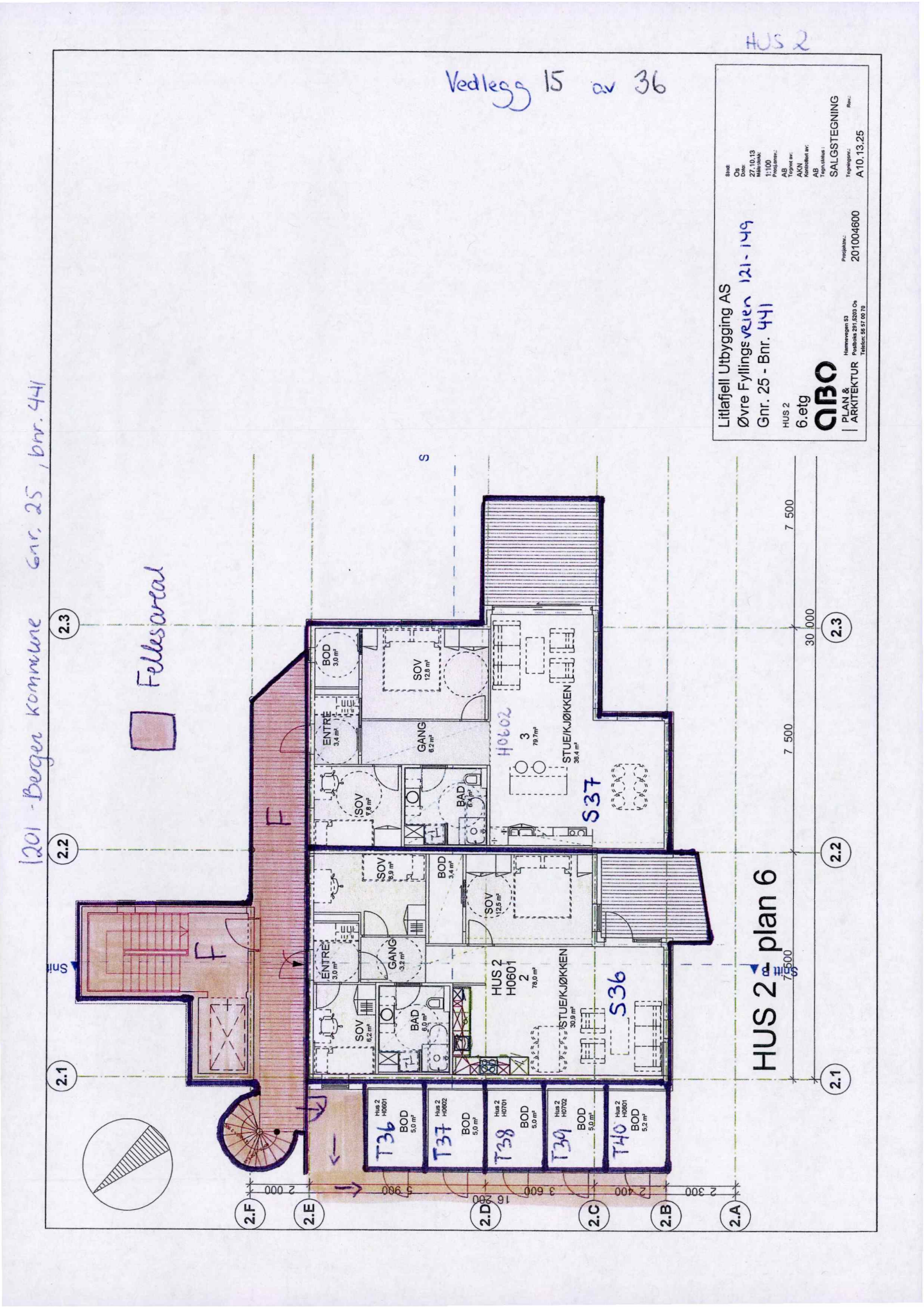
1701 - Bygen kommune Gnr. 25, bnr. 441

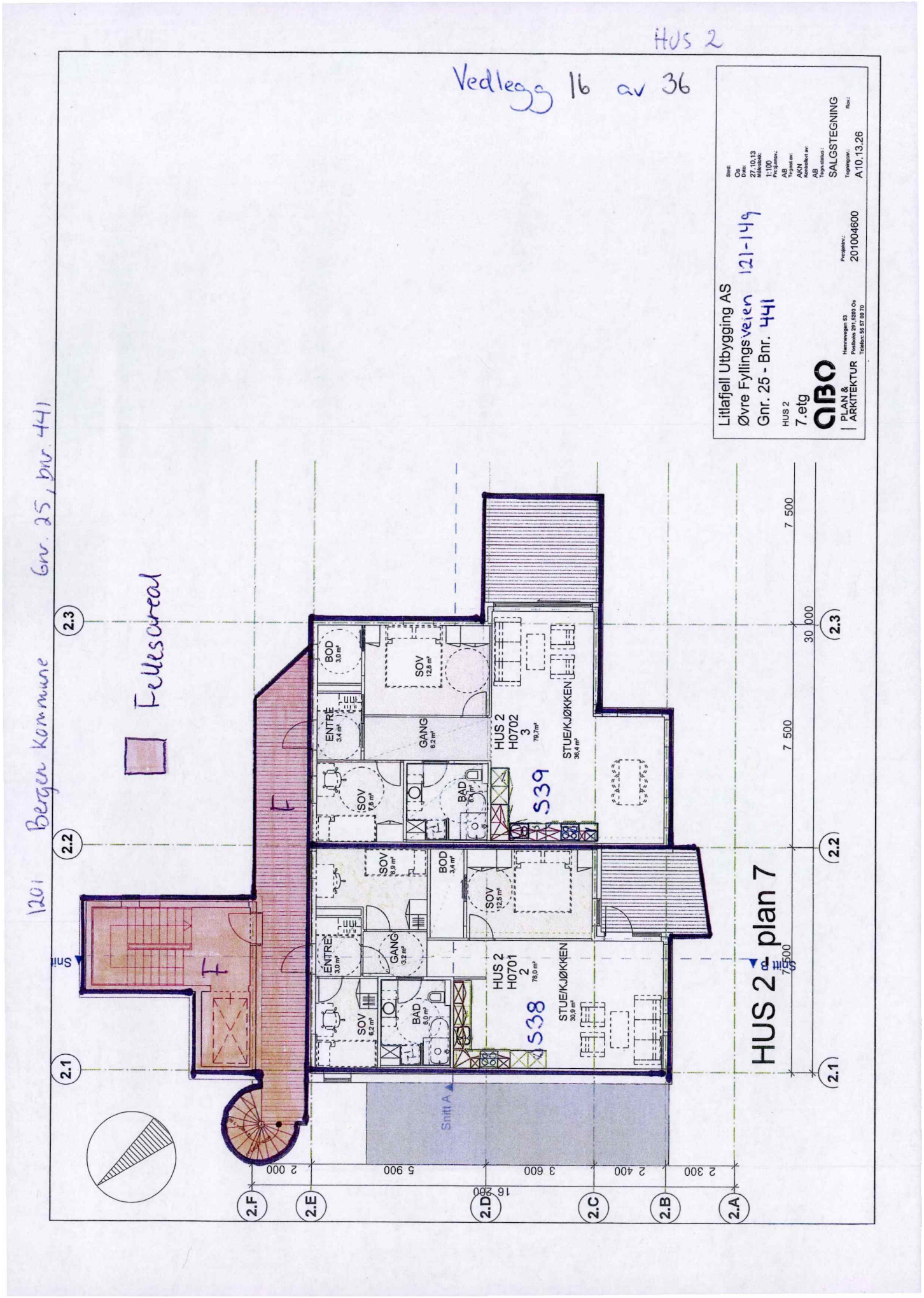


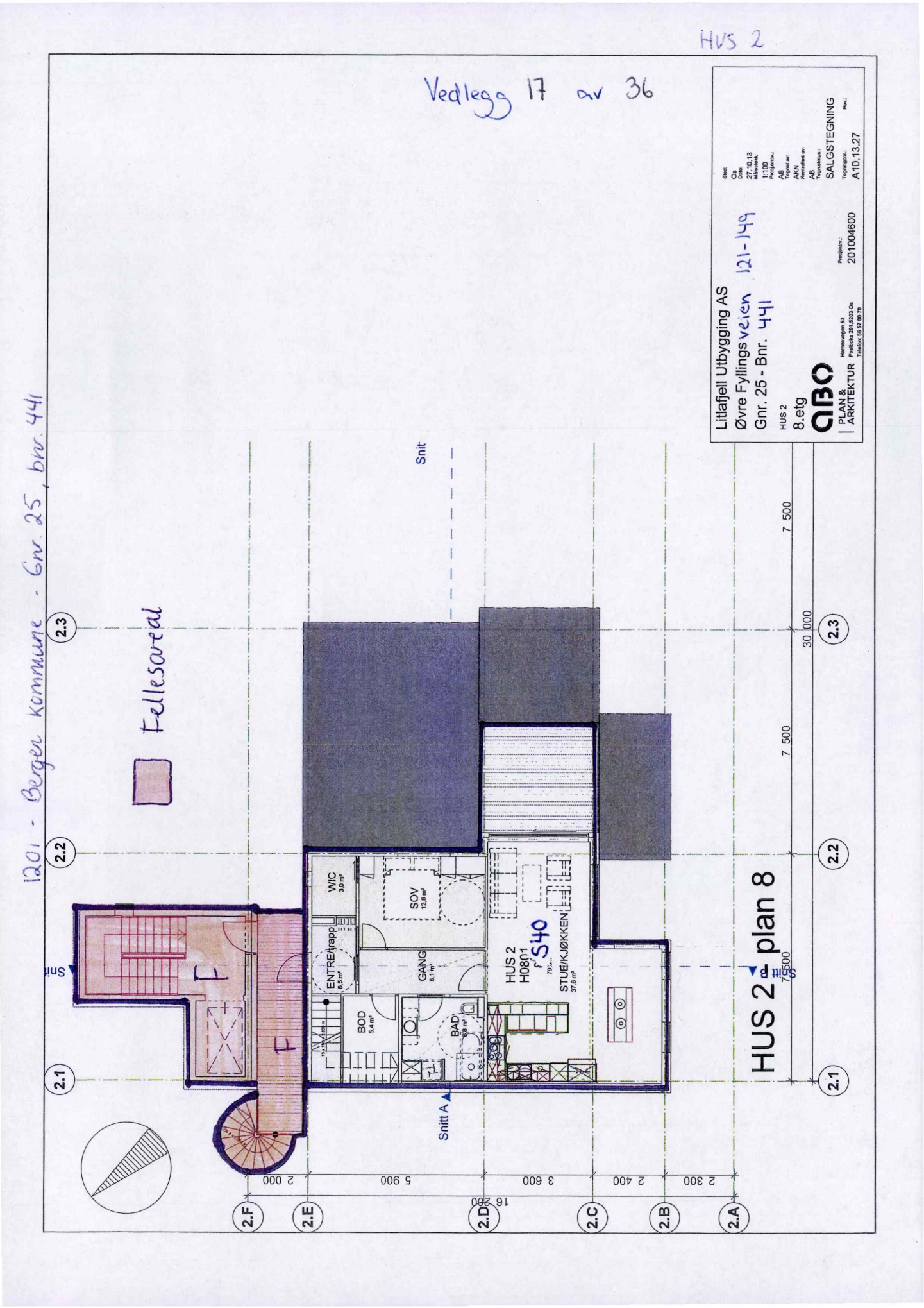
Litlafjell Utbygging AS
Øvre Fyllingsveien 121-149
Gnr. 25 - Bnr. 441
HUS 2
3.etg
ABO PLAN & ARKITEKTUR
Prosjektnr.: 201004600
Dato: 27.10.13
Målestokk: 1:100
Tegnet av: AB
Kontrollert av: AB
Tegningsstatus: SALGSTEGNING
Tegningsnr.: A10.13.22

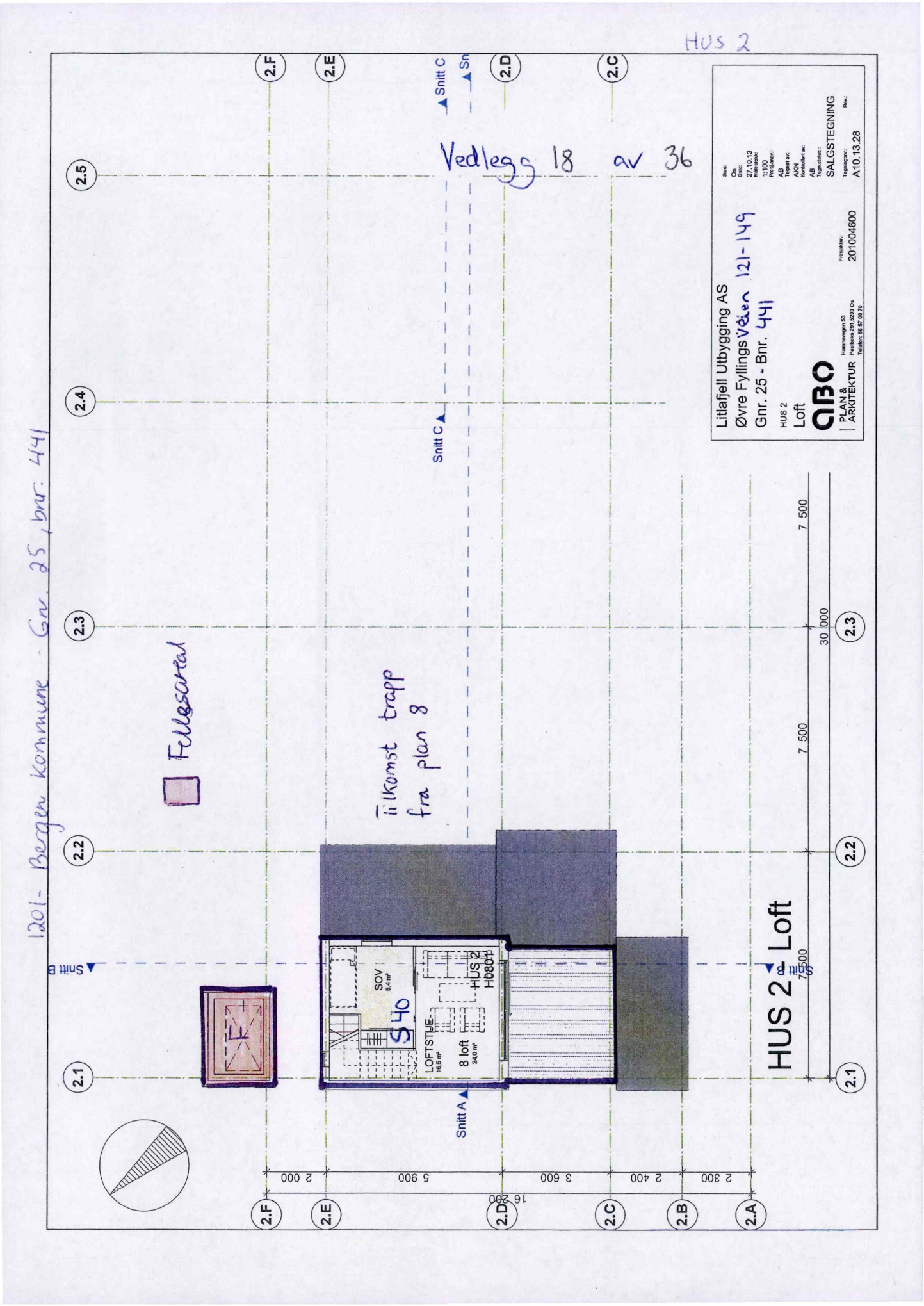

HUS 2
Vedlegg 13 av 36
1201 Bergen Kommune Gnr. 25 / bnr. 441
Fellesareal
HUS 2 plan 4
Litlafjell Utbygging AS
Øvre Fyllings Veien 121-149
Gnr. 25 - Bnr. 441
HUS 2
4.etg
SALGSTEGNING
A10.13.23
201004600
PLAN & ARKITEKTUR
S33
S32
S31
S30
HUS 2 H0403
HUS 2 H0402
HUS 2 H0401
HUS 2 H0400
STUE/KJØKKEN
SOV
BAD
BOD
ENTRE
GANG
WC
Snitt A
Snitt C
2 000
5 900
3 600
2 400
2 300
16 200
7 500
30 000

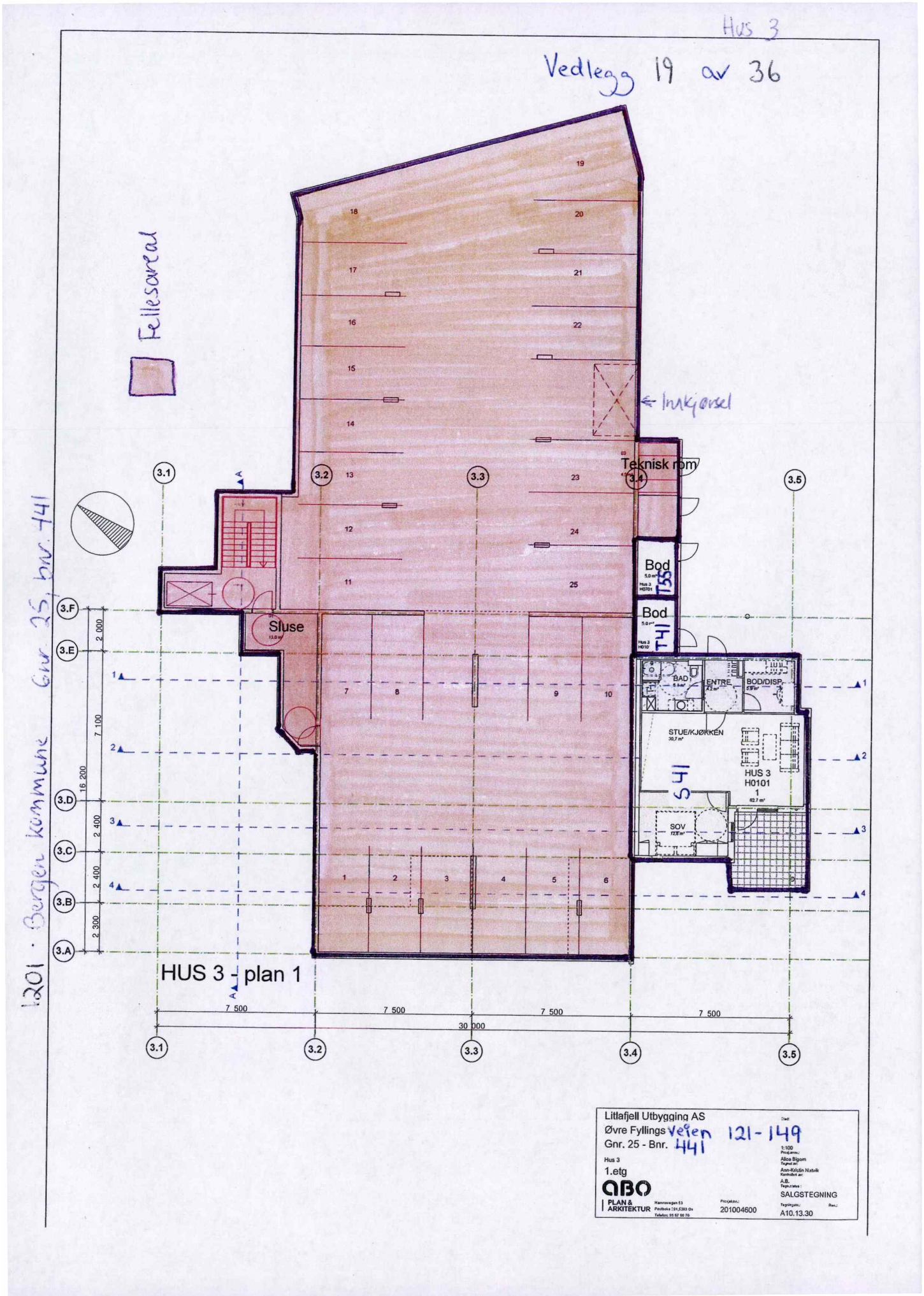

HUS 2
Vedlegg 14 av 36
1201 - Bergen kommune Gnr. 25, Bnr. 441
Fellesareal
Litlafjell Utbygging AS
Øvre Fylling veien 121 - 149
Gnr. 25 - Bnr. 441
HUS 2
5.etg
PLAN & ARKITEKTUR
SALGSTEGNING
A10.13.24
HUS 2 - plan 5
HUS 2 H0501 3
HUS 2 H0500
S35
S34
ENTRÉ
GANG
BAD
SOV
BOD
WC
STUE/KJØKKEN
Snitt A
Snitt B
Snitt C
2.A
2.B
2.C
2.D
2.E
2.F
2.1
2.2
2.3
2.4
2.5
2 000
5 900
3 600
2 400
2 300
16 200
7 500
30 000

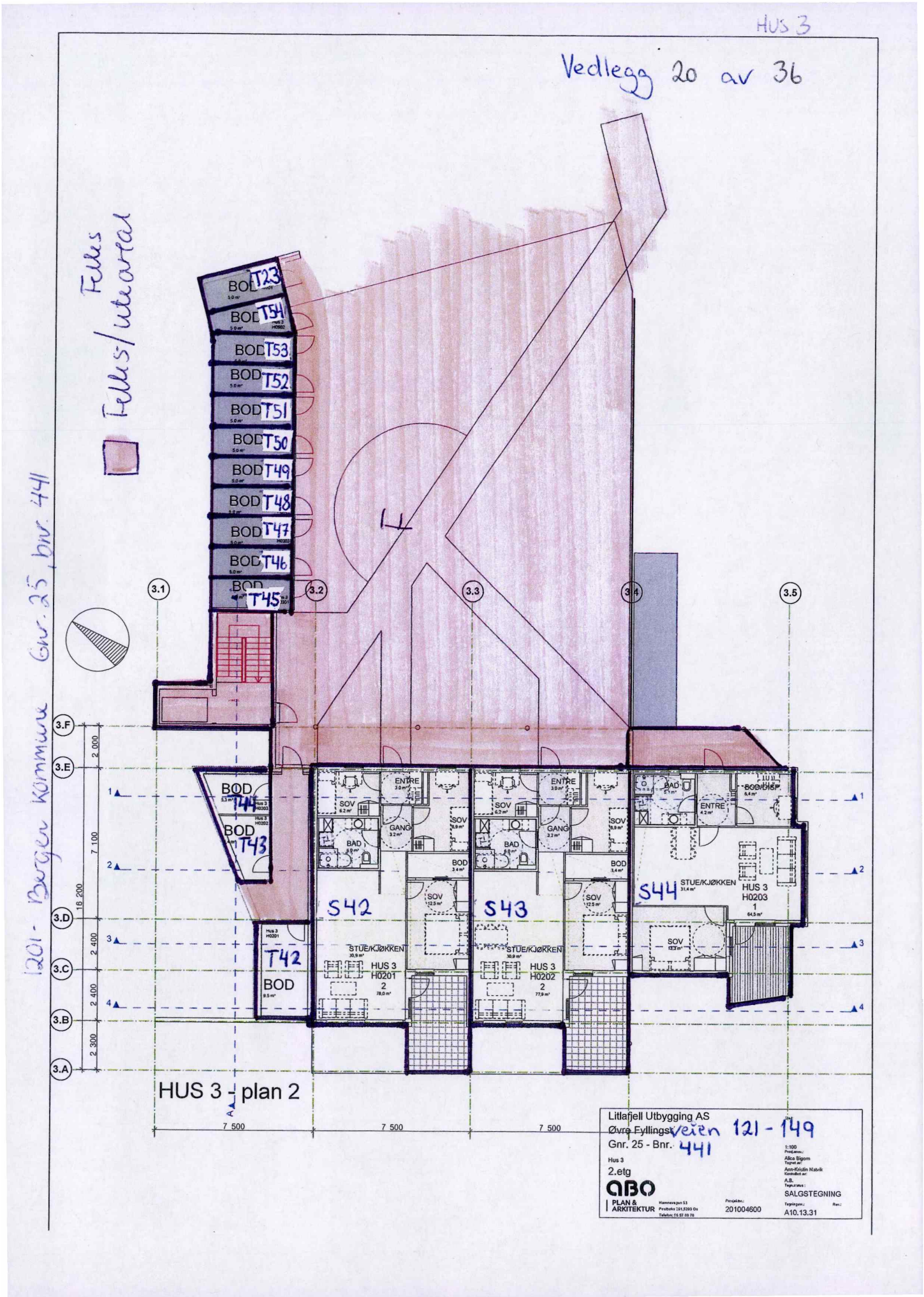

HUS 2
Vedlegg 15 av 36
1201 - Bergen kommune Gnr. 25 / bnr. 441
Litlafjell Utbygging AS
Øvre Fyllingsveien 121-149
Gnr. 25 - Bnr. 441
HUS 2
6.etg
PLAN & ARKITEKTUR
SALGSTEGNING
A10.13.25
201004600
Fellesareal
HUS 2 plan 6
S37
S36
T36
T37
T38
T39
T40
STUE/KJØKKEN
SOV
BAD
GANG
ENTRÉ
BOD
7 500
30 000
16 200

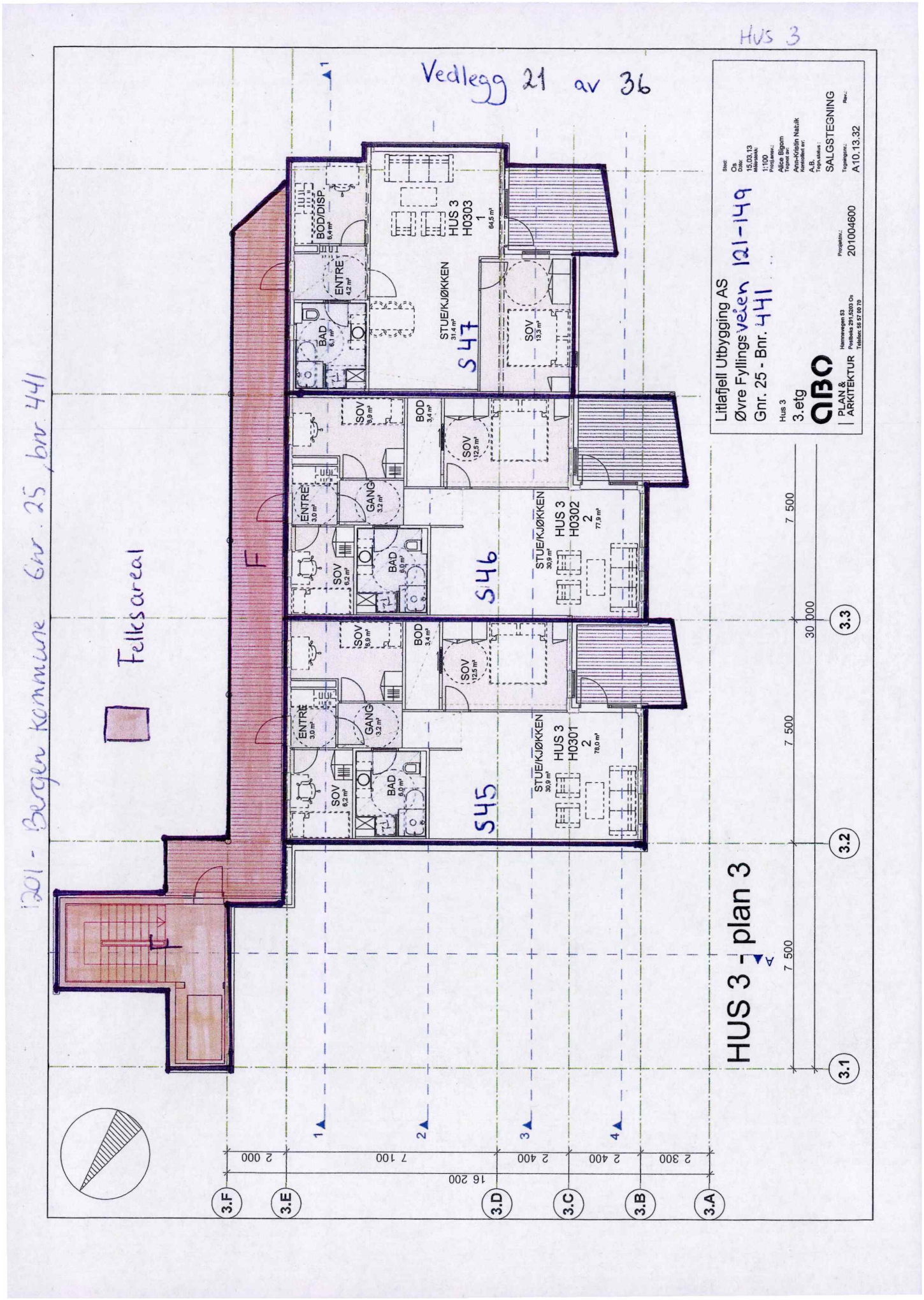

HUS 2
Vedlegg 16 av 36
Litlafjell Utbygging AS
Øvre Fyllingsveien 121-149
Gnr. 25 - Bnr. 441
HUS 2
7.etg
PLAN & ARKITEKTUR
SALGSTEGNING
A10.13.26
201004600
1201 Bergen kommune Gnr. 25, bnr. 441
Fellesareal
HUS 2 plan 7
HUS 2 H0702 3 79,7m²
HUS 2 H0701 2 78,0 m²
STUE/KJØKKEN 36,4 m²
STUE/KJØKKEN 30,9 m²
S39
S38
SOV 12,8 m²
SOV 12,5 m²
BOD 3,0 m²
BOD 3,4 m²
ENTRÉ 3,4 m²
ENTRÉ 3,0 m²
GANG 6,2 m²
GANG 3,2 m²
BAD 5,4 m²
BAD 5,0 m²
SOV 7,8 m²
SOV 9,9 m²
SOV 6,2 m²
Snitt A
Snitt B
7 500
7 500
7 500
30 000
2 000
5 900
3 600
2 400
2 300
16 200
2.A
2.B
2.C
2.D
2.E
2.F
2.1
2.2
2.3

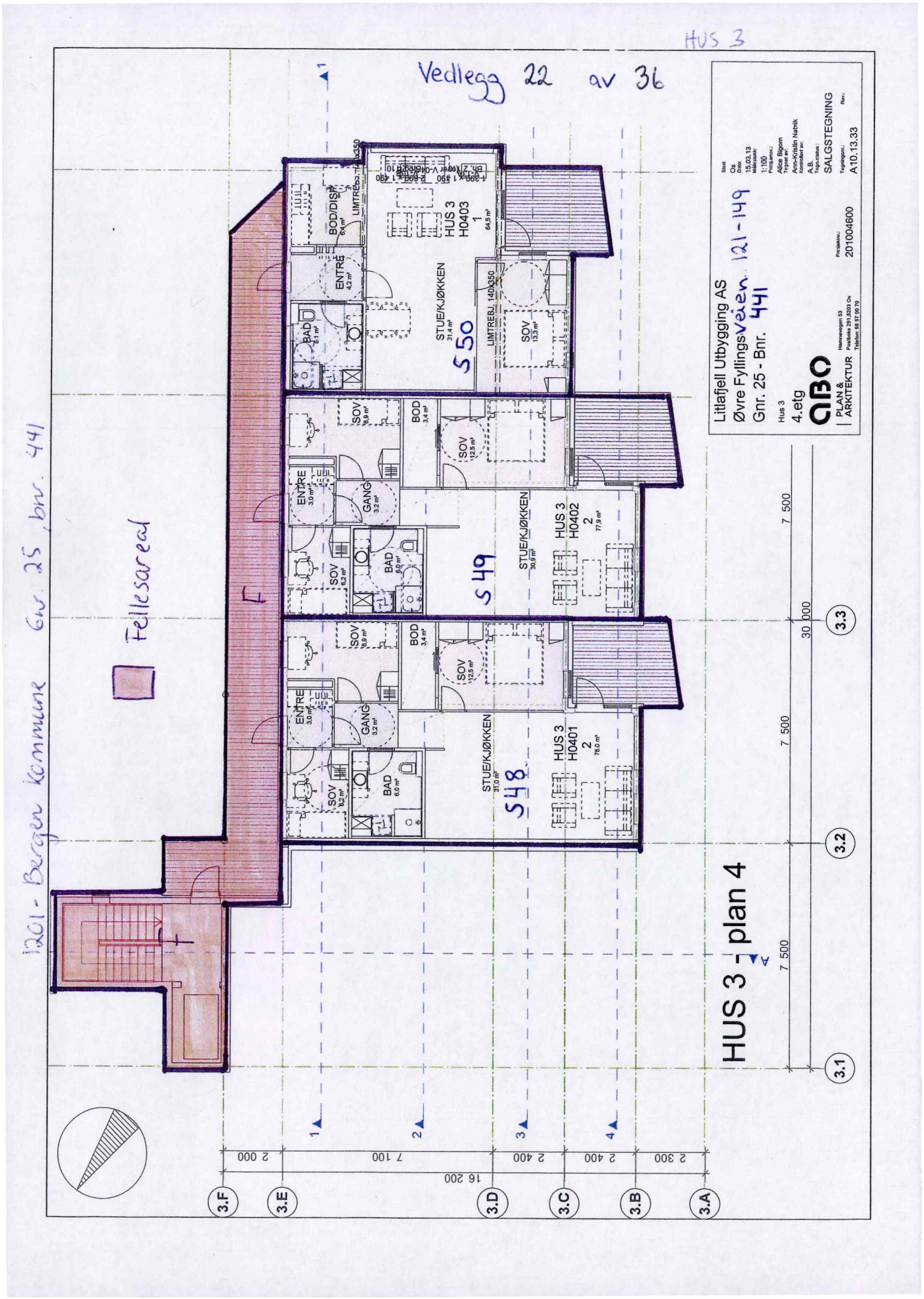

HUS 2
Vedlegg 17 av 36
1201 - Bergen kommune - Gnr. 25, bnr. 441
Litlafjell Utbygging AS
Øvre Fyllingsveien 121-149
Gnr. 25 - Bnr. 441
HUS 2
8.etg
ABO PLAN & ARKITEKTUR
Hemmevegen 53
Postboks 291,5203 Os
Telefon: 56 57 00 70
Prosjektnr.: 201004600
Tegningsnr.: A10.13.27
Rev.:
SALGSTEGNING
Tegn.status:
AB
Arkivert av:
AKN
Tegnet av:
AB
Prosj.ansv.:
1:100
Målestokk:
27.10.13
Dato:
Os
Sted:
Fellesareal
Snitt
Snitt A
Snitt B
HUS 2 plan 8
HUS 2
H0801
S40
ENTRE/trapp
6.5 m²
WIC
3.0 m²
SOV
12.8 m²
GANG
6.1 m²
BOD
5.4 m²
BAD
3.8 m²
STUE/KJØKKEN
37.6 m²
2.1
2.2
2.3
2.A
2.B
2.C
2.D
2.E
2.F
2 000
5 900
3 600
2 400
2 300
16 200
7 500
7 500
7 500
30 000

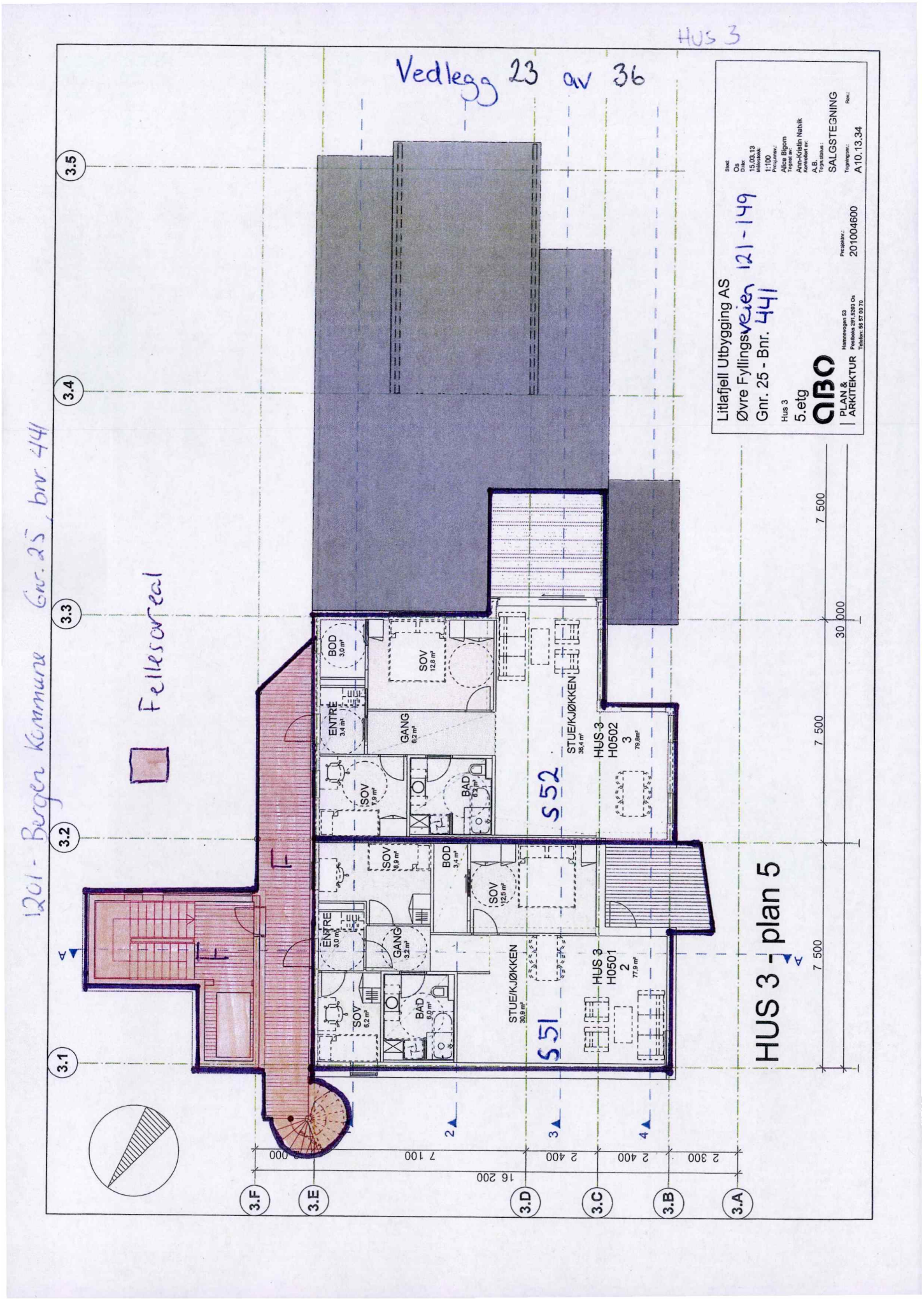

HUS 2
Vedlegg 18 av 36
1201 - Bergen kommune - Gnr. 25, bnr. 441
Snitt C
Snitt A
Snitt B
Fellesareal
Tilkomst trapp fra plan 8
SOV
8.4 m²
LOFTSTUE
16.5 m²
8 loft
24.0 m²
HUS 2
HB601
S40
HUS 2 - Loft
7 500
7 500
7 500
30 000
2 000
5 900
3 600
2 400
2 300
16 200
2.A
2.B
2.C
2.D
2.E
2.F
2.1
2.2
2.3
2.4
2.5
Litlafjell Utbygging AS
Øvre Fyllingsveien 121-149
Gnr. 25 - Bnr. 441
HUS 2
Loft
PLAN & ARKITEKTUR
Hamnevegen 53
Postboks 291 5203 Os
Telefon: 56 57 00 70
Prosjektnr.: 201004600
SALGSTEGNING
Tegningsnr.: A10.13.28
Rev.:
Dato: 27.10.13
Målestokk: 1:100
Tegnet av: AB
Kontrollert av: AB
Tegnfaktus:

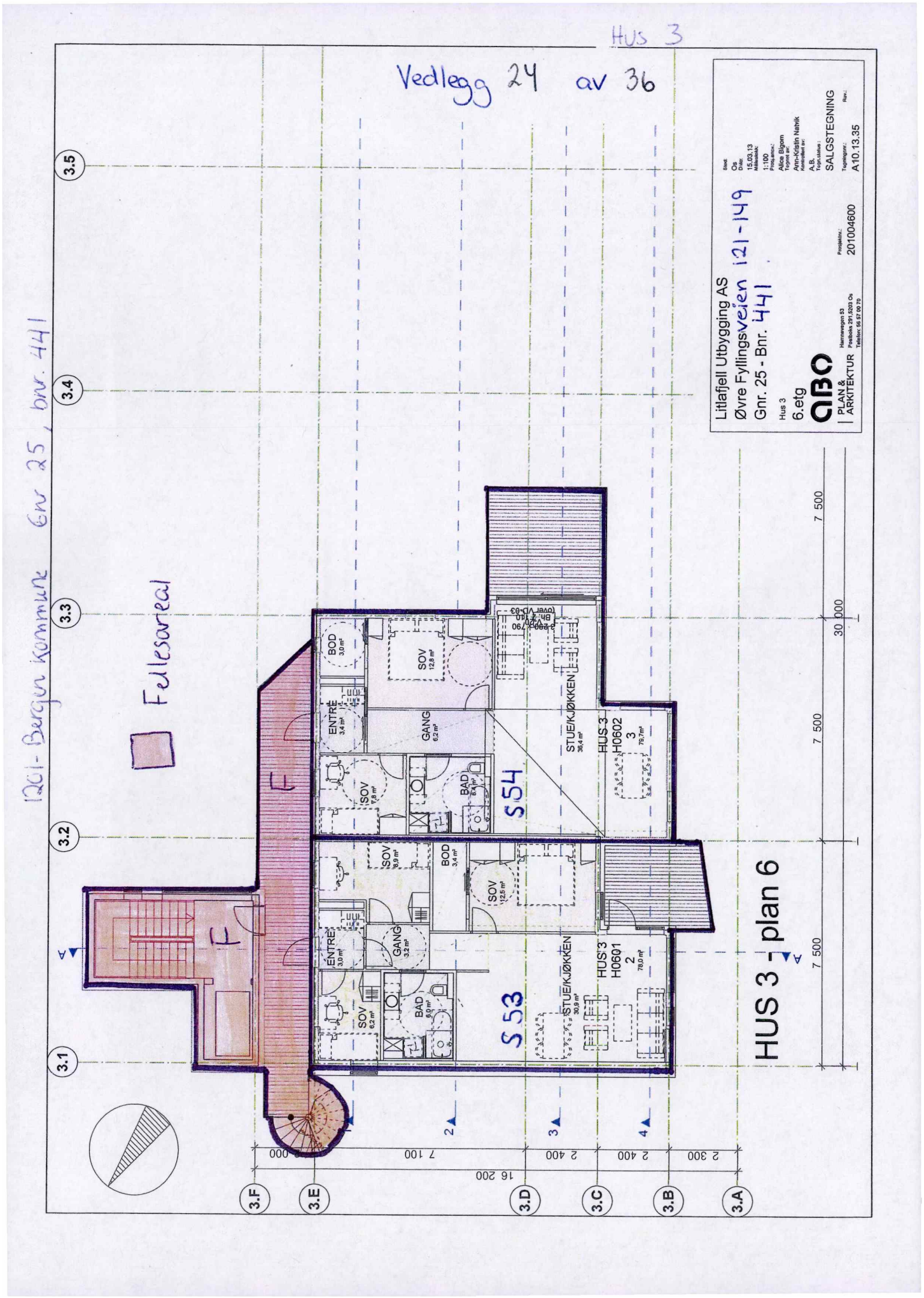

Hus 3
Vedlegg 19 av 36
1201 - Bergen kommune - Gnr. 25, bnr. 441
Fellesareal
Innkjørsel
Teknisk rom
Bod
Bod
Sluse
BAD
ENTRE
BOD/DISP
STUE/KJØKKEN
HUS 3
H0101
1
SOV
HUS 3 - plan 1
7 500
7 500
7 500
7 500
30 000
16 200
7 100
2 400
2 400
2 300
2 000
Litlafjell Utbygging AS
Øvre Fyllingsveien 121-149
Gnr. 25 - Bnr. 441
Hus 3
1.etg
ABO PLAN & ARKITEKTUR
1:100
Alice Bigom
Ann-Kristin Natvik
A.B.
SALGSTEGNING
201004600
A10.13.30

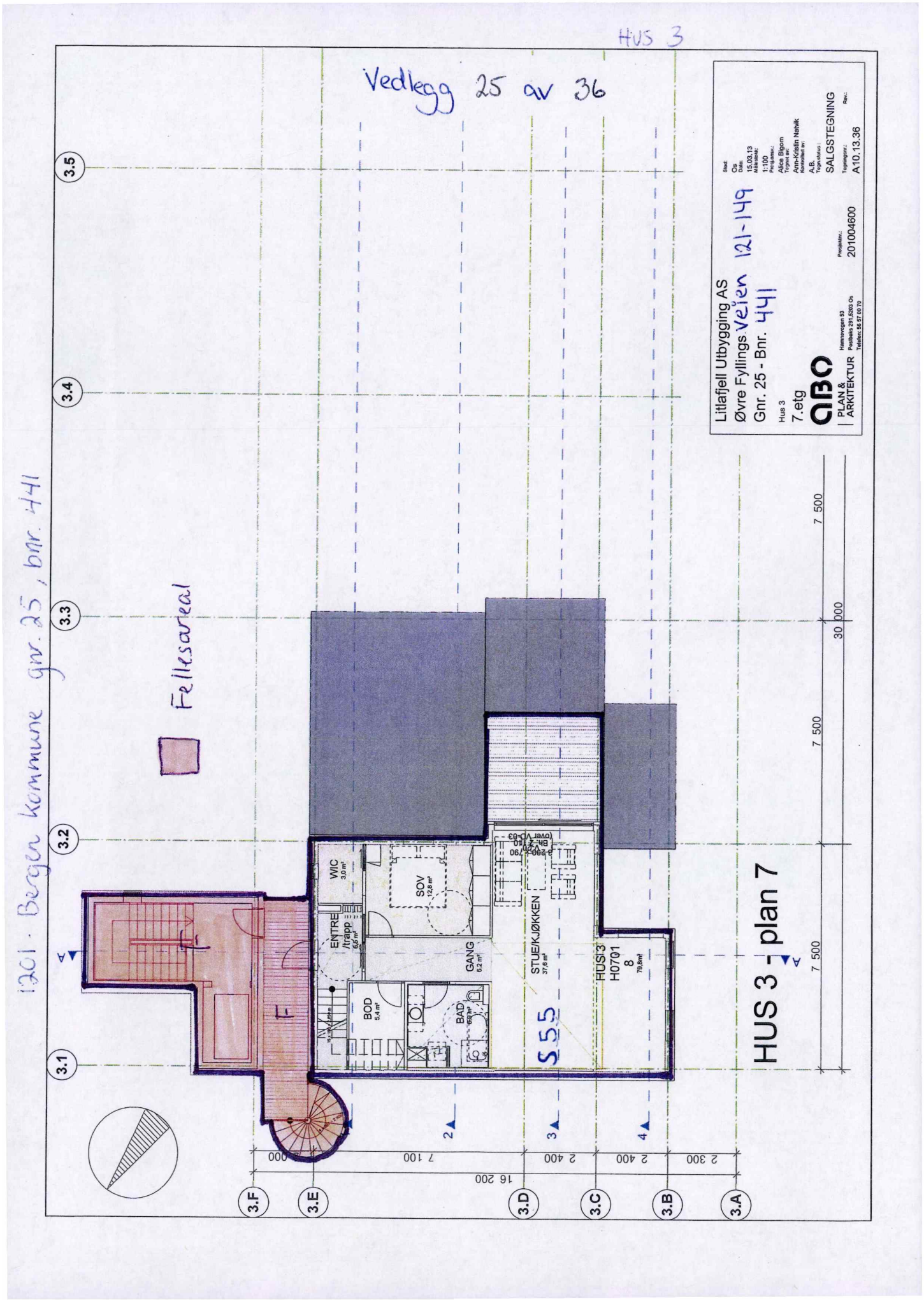

HUS 3
Vedlegg 20 av 36
Felles
Felles/uteareal
1201 - Bergen kommune Gnr. 25, bnr. 441
BOD T23
BOD T54
BOD T53
BOD T52
BOD T51
BOD T50
BOD T49
BOD T48
BOD T47
BOD T46
BOD T45
BOD T44
BOD T43
T42
BOD
3.1
3.2
3.3
3.4
3.5
3.A
3.B
3.C
3.D
3.E
3.F
S42
S43
S44
STUE/KJØKKEN
HUS 3
H0201
2
HUS 3
H0202
2
HUS 3
H0203
1
ENTRE
SOV
GANG
BAD
BOD
SOV
7 500
7 500
7 500
2 000
7 100
2 400
2 400
2 300
HUS 3 - plan 2
Litlafjell Utbygging AS
Øvre Eyllingstveien 121 - 149
Gnr. 25 - Bnr. 441
Hus 3
2.etg
ABO
PLAN & ARKITEKTUR
Prosjektnr.: 201004600
SALGSTEGNING
A10.13.31

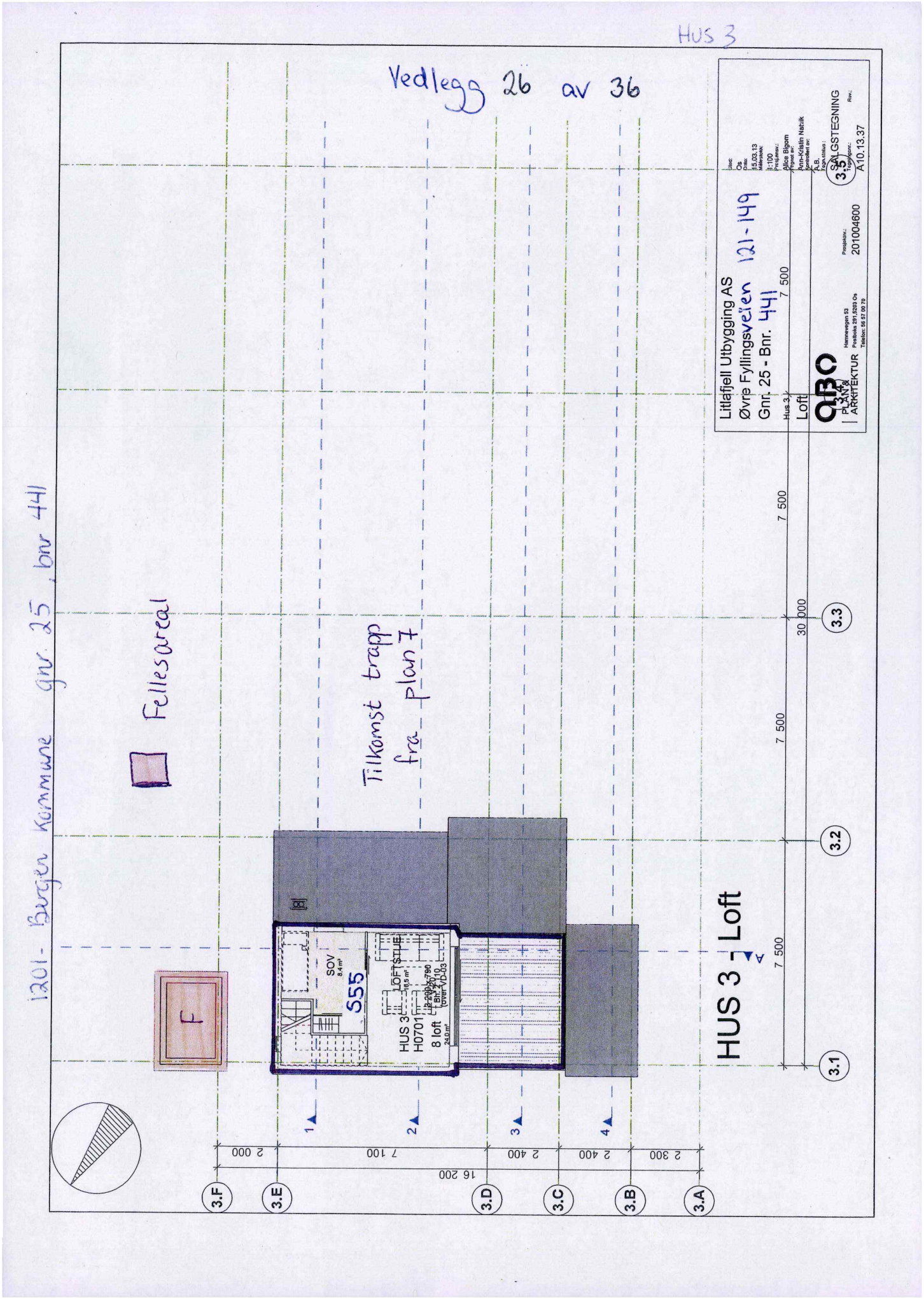

HUS 3
Vedlegg 21 av 36
1201 - Bergen kommune Gnr. 25, bnr 441
Litlafjell Utbygging AS
Øvre Fyllingsveien 121-149
Gnr. 25 - Bnr. 441
Hus 3
3.etg
ABO
PLAN & ARKITEKTUR
SALGSTEGNING
A10.13.32
201004600
HUS 3 - plan 3
Fellesareal
S47
S46
S45
HUS 3 H0303 1 64,5 m²
HUS 3 H0302 2 77,9 m²
HUS 3 H0301 2 78,0 m²
STUE/KJØKKEN
SOV
BAD
ENTRE
GANG
BOD
BOD/DISP
7 500
30 000
16 200
2 000
7 100
2 400
2 400
2 300
3.A
3.B
3.C
3.D
3.E
3.F
3.1
3.2
3.3


HUS 3
Vedlegg 22 av 36
1201 - Bergen kommune Gnr. 25, bnr. 441
Fellesareal
Litlafjell Utbygging AS
Øvre Fyllingsveien 121-149
Gnr. 25 - Bnr. 441
Hus 3
4.etg
PLAN & ARKITEKTUR
SALGSTEGNING
A10.13.33
201004600
15.03.13
1:100
HUS 3 - plan 4
S50
S49
S48
HUS 3 H0403 1 64,5 m²
HUS 3 H0402 2 77,9 m²
HUS 3 H0401 2 78,0 m²
STUE/KJØKKEN
SOV
BAD
ENTRE
GANG
BOD
BOD/DISK
LIMTREBJ. 140x350
7 500
30 000
16 200
2 000
7 100
2 400
2 300
3.A
3.B
3.C
3.D
3.E
3.F
3.1
3.2
3.3


HUS 3
Vedlegg 23 av 36
1201 - Bergen Kommune Gnr. 25, bnr. 441
Fellesareal
Litlafjell Utbygging AS
Øvre Fyllingsveien 121 - 149
Gnr. 25 - Bnr. 441
Hus 3
5.etg
PLAN & ARKITEKTUR
SALGSTEGNING
A10.13.34
201004600
HUS 3 - plan 5
S 52
S 51
HUS 3 H0502 3 79,8m²
HUS 3 H0501 2 77,9 m²
STUE/KJØKKEN 36,4 m²
STUE/KJØKKEN 30,9 m²
SOV 12,8 m²
SOV 12,5 m²
BAD 6,3 m²
BAD 5,0 m²
BOD 3,0 m²
BOD 3,4 m²
ENTRE 3,4 m²
ENTRE 3,0 m²
GANG 6,2 m²
GANG 3,2 m²
7 500
30 000
16 200
7 100
2 400
2 400
2 300
3.A
3.B
3.C
3.D
3.E
3.F
3.1
3.2
3.3
3.4
3.5

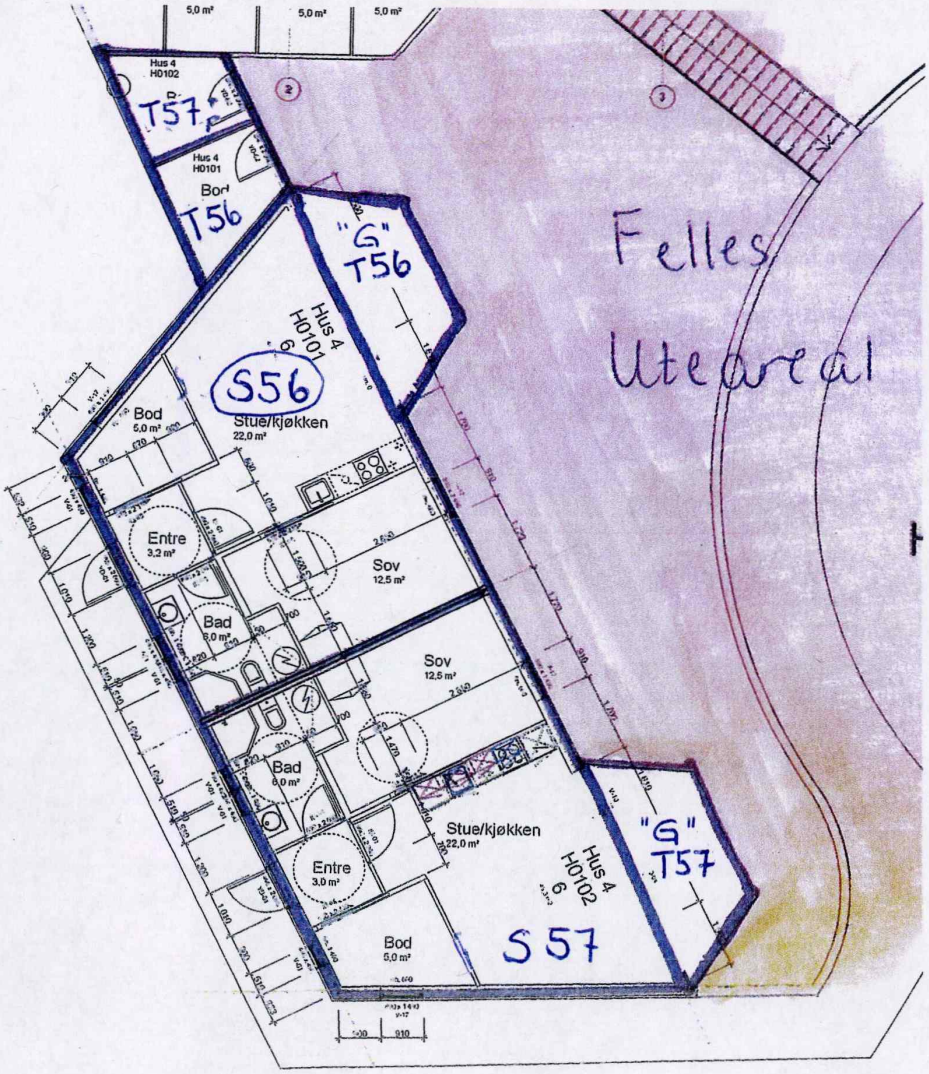

Hus 3
Vedlegg 24 av 36
1201 - Bergen kommune Gnr 25, bnr. 441
Fellesareal
Litlafjell Utbygging AS
Øvre Fyllingsveien 121-149
Gnr. 25 - Bnr. 441
Hus 3
6.etg
ABO
PLAN & ARKITEKTUR
SALGSTEGNING
A10.13.35
201004600
HUS 3 - plan 6
S53
S54
HUS 3 H0601 2 78,0 m²
HUS 3 H0602 3 79,7 m²
STUE/KJØKKEN 30,9 m²
STUE/KJØKKEN 36,4 m²
SOV 6,2 m²
BAD 6,0 m²
GANG 3,2 m²
ENTRE 3,0 m²
BOD 3,4 m²
SOV 12,5 m²
SOV 10,9 m²
SOV 7,8 m²
BAD 6,0 m²
GANG 6,2 m²
ENTRE 3,4 m²
SOV 12,8 m²
BOD 3,0 m²
7 500
30 000
16 200
7 100
2 400
2 400
2 300
3.A
3.B
3.C
3.D
3.E
3.F
3.1
3.2
3.3
3.4
3.5

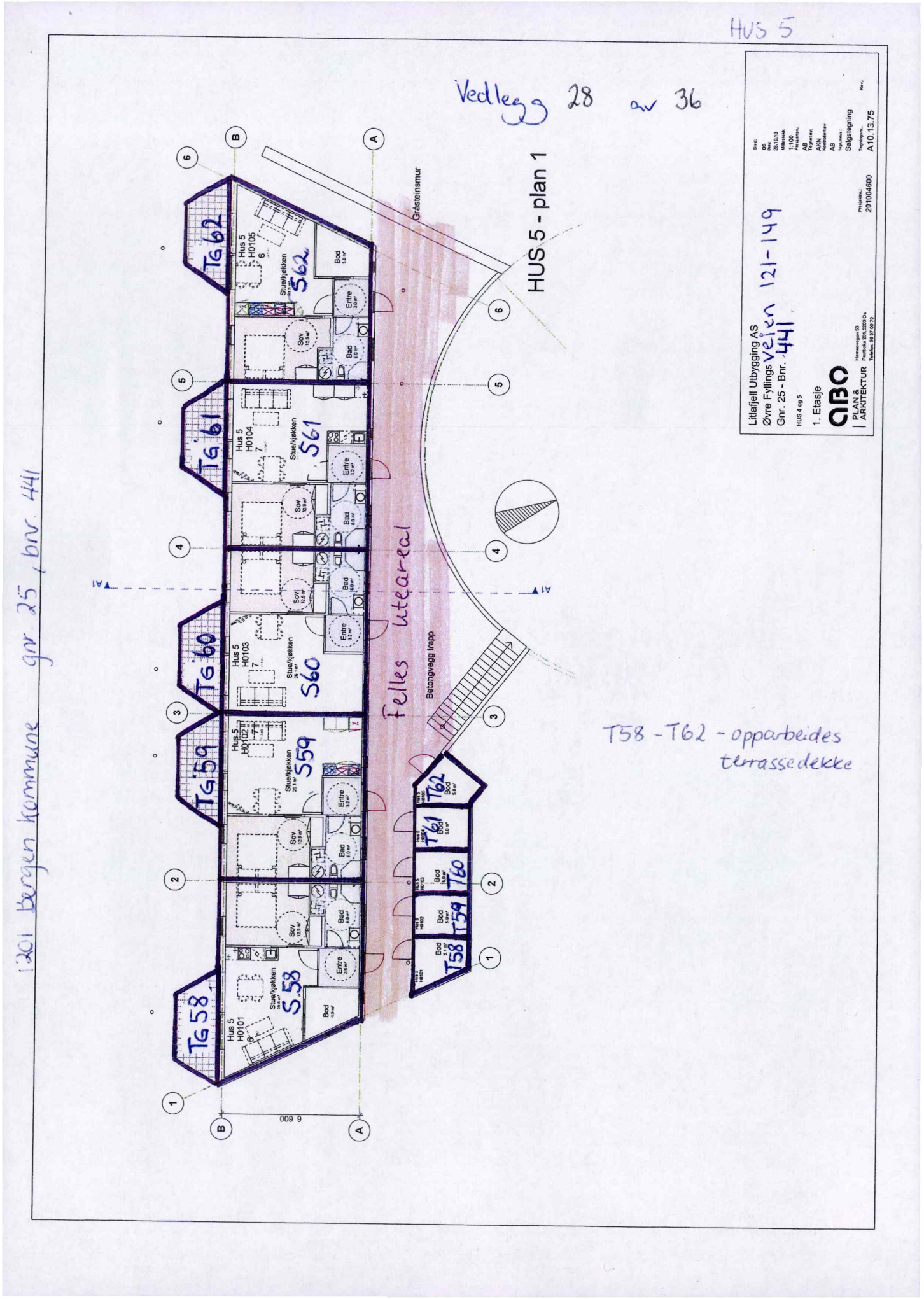

HUS 3
Vedlegg 25 av 36
1201 - Bergen kommune gnr. 25, bnr. 441
Litlafjell Utbygging AS
Øvre Fyllingsveien 121-149
Gnr. 25 - Bnr. 441
Hus 3
7.etg
PLAN & ARKITEKTUR
SALGSTEGNING
A10.13.36
201004600
HUS 3 - plan 7
Fellesareal
ENTRE /trapp
VIC
SOV
GANG
BOD
BAD
STUE/KJØKKEN
HUS 3
H0701
8
555
3.A
3.B
3.C
3.D
3.E
3.F
3.1
3.2
3.3
3.4
3.5
7 500
30 000
16 200


HUS 3
Vedlegg 26 av 36
1201 - Bergen kommune gnr. 25, bnr 441
Fellesareal
Tilkomst trapp fra plan 7
HUS 3 - Loft
Litlafjell Utbygging AS
Øvre Fyllingsveien 121-149
Gnr. 25 - Bnr. 441
QBO
ARKITEKTUR
SALGSTEGNING
A10.13.37
201004600
Hus-3
Loft
S55
SOV
8.4 m²
LOFT STUE
18.5 m²
HUS 3
H0701
8 loft
24.0 m²
F
7 500
30 000
16 200
2 000
7 100
2 400
2 400
2 300
3.1
3.2
3.3
3.5
3.A
3.B
3.C
3.D
3.E
3.F

Vedlegg 27 av 36

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




HUS 5
Vedlegg 28 av 36
HUS 5 - plan 1
Gråsteinsmur
Felles uteareal
Betongvegg trapp
Litlafjell Utbygging AS
Øvre Fyllings veien 121-149
Gnr. 25 - Bnr. 441
1. Etasje
PLAN & ARKITEKTUR
Salgstegning
A10.13.75
201004600
1201 Bergen kommune gnr. 25, bnr. 441
T58 - T62 - opparbeides terrassedekke


Hus 5
Vedlegg 29 av 36
1201 Bergen Kommune Gnr. 25, bnr. 441
Litlafjell Utbygging AS
Øvre Fyllingsveien 121 - 149
Gnr. 25 - Bnr. 441
HUS 4 og 5
2. Etasje
PLAN & ARKITEKTUR
Salgstegning
A10.13.76
201004600
FELLES UTEAREA
Hus 5 - plan 2
Hus 5 H0205 6
Hus 5 H0204 7
Hus 5 H0203 7
Hus 5 H0202 7
Hus 5 H0201 6
Stue/kjøkken
Entre
Sov
Bad
Bod
Felles bod F6
TEKNISK F
T63
T64
T65
T66
T67
SB63
SB64
SB65
SB66
SB67
6 600
65,0°

Kart til matrikkelføring jf matrikkelforskriftens § 27 punkt 1g

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
25	441		56

Målestokk	Areal
1: 200	9 m²

Saksnr.
201406565/201335410

X UTM(EUREF89) Sone 32

BERGEN KOMMUNE

Nyetablerte grenser:

Eksisterende grenser: Med endring **Uten endring**

Vedlegg 30 av 36



E=295940
N=6698080

Punkt	Punktbeskrivelse	N-koord	E-koord	Side	Radius
1	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	6698089.38	295953.88	2.51	
2	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	6698090.48	295951.63	3.04	
3	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	6698093.52	295951.57	2.35	
4	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	6698094.73	295953.59	5.36	

Kart til matrikkelføring jf matrikkelforskriftens § 27 punkt 1g

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
25	441		57
Målestokk 1: 200		Areal 9 m²	

Saksnr. 201406565/201335410

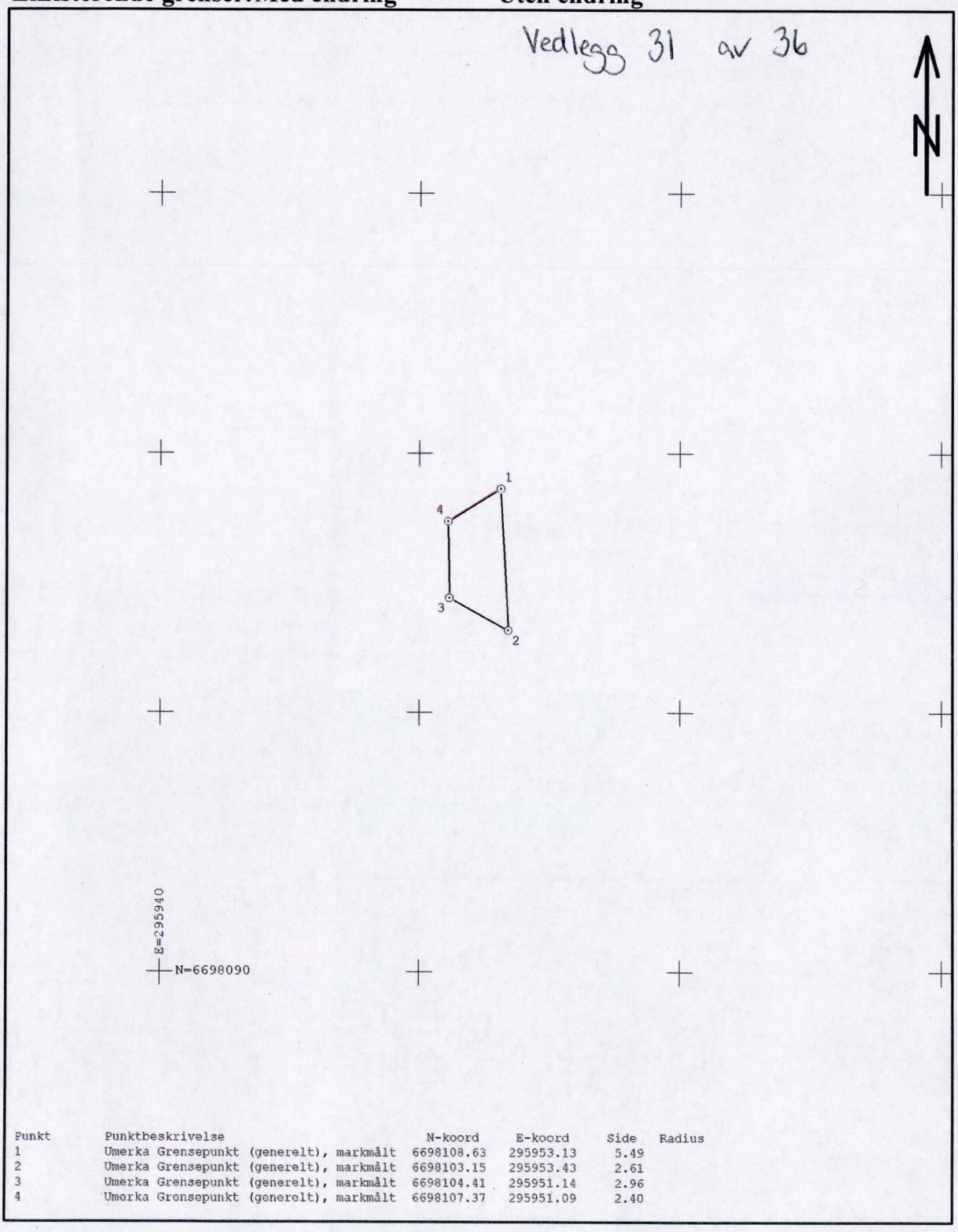
X UTM(EUREF89) Sone 32

BERGEN KOMMUNE

Nyetablerte grenser:

Eksisterende grenser: Med endring **Uten endring**

Vedlegg 31 av 36



Punkt	Punktbeskrivelse	N-koord	E-koord	Side	Radius
1	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	6698108.63	295953.13	5.49	
2	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	6698103.15	295953.43	2.61	
3	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	6698104.41	295951.14	2.96	
4	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	6698107.37	295951.09	2.40	

Kart til matrikkelføring jf matrikkelforskriftens § 27 punkt 1g

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
25	441		58
Målestokk 1: 200		Areal 7 m²	

Saksnr. 20140565/201335410

X UTM(EUREF89) Sone 32

BERGEN KOMMUNE

Nyetablerte grenser:

Eksisterende grenser: Med endring **Uten endring**

Vedlegg 32 av 36



E=295940

N=6698060

Punkt	Punktbeskrivelse	N-koord	E-koord	Side	Radius
1	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	6698072.60	295954.60	2.48	
2	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	6698071.23	295952.53	2.26	
3	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	6698072.17	295950.48	2.46	
4	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	6698074.59	295950.07	4.95	

Kart til matrikkelføring jf matrikkelforskriftens § 27 punkt 1g

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
25	441		59
Målestokk 1: 200		Areal 9	m²

Saksnr. 201406565/201335410

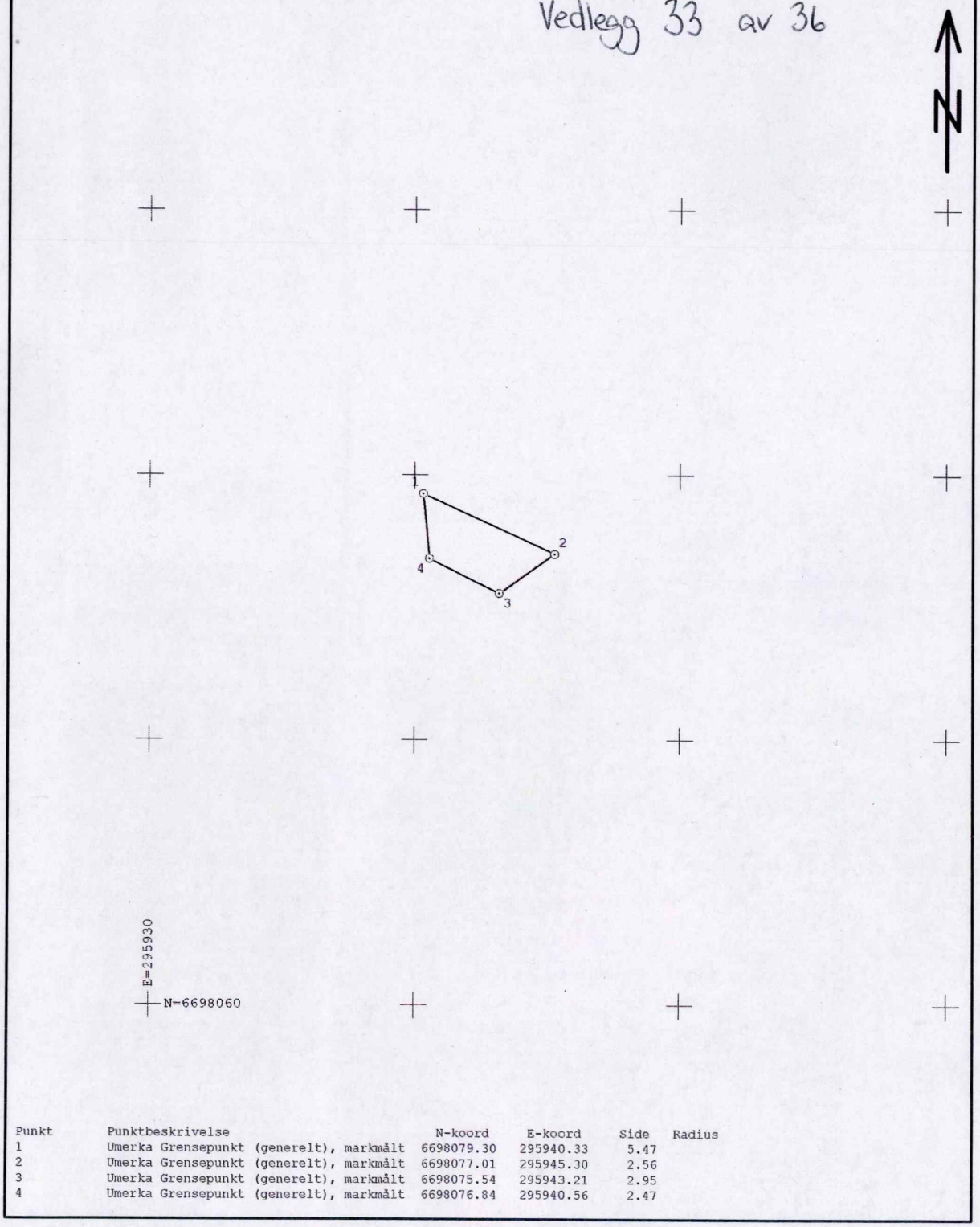
X UTM(EUREF89) Sone 32

BERGEN KOMMUNE

Nyetablerte grenser:

Eksisterende grenser: Med endring **Uten endring**

Vedlegg 33 av 36



Punkt	Punktbeskrivelse	N-koord	E-koord	Side	Radius
1	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	6698079.30	295940.33	5.47	
2	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	6698077.01	295945.30	2.56	
3	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	6698075.54	295943.21	2.95	
4	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	6698076.84	295940.56	2.47	

Kart til matrikkelføring jf matrikkelforskriftens § 27 punkt 1g

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
25	441		60
Målestokk		Areal	
1: 200		9	m²

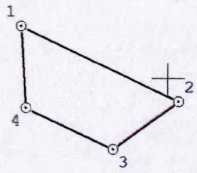
Saksnr.
201406565/201335410
X UTM(EUREF89) Sone 32

BERGEN KOMMUNE

Nyetablerte grenser:

Eksisterende grenser: Med endring **Uten endring**

Vedlegg 34 av 36



E=295920
N=6698060

Punkt	Punktbeskrivelse	N-koord	E-koord	Side	Radius
1	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	6698081.58	295935.52	5.33	
2	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	6698079.30	295940.33	2.48	
3	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	6698077.84	295938.33	2.93	
4	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	6698079.09	295935.67	2.50	

Kart til matrikkelføring jf matrikkelforskriftens § 27 punkt 1g

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
25	441		61

Målestokk	Areal
1: 200	9 m²

Saksnr.
20140565/201335410

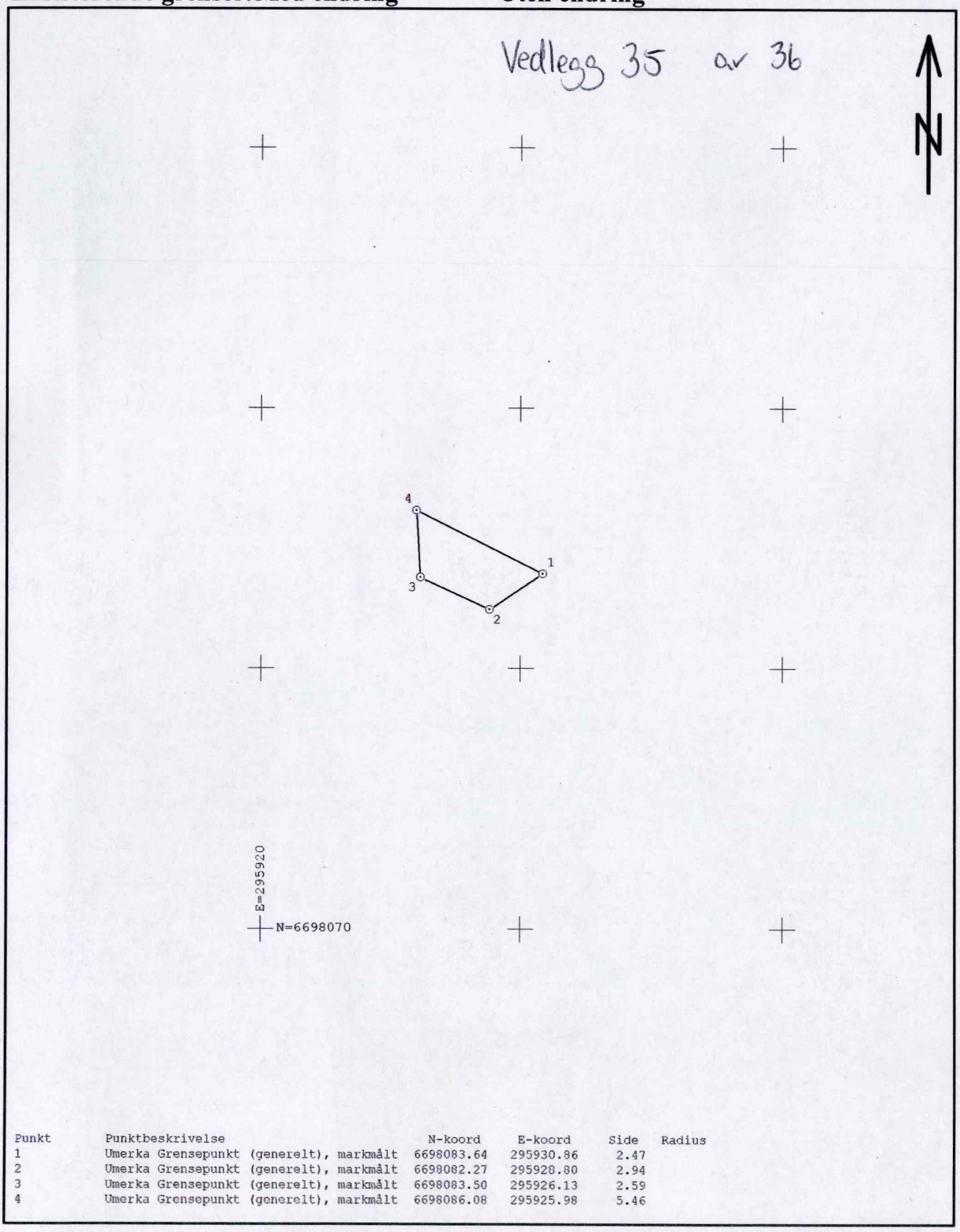
X UTM(EUREF89) Sone 32

BERGEN KOMMUNE

Nyetablerte grenser: ·–·–·

Eksisterende grenser: Med endring ··–··–·· **Uten endring** ·–·–·

Vedlegg 35 av 36



Punkt	Punktbeskrivelse	N-koord	E-koord	Side	Radius
1	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	6698083.64	295930.86	2.47	
2	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	6698082.27	295928.80	2.94	
3	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	6698083.50	295926.13	2.59	
4	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	6698086.08	295925.98	5.46	

Kart til matrikkelføring jf matrikkelforskriftens § 27 punkt 1g

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
25	441		62

Målestokk	Areal
1: 200	9 m²

Saksnr.
20140565/201335410

X UTM(EUREF89) Sone 32

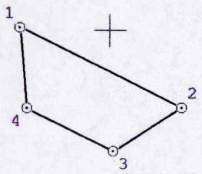
BERGEN KOMMUNE

Nyetablerte grenser:

Eksisterende grenser: Med endring **Uten endring**

Vedlegg 36 av 36

N

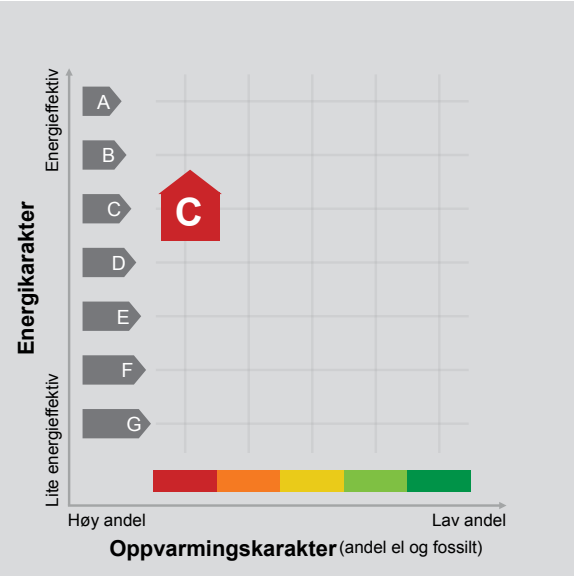


E=295910
N=6698070

Punkt	Punktbeskrivelse	N-koord	E-koord	Side	Radius
1	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	6698090.08	295917.28	5.48	
2	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	6698087.64	295922.18	2.47	
3	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	6698086.31	295920.11	2.92	
4	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	6698087.61	295917.49	2.49	

ENERGIATTEST

Adresse	Øvre Fyllingsveien 123
Postnummer	5146
Sted	FYLLINGSDALEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	25
Bruksnummer	441
Seksjonsnummer	27
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300207825
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-105875
Dato	11.04.2025



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 varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

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

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)

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2014
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	78
Ant. etg. med oppv. BRA:	7
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

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: 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 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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. Montér 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 14: 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.Kjøl - 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

OBOS
Eiendomsforvaltning



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

Sak 7

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 organisasjons-nummer 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

Klasse: Åpen

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 brannvernsystemet: Det ble oppdaget i 2024 at alle bruksenhetsnumre for leilighetene i blokkene, var oppført feil i brannvernsystemet. 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 brannvernsystemet. 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 gårdsplass 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, brannvernsystem, heis og annet fungerer som det skal.

Klasse: Åpen

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

Klasse: Åpen

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.

Klasse: Åpen

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.

Klasse: Åpen

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 rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 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		

Klasse: Åpen

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/

Klasse: Åpen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	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.

Klasse: Åpen

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

Klasse: Åpen

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 låne-opptaket 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**

Klasse: Åpen

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 garasjeplasser 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 garasjeplasser 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 garasjeplasser 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 prioritet 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 takstrapport 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 takstrapport datert 9. juli 2019.

6. LU reifer spor i dekket på terrassene til leilighet H0203 (blokk 123), slik at lokal vanndam 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

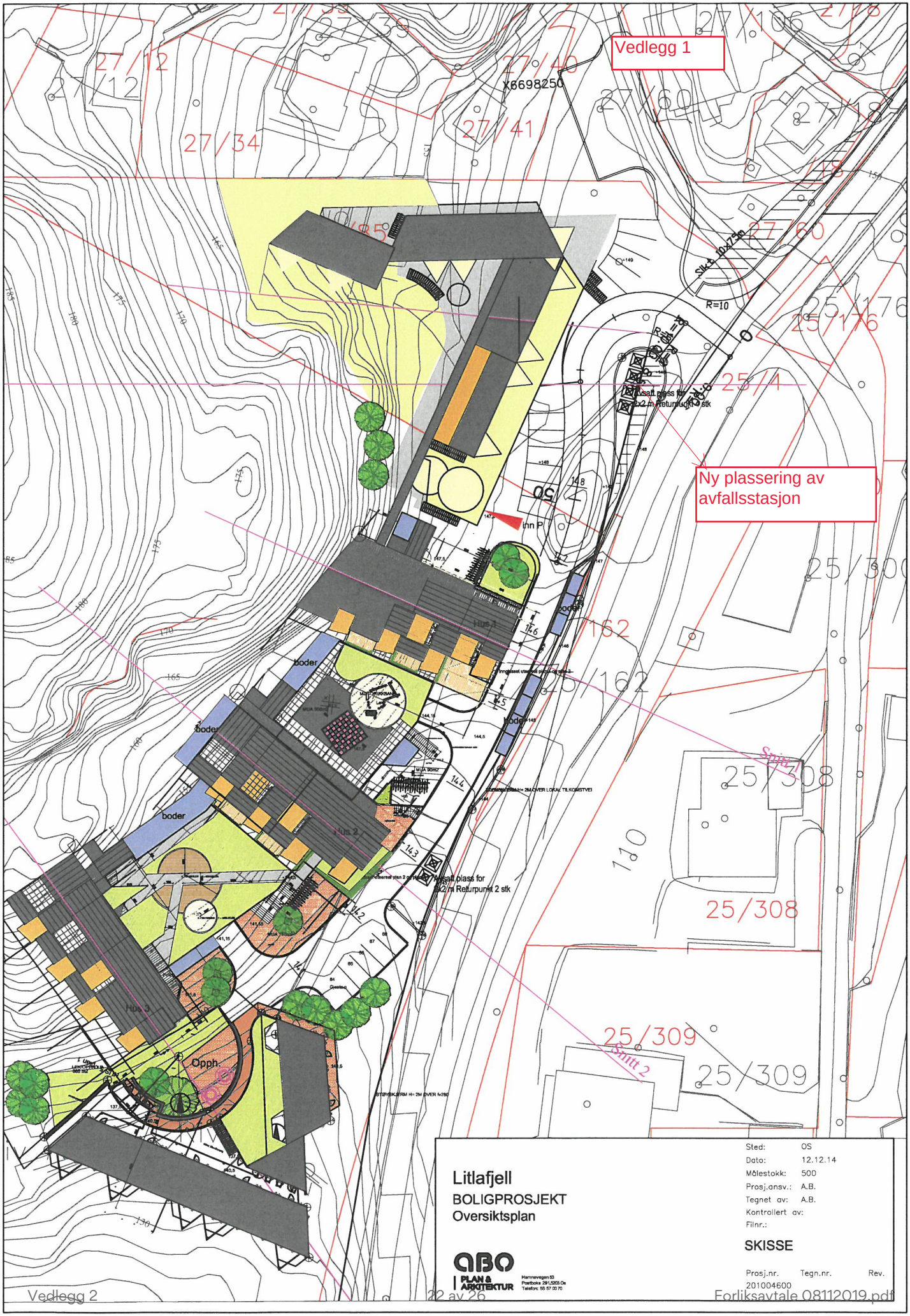
Partenes prosessfullmektiger vil så i et felles prosesskriv som oversendes til Bergen tingrett kreve heving av saken.

Bergen, den 8.11.2019

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

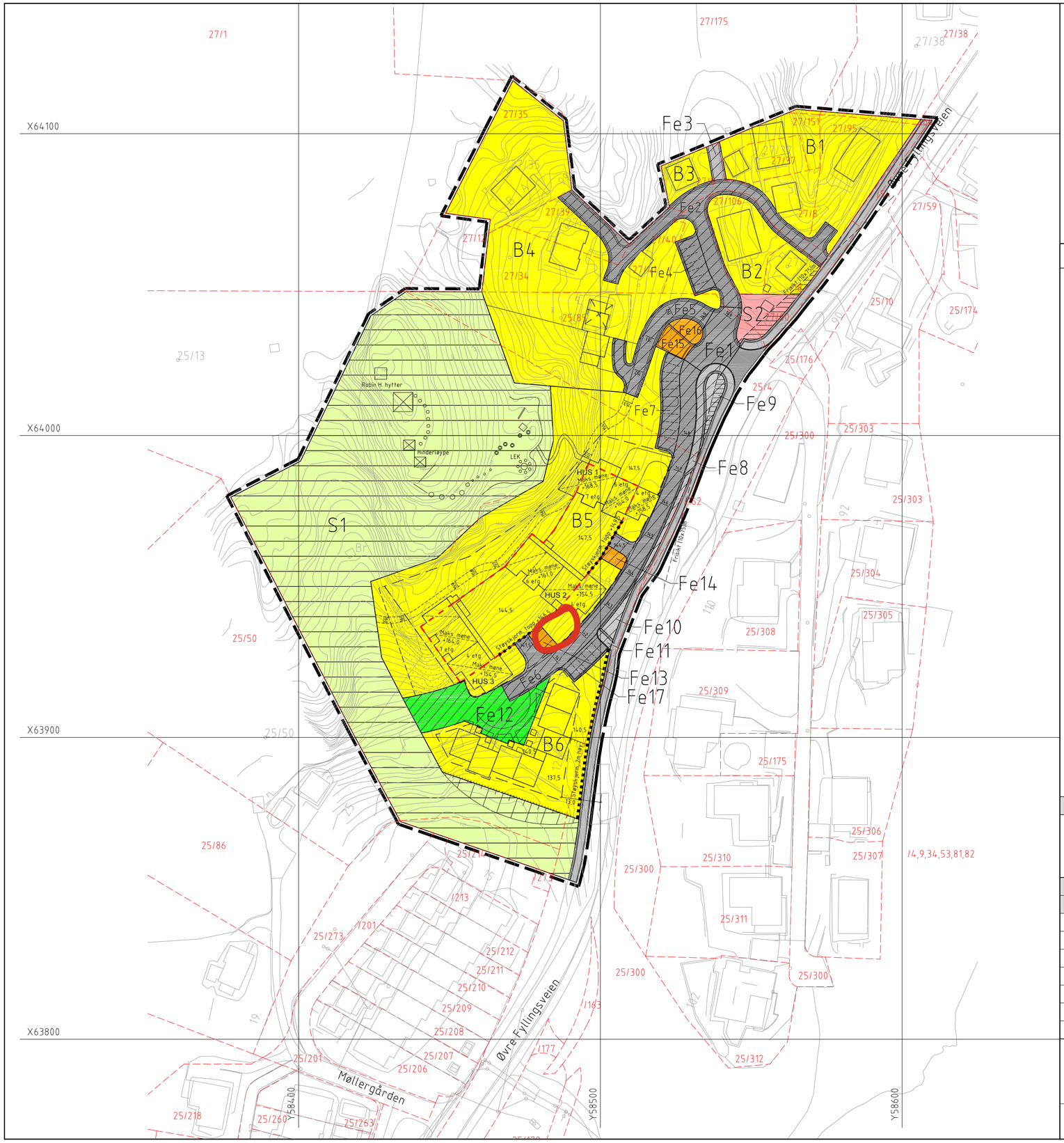
_____
For Litlafjell Utbygging AS
Org. Nr. 895 690 082
Etter fullmakt

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


Vedlegg 1
Ny plassering av avfallsstasjon
Litlafjell
BOLIGPROSJEKT
Oversiktsplan
Sted: OS
Dato: 12.12.14
Målestokk: 500
Prosj.ansv.: A.B.
Tegnet av: A.B.
Kontrollert av:
Filnr.:
SKISSE
Prosj.nr. 201004600
Tegn.nr.
Rev.
ABO PLAN & ARKITEKTUR
Hamnevegen 53
Postboks 291,5203 Os
Telefon: 55 57 00 70
Vedlegg 2
22 av 26
Forliksavtale 08112019.pdf

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





TEGNFORKLARING

SOSI ver. 3.4

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN (PBL) § 25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (1202)
(PBL §25, 1. ledd nr. 1)

- Enebolig med tilh. anlegg (110)
- Konsentrert småhusbebyggelse (112)
- Bolig - blokkbebyggelse (113)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (1202)
(PBL §25, 1. ledd nr. 3)

- Kjøreveg (310)
- Gangveg /sykkelveg / fortau (320)

SPESIALOMRÅDER
(PBL §25, 1. ledd nr. 6)

- Komunaltekn. virksomhet (621)
- Frisiktsone ved veg (640)
- Naturvernområde (650)

FELLESOMRÅDER (1202)
(PBL §25, 1. ledd nr. 7)

- Felles avkjørsel (710)
- Felles gangveg (720)
- Felles parkeringsplass (730)
- Felles lekeplass / Annet felles grøntareal (750)
- Annet fellesareal (790)
- Felles bossavhemtingsplass (790)

LINJE- OG PUNKTSYMBOLER

- Illustrasjon av planens begrensning (vist 1m utenfor juridisk plangrense) Juridisk plangrense (1201) sammenfaller med 1202
- Formålsgrense (1202)
- Regulert tomtegrense (1203)
- Eiendomsgrense som oppheves (1204)
- Grense for restriksjonsområde (1206)
- Byggegrense (1211)
- Frisiktlinje (1222)
- Omriss av planlagt bebyggelse (1213)
- Omriss av eksist. bebyggelse (1214)
- Bygg som forutsettes fjernet (1215)
- Garasjeanlegg under bebyggelse
- Areal for arondering mot eksist. terreng og vegetasjon.
- Støyskjerm

BASISKART

- Elendomsgrense (4011)
- Eksisterende bebyggelse (5001)

Grunnkart Bergen, kvalitet: A
Datum/koordinatsys: lokalt nett Bergen Ekvidistanse: 1m
Levert av oppmålingsavdelingen: 14.10.2004, 04.11.2004 og 13.06.2005.

Kartmålestokk: 1:1000
0 10 20 30 40 50m

BERGEN KOMMUNE. Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser for:

Fyllingsdalen, g.nr 25, b.nr. 13, 56, 156 m.fl.

Skaret.Plannr 18620000.

Saksbehandling i følge Plan- og bygningsloven

Saksgang	Dato	Dato plankart	Dato bestemmelser
Oppstart, vedtak	———	———	———
Kunngjøring oppstart	13.11.04	———	———
1.gangs behandling, vedtak	20.02.06	23.12.05	23.12.05
Offentlig ettersyn, fra - til	08.03.06 - 21.04.06	23.12.05	23.12.05
2.gangs behandling, vedtak	03.05.07	01.11.06	01.11.06
Godkjent Bergen bystyre	**21.05.07**	**01.11.06**	**01.11.06**
Kunngjøring vedtatt reguleringsplan	17.06.07	01.11.06	01.11.06

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLING

Plan utarbeidet av:
ABO

Saksnummer: 200412958

Dato plankart sist revidert: 21.05.06

Det bekreftes at plankartet er i samsvar med bystyret sitt vedtak:

Seksjonsleder

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 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 garasjeplasser 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:

<u>1. Avståelse fra parkeringsplass mot kompensasjon</u>

- 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

<u>2. Søknad om dispensasjon for oppmerking av utendørs parkeringsplasser</u>

- 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 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 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/

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for SAMEIET LITLAFJELL

Organisasjonsnummer: 814612422
Møtet ble avholdt 25. november kl. 18:00, Frøya Idretts selskapslokaler .

Antall stemmeberettigede som deltok: 26
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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 Maja Vedå foreslått. Som protokollvitner ble Stian Haakull og Roald Sandsdal foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Rettssak mot utbygger

Litt historikk om sakene mot utbygger

Etter at sameiet ble ferdig bygget i 2014 har det vært flere problemer som har ført til rettsak mot utbygger. Et problem fra starten har også vært at det ble bygget fire garasjeplasser for lite, og mange vannskader.

Den første saken endte med et forlik hvor ulike småting ble utbedret og hvor det også ble lovet å fikse garasjeproblematikken. Det ble forsøkt å få til et tilbygg med fire nye garasjeplasser, men dette lot seg ikke gjøre. Derfor var løsningen at det i stedet ble utbetalt en kompensasjon for de manglende plassene.

Den andre saken var et resultat av at man kunne se mye vannskader i ulike leiligheter. Det ble vedtatt å stevne utbygger for mangler på ekstra ordinært årsmøte 01.11.2021. Denne saken har vært vanskelig fordi det her har handlet om hvorvidt utbygger har vært grov uaktsom i sitt arbeid eller ikke. Her har ikke saken vår hatt noe fremgang og jo lenger tid det har gått med lite fremgang jo mindre sannsynlig har det sett ut til at det er noe å vinne på dette.

Det finnes lignende eksempler fra andre sameier/borettslag som har vært gjennom lignende saker og hvor utfallet ikke har vært heldig.

Det har skjedd noen vesentlige ting de siste årene i tillegg som påvirker denne saken. Det er at eier av utbyggerfirmaet har gått bort, og ett av selskapene har gått konkurs. Det er ett selskap igjen, men her er det lite å hente med tanke på økonomi. Dette påvirker selvsagt saken, sammen med historikken nevnt over.

Hva skal vi stemme over i denne saken?

Det sameiet må ta stilling til nå, og som allerede er litt på overtid, er om vi skal fortsette å gå i sak mot utbygger eller avslutte dette og komme oss videre. Fordeler og ulemper ved å avslutte saken, er listet opp i styrets innstilling under.

Anbefalinger til sameiet om veien videre

Styret har snakket med advokaten som har vært på saken. Hun ser ikke noen fordeler med at vi skal gå videre mot utbygger her. Reklamasjonsfristen har i løpet av alle årene i tillegg gått ut (5 år), noe som gjør det vanskelig. I tillegg er det lite å hente i utbyggerselskapet, og vi risikerer å bruke mye penger på dette i en sak vi med stor sannsynlighet taper. Dette er penger vi i stedet burde brukt på utbedringer.

Styret har også rådført seg med jurister i OBOS som har tatt en rask sjekk av saken. De har meldt tilbake at det er lite penger i selskapet, og ettersom eier har gått bort og det ene selskapet er konkurs er det vanskelig å se hvor vi skal få penger fra.

Til slutt har styret rådført seg med tidligere styremedlemmer og -ledere. Her er alle enige om at det ikke ser ut til å lønne seg. Det som er viktig nå er å være stolt over det som har kommet ut av forliket fra den første saken (kompensasjonen for manglende garasjeplasser) og ulike utbedringer.

Styrets innstilling

Styret har det siste halvåret brukt mye tid på å samle mest mulig informasjon rundt dette, ref. anbefalingene over. Basert på den informasjonen vi har **ønsker styret at Sameiet Litlafjell avslutter saken mot utbygger.**

Her kommer en liten liste med fordeler og ulemper ved å avslutte saken:

Fordeler ved å avslutte saken:

- **Sameiet sparer penger** på advokat, og kan heller bruke disse pengene på utbedringer, noe sameiet trenger.
- **Vi kan starte utbedringer med én gang,** i stedet for å vente på at en rettsak skal gjennomføres. I løpet av denne tiden kan det komme flere skader, som vi nå kan prøve å unngå.
- **Jo fortere vi får vist til utbedringer, jo raskere kan vi få til en bedre og billigere forsikringspremie som igjen vil påvirke fellesutgiftene. Dette er i dag et krav fra forsikringsselskapene hvis de skal gi oss et tilbud.**
- Sameiet **slipper å ha en rettsak hengende over skuldrene** i tiden fremover, og kan heller fokusere på tiden fremover
- Det er **lite sannsynlig at vi vinner saken**
- Det er **lite penger å hente** hos utbyggerfirmaet

Ulemper ved å avslutte saken:

- Utbedringer må dekkes av oss, og ikke utbygger
- Vi får ikke muligheten til å vinne en sak, noe som hadde vært en god følelse

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet Litlafjell avslutter sak mot utbygger Leigland Bygg/Litlafjell Utbygging.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Sette i gang OBOS Prosjekt for utbedringer av sameiet

Sameiet trenger å utbedre. Dette må vi gjøre både for å forebygge eventuelle skader, og for å fikse skader vi allerede har. Dette innebærer for eksempel å forebygge for vannskader, noe sameiet har hatt mye av. Det innebærer også utbedringer av ødelagte dører, trappehus og annet.

Hva innebærer OBOS Prosjekt og hvilke fordeler gir det oss?
Ved å ta i bruk OBOS Prosjekt får vi en gjennomgang av hele sameiet og OBOS vil sette opp en vedlikeholdsplan for styret. Her er noen av fordelene ved denne modulen, hentet fra OBOS:

"For å sikre at styret sørger for et godt planmessig, økonomisk og bærekraftig vedlikehold foreslås det at boligselskapet tar i bruk vedlikeholds og bærekraftmodulen på Styrerommet.

Det å tenke bærekraftig kan gi boligselskapet økonomiske besparelser i form av blant annet:

- *Lavere forsikringspremie*
- *Tilgang på grønne boliglån med lavere rente*
- *Lavere energiforbruk i form av energieffektive bygg"*

Punktet om "lavere forsikringspremie" er per i dag ett av de viktigste argumentene våre for å ta dette i bruk ettersom det er en veldig konkret plan vi kan vise til forsikringsselskapene.

Andre fordeler ved å ta i bruk dette verktøyet er at OBOS innhenter tilbud fra aktuelle bedrifter som er aktuelle for jobben, peker på hva som bør prioriteres og når, og lager en god plan for gjennomføring.

Styrets innstilling
Styret ser mange fordeler med å engasjere OBOS Prosjekt som konsulent for utbedringer av sameiet. Gjennom en vedlikeholdsplan vil det være orden i utbedringene og planene for tiden fremover. På denne måten vil det også være enkelt for andre som kommer inn i styret, å ta over arbeidet ettersom alt lagres på én plass og loggføres på en ryddig måte.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet Litlafjell engasjerer OBOS Prosjekt for utarbeidelse av vedlikeholdsplan og som prosjektleder ved utbedringer av sameiet.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Endring av vedtektene (manglende garasjeplasser)

Når Sameiet Litalfjell ble bygget i 2014 manglet det fire parkeringsplasser. Etter en sak mot utbygger har dette ført til at utbygger har utbetalt en kompensasjon til de fire som mangler plass, og denne kompensasjonen skal nå betales ut.

Styret har brukt juridisk bistand fra OBOS i denne saken for å løse den best mulig, og vi er nå enige om en god løsning.

De fire seksjonseierne som mangler garasjeplass får utbetalt en kompensasjon for dette. Det betyr at de ikke har garasjeplass, men de kan fortsatt leie av andre seksjonseiere dersom det er ønskelig og lar seg gjøre. Det betyr også at disse leilighetene ikke kan selge leiligheten med "fast garasjeplass".

Denne endringen betyr at vedtektene til sameiet må oppdateres.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Ikke vedtatt. Styret trakk saken på grunn av manglende avklaringer. Saken er derfor ikke stemt over.**

Protokollen er signert av:
Møteleder: Maja Vedå /S/
Protokollvitne: Stian Haakull /S/
Protokollvitne: Roald Sandstad /S/

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 slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(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 besluttes 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 tvangsfullbyrdelseslovens 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) Stemmelikhet 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 framtredende 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 framt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

Øvre Fyllingsveien 123

Nabolaget Øvre Fyllingen - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Klauvsteinen Linje 19	6 min 0.5 km
Fyllingsdalen terminal (november 2..	6 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	11 min 6.2 km
Bergen Flesland	17 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	21 min 1.9 km
Løvås Oppvekstun - skole (1-7 kl.) 243 elever, 14 klasser	22 min 1.9 km
Sælen Oppvekstun (1-7 kl.) 253 elever, 18 klasser	6 min 3 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 5.8 km

Ladepunkt for el-bil

Melkeplassen - Vestland fylkesko...	12 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

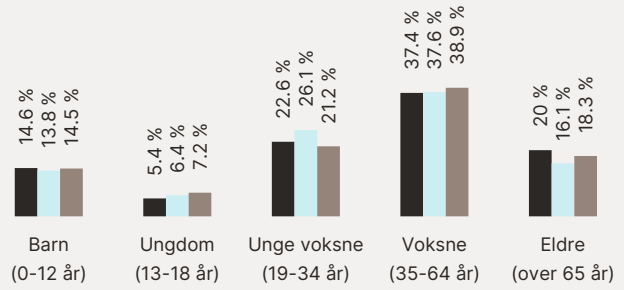
Kvalitet på skolene

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	12 min 1.1 km
Damsgård Kanvas-barnehage (0-5 ... 90 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Melkeplassen	7 min
Coop Prix Melkeplassen Post i butikk	12 min 1 km

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

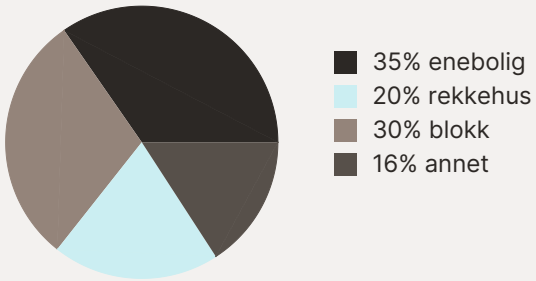
Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Sport

Tjønnen idrettsplass Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba...	6 min 0.5 km
Frøyahallen basketballhall Aktivitetshall	9 min 0.8 km
MOVA Fyllingsdalen	20 min
SATS Damsgård	5 min

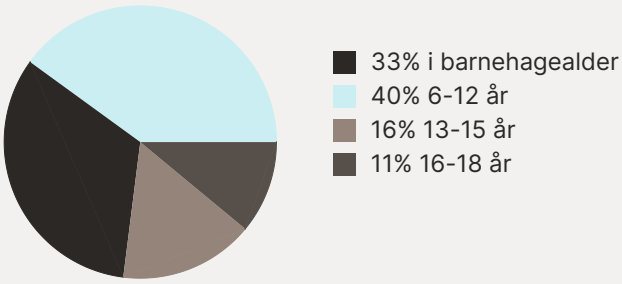
Boligmasse



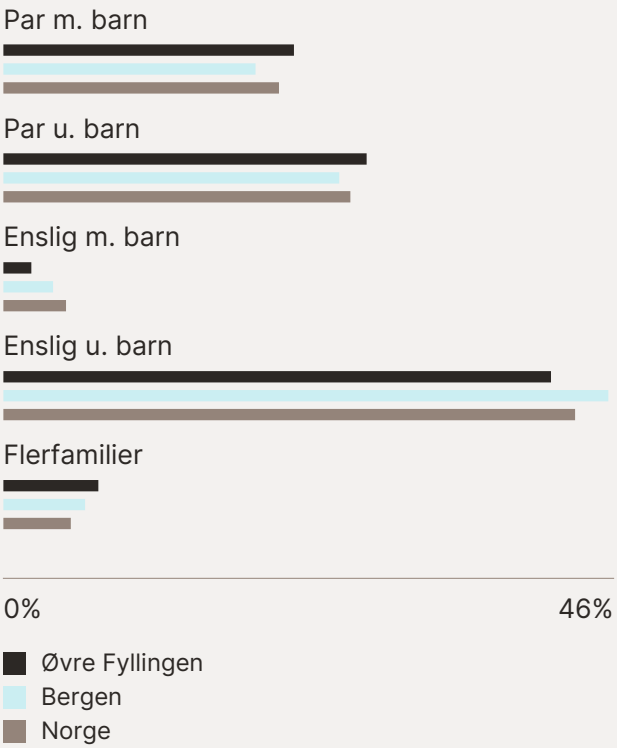
Varer/Tjenester

Oasen	5 min
Apotek 1 Knudsenkvartalet	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



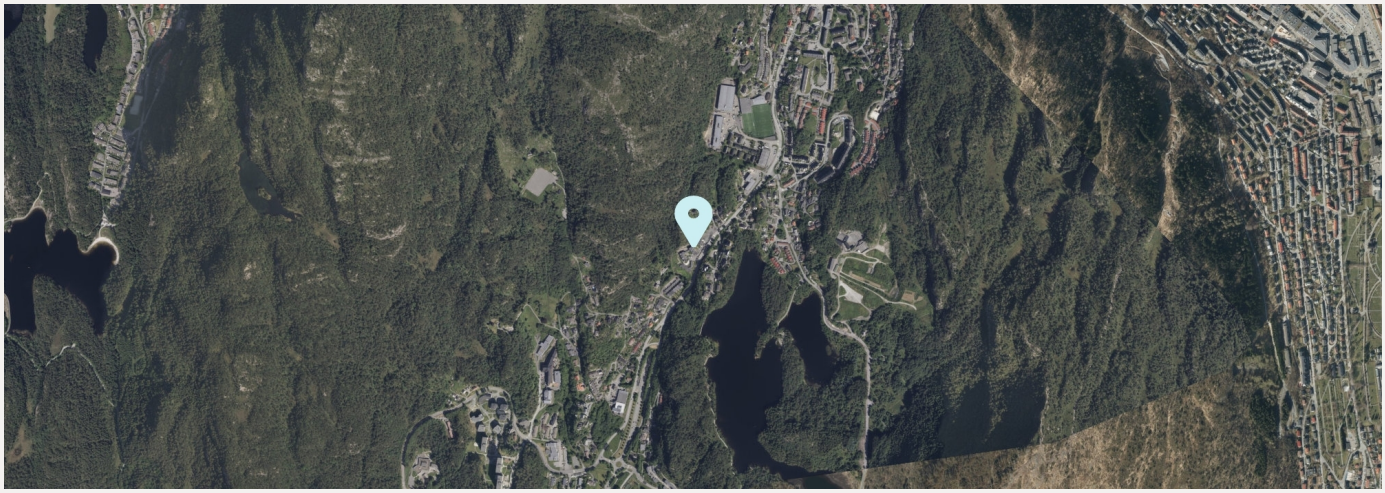
Familiesammensetning

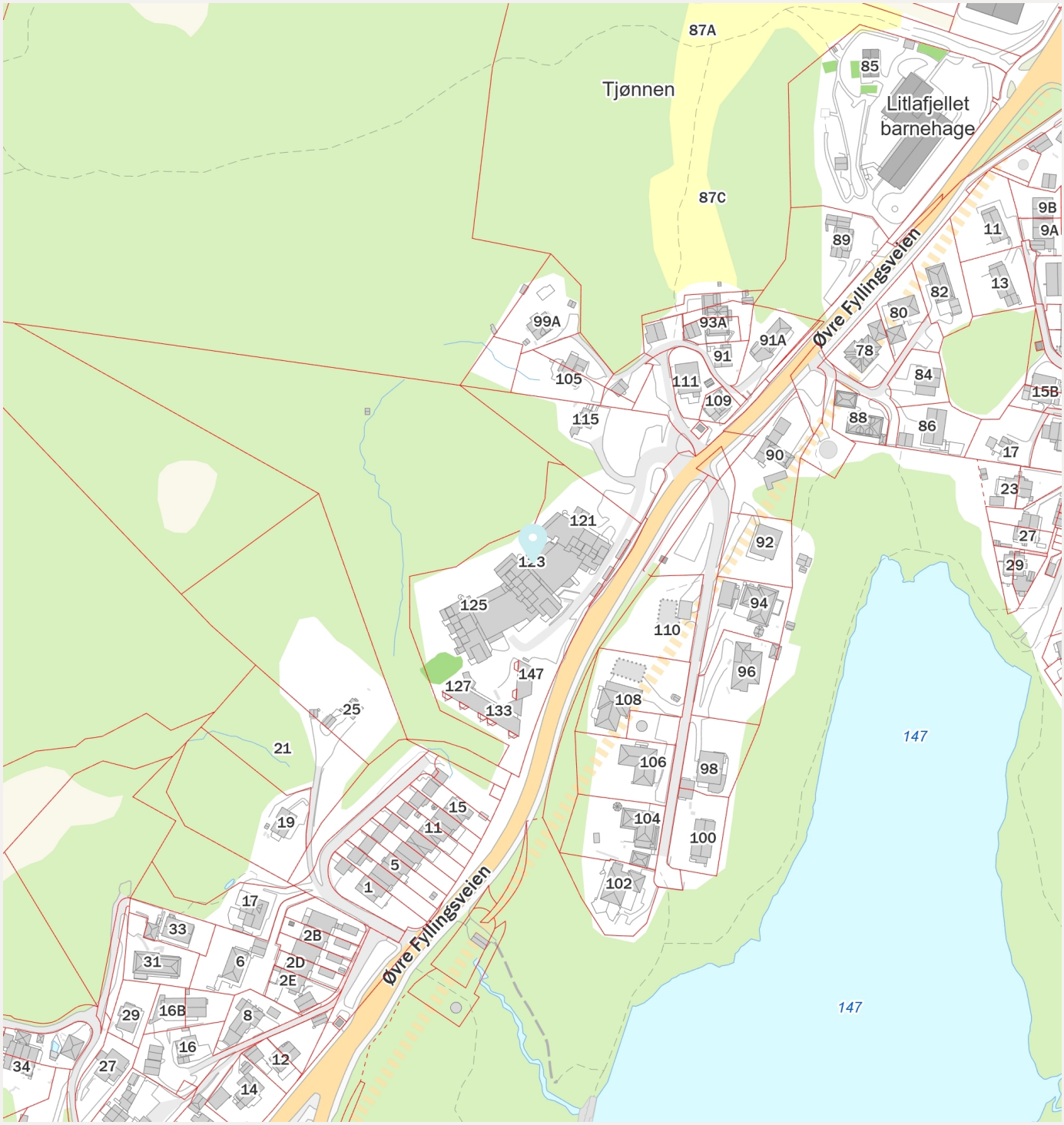


Sivilstand

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 39250038
Ordrenummer: 8444485

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	00025-0441-0000-027
Eiendommens adresse	Øvre Fyllingsveien 123
Eier	Astrid Øydne Bauge , Altevannsveien 18 , 9360 BARDU N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Fellesbeholdere - antall kilo	5630 kg	1.65		138,49
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
Eiendomsskatt bolig	2113968KR	0.0026	5 496,00	1 374,00
Abonnementsgebyr vann	6745m2	7.71	858,30	211,63
Stipulert mengde vann	8770m3	11.44	1 655,87	408,29
Abonnementsgebyr avløp	6745m2	10.62	1 182,24	291,51
Stipulert mengde avløp	8770m3	15.64	2 263,80	558,19
Total eksl. mva			14 426,36	3 724,65

** Ikke merverdiavgift på eiensdomskatt*

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

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	Tilføying 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 overhold 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 arrangering 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 tømming. Uønsket reklame må kastes i papirsøppel, ikke i trappehus. Risting av tepper, tømming 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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 25/441/0/0
Utlistet 10. april 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i 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	Arealmerknad	Inngår i rapporten
468624265	Grunneiendom	0	Ja	8 167,4 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
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

Kommunedelplaner under arbeid

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
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	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	14.12.2022	201913710
25/309	300786099	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	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 10. april 2025

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

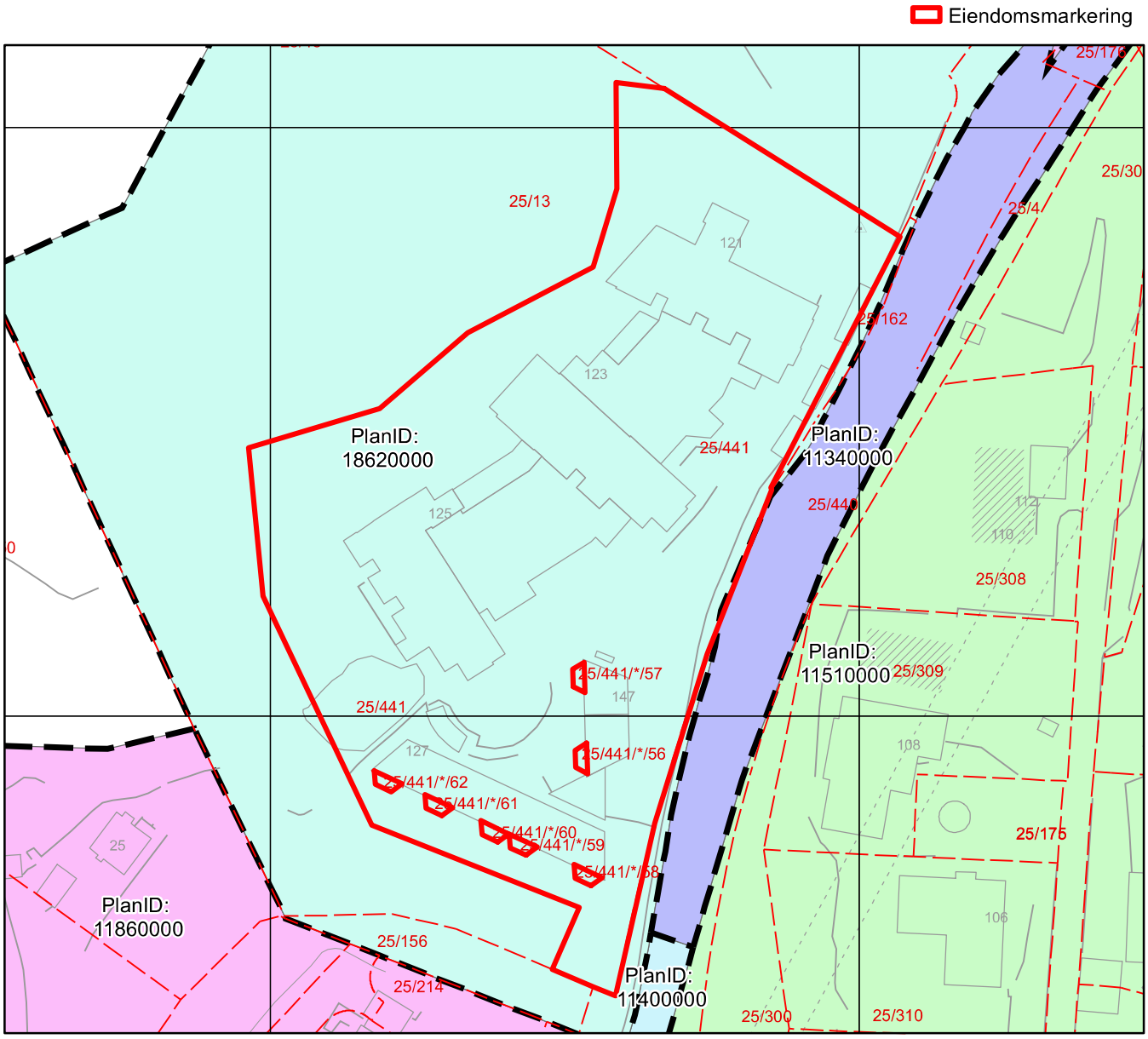
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 25/441/0/0
Dato: 10.04.2025 Adresse: Øvre Fyllingsveien 123 m.fl.

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
11340000, 18620000



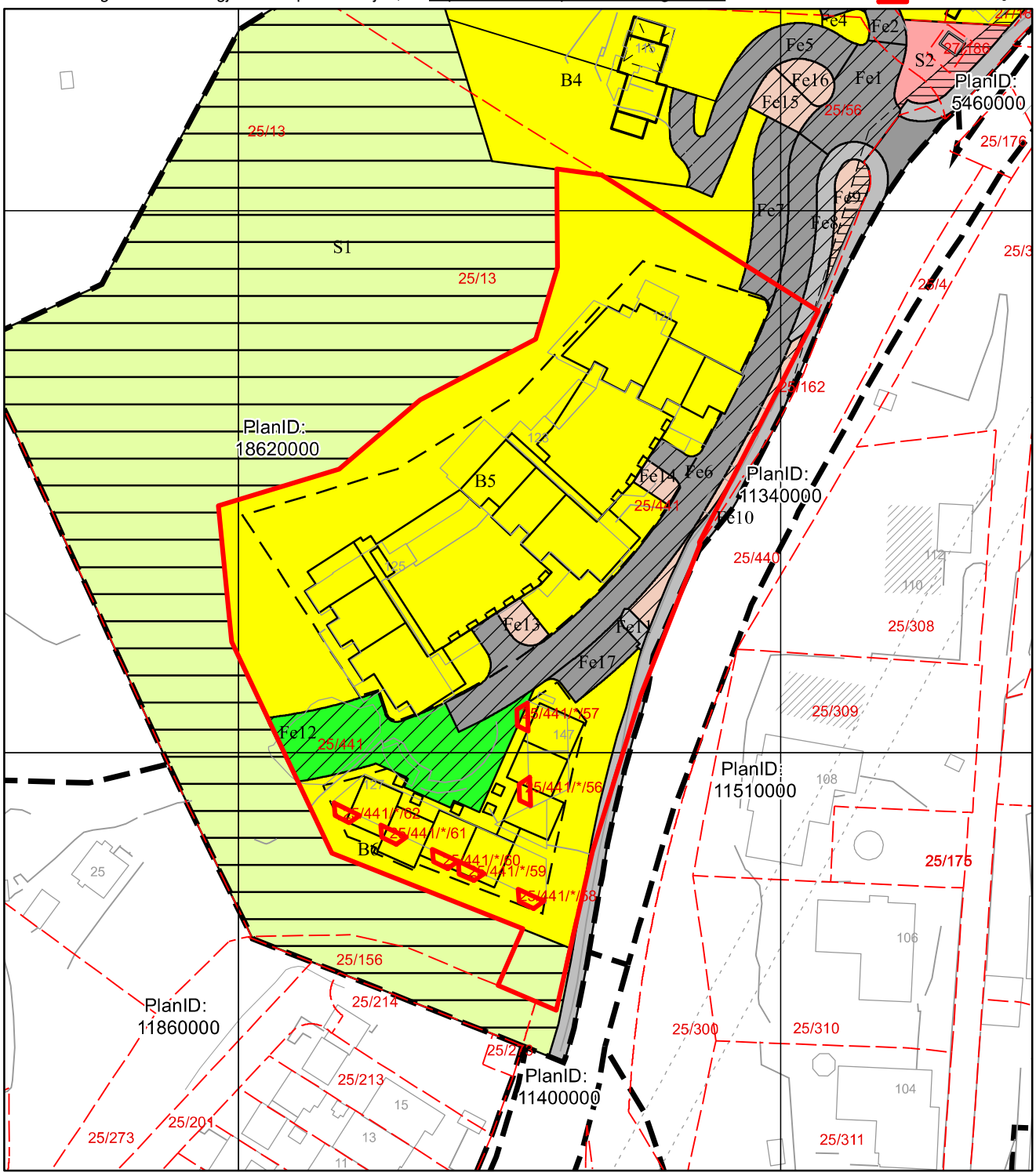
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 25/441/0/0
Dato: 10.04.2025 Adresse: Øvre Fyllingsveien 123 m.fl.

N

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje


1203 - Regulert tomtegrense


1211 - Byggegrense


1213 - Planlagt bebyggelse


1214 - Bebyggelse som inngår i planen


1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet


1222 - Frisiktlinje


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


Kjørevei


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

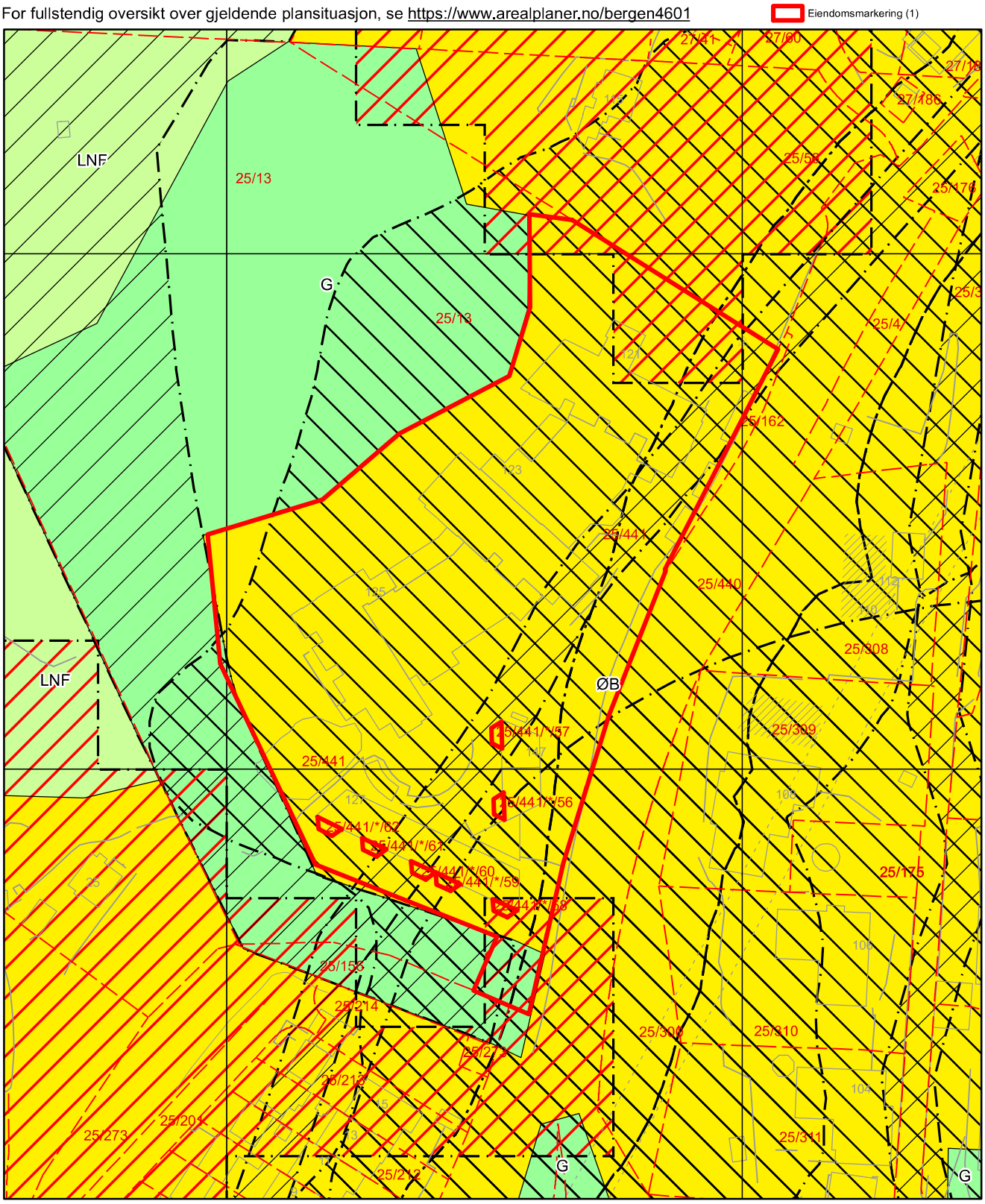
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 10.04.2025

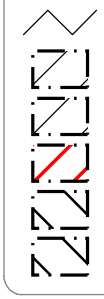
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 25/441/0/0
Adresse: Øvre Fyllingsveien 123 m.fl.

N

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



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn friluftsliv

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

LNF