

Leilighet
Bjørgelien 17
5141 Fyllingsdalen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 08/06/2026

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.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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 eiendom.

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 hullboring 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 gjestående 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 ferdiggattest, 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 BRANNFØREBYGGENDE 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.

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 overvåking 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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:29, Bnr: 563
Hjemmelshaver:	Jan-Gunnar Halvorsen
Seksjonsnummer:	63
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2017
Tomt:	41 298,6 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Jan-Gunnar Halvorsen
Befaringsdato:	01.06.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomten er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, parkeringsplasser, grøntområder og diverse beplanting.

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 i betong og trekonstruksjoner. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som isolert bindingsverk, utvendig er veggene kledd med liggende og stående trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmen. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er teknet med papp/folie eller tilsvarende. 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 befaringdagen 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: Marius Lima

Kontaktperson: Marius Lima

Beliggenhet:

Sentral beliggenhet i et etablert området med tilsvarende bebyggelse i Fyllingsdalen. I området finner man flere barnehager. Fine turmuligheter som Kanadaskogen, Lyderhorn eller Løvstakken. Kort vei til nærmeste butikk på Myrhollet eller spelhaugen og få minutters kjøring til Oasen senter med de fleste servicetilbud. Sentral beliggenhet med tanke på Sandsli/ Kokstad med noen av Bergens største arbeidsplasser. Fra området er det gode bussforbindelser. Flere idrettsanlegg og fotballbaner på Varden/ Fyllingsdalen.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 920 201 679

Navn/foretaksnavn: SAMEIET TINNATUNET

Organisasjonsform: Eierseksjoner

Registrert i Enhetsregisteret: 09.01.2018

Stiftelsesdato: 02.11.2017

Takstobjektet:

3-Roms selveierleilighet.

Fast plass i felles garasjeanlegg.

Tilhørende leiligheten er det en eksternt bod i garasjen på 5,1m².

Fra stuen er det utgang til balkong på 11,4m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, balansert ventilasjonsanlegg, konvektor. Teknisk tilstand på varmekabler 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: Gangen og badet har flislagte gulv, ett av soverommene har teppe, resterende rom har 1-stavs parkettgulv.

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.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Lakket stuegulvet i 2025.
 - Bygningen ble malt utvendig i 2025.
-

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
3. Etasje	103	0	0	11
Ekstern bod	0	5	0	0
SUM BYGNING	103	5	0	11
SUM BRA	108			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Gang(9m²), mellomgang(5,2m²), bad/vaskerom(6m²), soverom(8,7m²), soverom(23,8m²), stue og kjøkken(43,7m²), bod(3,7m²).

BRA-e:

Ekstern bod(5,1m²).

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. målereglerne (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:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmenge m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

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

08/06/2026



Mats Hansen

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 benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist hull/skruehull på veggflatene i våtsonen. Det er usikkert hvorvidt skruehullene har skadet membranen på baksiden, det bør tas høyde for at membranen kan være skadet. Forholdet utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå (fuktskader i tilliggende konstruksjoner). Skruhullene er fuget med egnet fugemasse.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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.

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Hulltaking:

Det ble gjennomført hulltaking fra soverommet. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Det er benyttet plastsluk.

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

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 slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, oppvaskkum, ventilator (kullfilter).

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert dampovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøleskap
- Integrert vinskap

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 søkkel list.

Merknad/vurdering av avvik:

I henhold til NS3600 gir kullfilterventilator avvik i standarden som ligger til grunn for utarbeidelse av tilstandsrapport. For å tilfredsstillende standarden må ventilatoren skiftes ut til mekanisk avtrekksvifte. Lovlighet av dette må sjekkes med sameiet. Vær oppmerksom på at enkelte sameier ikke tillater andre ventilatorer enn kullfilterventilator. Ventilator med kullfilter gir ikke avtrekksventilasjon, kun rensing av avtrekk fra steking/koking. Kullfilter må rengjøres/skiftes.

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:

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.

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

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

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist fuktskjolder på foringen til ett av vinduene og terrassedøren (foringene sveller). Forholdet må holdes under oppsyn, det anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekke om det er lekkasje som er årsaken. For utbedring må foringene skiftes ut.

Det er ikke etablert tilstrekkelig oppkant mot terrassedøren, forholdet kan øke risikoen for at fuktskader kan oppstå i nedre del.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Fra stuen er det utgang til balkong på 11,4m².

Merknad/vurdering av avvik:

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,97m. Dagens krav er på 1 meter. Rekkverket oppfyller kravet til høyde etter forskrifter som var gjeldende under oppføringstidspunktet.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget susterne.

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.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

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

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

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.

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 (utført de siste 5 årene). 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 elk kontroll).

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 slukkeutstyr 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:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

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/fellessområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling**

Det er påvist hull/skruehull på veggflatene i våtsonen. Det er usikkert hvorvidt skruehullene har skadet membranen på baksiden, det bør tas høyde for at membranen kan være skadet. Forholdet utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå (fuktskader i tilliggende konstruksjoner). Skruhullene er fuget med egnet fugemasse.

4.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist fuktskjolder på foringen til ett av vinduene og terrassedøren (foringene sveller). Forholdet må holdes under oppsyn, det anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekke om det er lekkasje som er årsaken. For utbedring må foringene skiftes ut.

Det er ikke etablert tilstrekkelig oppkant mot terrassedøren, forholdet kan øke risikoen for at fuktskader kan oppstå i nedre del.

Takstmannens vurdering ved TG3:

Egenerklæring

Bjørgelien 17, 5141 FYLLINGSDALEN

27 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bjørgelien 17	Bjørgelien 17	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

01 2018

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

8år

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Halvorsen, Jan-Gunnar

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2018

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montering av dusjkabinett og skifte av dusjbatteri samt skifte av baderomsmøbler og servantbatteri

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Eget

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Regnvann som inn åpent vindu og altandør, mindre svelling på en tilsetning

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 10.1.2 Årstall
2025
- 10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært
- 10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Skiftet termostater til varmekabler i gang og på bad
- 10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Fagelektrikeren
- 10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema

Name

Date

Jan-Gunnar Halvorsen

2026-05-27

Identification



Jan-Gunnar Halvorsen



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Jan-Gunnar Halvorsen

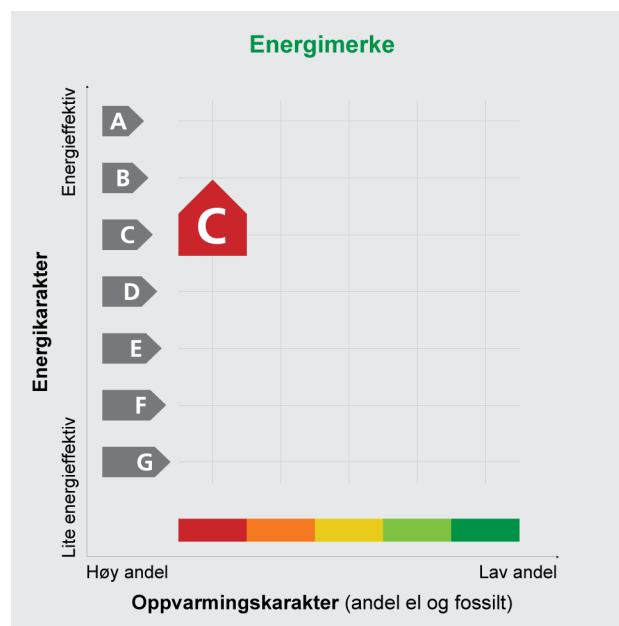
27/05-2026
16:52:28

BankID OIDC
High

ENERGIATTEST

Adresse	Bjørgelien 17
Postnr	5141
Sted	FYLLINGSDALEN
Leilighetsnr.	
Gnr.	29
Bnr.	563
Seksjonsnr.	63
Festenr.	
Bygn. nr.	300360317
Bolignr.	H0203
Merkenr.	A2018-843719
Dato	04.01.2018

Eier	BACKER BOLIG AS
Innmeldt av	PER OSKAR STORE



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energi merkingen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energi-

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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 inn klima og forebygging av fukt skader og andre bygg skader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.	
Bygningskategori:	Boligblokker	
Bygningstype:	Leilighet	
Byggeår:	2017	
Bygningsmateriale:	Betong	
BRA:	113	
Ant. etg. med oppv. BRA:	1	
Detaljert vegger:	Nei	
Detaljert vindu:	Nei	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	Energiregler 2010	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe
Varmepumpe:	Henter varme fra ventilasjonsluft
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bjørgelien 17

Nabolaget Bjørge/Vassteigen - vurdert av 99 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Kjerreidviken	5 min
Linje 4, 23, 24, 49	0.4 km
Fyllingsdalen terminal	8 min
Linje 2	4.2 km
Bergen Flesland	12 min
Jernbanestasjonen i Bergen	16 min
Linje F4, L4, R40	11.5 km

Skoler

Bjørndalsskogen skole (1-7 kl.)	17 min
318 elever, 15 klasser	1.4 km
Varden skole (1-7 kl.)	4 min
380 elever, 24 klasser	2 km
Sandgotna skole (8-10 kl.)	9 min
382 elever, 35 klasser	4.6 km
Lynghaug skole (8-10 kl.)	10 min
399 elever, 33 klasser	5.1 km
Ytrebygda skole (8-10 kl.)	13 min
322 elever, 29 klasser	8.6 km
Fyllingsdalen videregående skole	7 min
588 elever, 28 klasser	3.8 km
Laksevåg videregående skole	12 min
850 elever, 59 klasser	7.4 km

«Nabolaget er stille og rolig. Skjermet fra trafikkstøy og meget barnevennlig.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

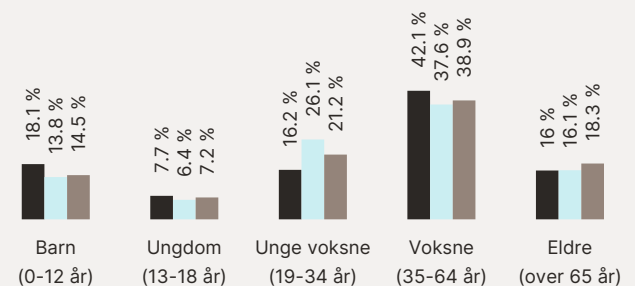


Naboskapet
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørge/Vassteigen	1 806	722
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager

Bjørgedalen barnehage (1-5 år)	7 min
64 barn	0.5 km
Bergen miljøbarnehage (2-5 år)	17 min
17 barn	1.4 km
Sæterdal barnehage (1-5 år)	18 min
25 barn	1.5 km


Dagligvare


Rema 1000 Kjerreidviken	7 min
PostNord	0.6 km
Kiwi Bjørgeveien	20 min
PostNord	1.7 km


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100



 Støynivået
Lite støynivå 94/100


 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Sport

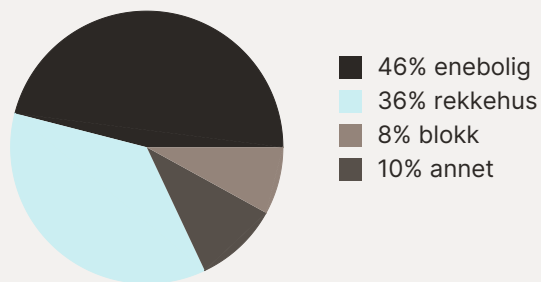
 Bjørge Huseierlag ballbane kunst... 5 min 
Ballspill 0.5 km

 Sandeidveien 16 min 
Ballspill 1.4 km

 MOVA Bjørge 20 min 

 Progresjon Trening 6 min 

Boligmasse







«Trygt og godt»

Sitat fra en lokalkjent

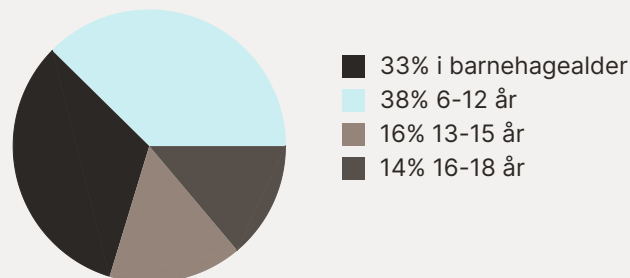


Varer/Tjenester

 Oasen 7 min 

 Boots apotek Spelhaugen 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn





Flerfamilier



0% 46%

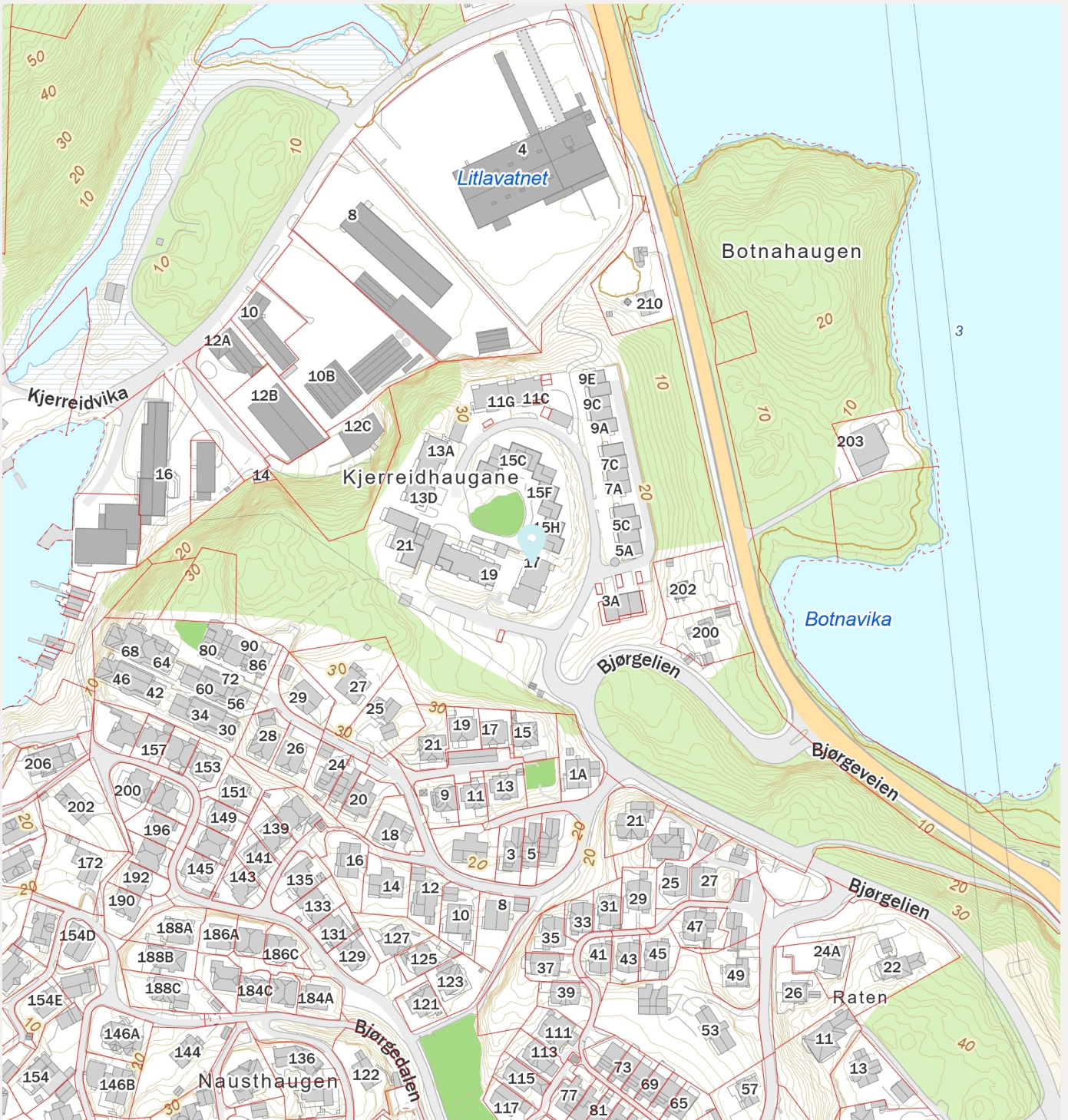
 Bjørge/Vassteigen

 Bergen

 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



VEDTEKTER

for

SAMEIET Tinnatunet

Gnr 29 bnr 563 i Bergen kommune

1. SAMEIETS NAVN

Sameiets navn er Sameiet Tinnatunet og sameiets forretningsadresse er i Bergen kommune.

2. HVA SAMEIET OMFATTER

Sameiet består av eiendommen gnr. 29 bnr. 563 i Bergen kommune, som er inndelt i 65 boligseksjoner.

Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den eller de bruksenhet(er) vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter boder, parkeringsplasser og balkonger/ terrasser. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkenes størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

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

3. RETTLIG RÅDERETT

Hver sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, med de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven. Ved eventuell utleie, herunder utlån av seksjonen, er seksjonseier forpliktet til å gjøre leietaker kjent med disse vedtekter og eventuelle husordensregler for sameiet. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret med opplysning om hvem som er ny eier/ leietaker. Seksjonseier bærer det fulle ansvaret for at leietaker forholder seg til, og overholder disse reglene.

4. FYSISK RÅDERETT

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne eller eiere av andre seksjoner.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Ved bygningsmessige endringer som krever myndighetenes godkjenning, skal søknad fremsendes via sameiet, og det må ikke foretas installasjoner og lignende som er til unødige eller urimelig ulempe for andre sameiere

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. FELLESUTGIFTER

Med fellesutgifter skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel felleskostnadene.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

6. PARKERINGSPLASSER

Parkeringsgarasjen på eiendommen inneholder 34 parkeringsplasser. Til hver boligseksjon i B5, B6 (unntatt L2) og B3 er det tilknyttet en parkeringsplass. Disse parkeringsplassene -totalt 34 - er seksjonert som tilleggsdeler til den enkelte seksjon.

To av parkeringsplassene som er seksjonert som tilleggsdeler til boligseksjonene, er særlig tilrettelagt for bruk av bevegelseshemmede (heretter kalt "HC-plasser"). Dette gjelder parkeringsplass nr 1 og nr 17. Disse HC-plassene er forbeholdt seksjonseiere som selv, eller hvor medlemmer i seksjonseiers husstand eller seksjonseiers leietakere, har dokumentert behov for en slik plass.

Det er i tillegg 2 carportanlegg med til sammen 10 parkeringsplasser, disse er også seksjonert som tilleggsdeler til enkelte seksjoner i B2a og B2b.

Utendørsparkering er til gjester foruten 4 plasser ved B2a som er seksjonert som tilleggsdel til seksjoner og 1 plass ved B6. Plassene er merket.

Tilrettelagte parkeringsplasser for HC er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av sin egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten.

Dersom flere seksjonseiere oppfyller kravene til å få byttet til HC-plass, gjelder det et prinsipp om først i tid, best i rett. Avgjørende blir tidspunktet for når behovet er meldt og dokumentert for styret.

7. VEDLIKEHOLD OG RENHOLD

Vedlikehold av seksjonen påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens standard eller avverge skade eller ulemper for sameiet for

øvrig, kan sameiet etter et varsel med frist på tre uker sørge for vedlikeholdet for vedkommende sameiers regning.

Styret fastsetter regler for og tilrettelegger for renholds- og vedlikeholdsoppgaver for fellesarealer.

Fordeling av felleskostnader og sameiets felles vedlikeholdsansvar følger eierseksjonslovens bestemmelser. Vedlikehold av alle fellesanlegg/felleskonstruksjoner, slik som blant annet elektriske inntak og fordelingsanlegg, vann og avløpsledninger, yttervegger og yttertak, felles tekniske anlegg, garasjeanlegg, utvendige parkeringsplasser, sykkelstativ, heisanlegg, adkomstarealer osv. påhviler således hele sameiet og inngår som en del av felleskostnadene.

8. VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiet har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelse. Beslutninger om disponering av felleskostnader skal fattes i henhold til eierseksjonslovens bestemmelser, og det er opp til sameiets organer å pådra utgifter etter lovlige vedtak.

9. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Innboforsikring må tegnes og betales av den enkelte sameier.

10. ETTERSYN

Styret skal ved behov gis tilgang til seksjonene for å kunne foreta nødvendig tilsyn og arbeid ihht. serviceavtaler.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de andre sameierne, kan vedkommende med minst 6 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte, og hvor dette er relevant, selge sin seksjon, jfr. eierseksjonslovens § 26 og § 27.

12. SAMEIEMØTE

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er sameierne.

13. STYRE

Sameiermøtet velger styre som skal bestå av 3-5 medlemmer. Styret velges med vanlig flertall av de avgitte stemmer på sameiermøtet. Styreleder velges særskilt. Valgene er for 2 år om gangen, om ikke annet bestemmes av sameiermøtet. Når særlige forhold foreligger og ved salg av egen seksjon, har styremedlemmer rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute.

Styret skal føre protokoll for sine møter. Protokollen skal signeres av de deltagende styremedlemmer.

14. STYRETS OPPGAVER

Styret skal sørge for drift og vedlikehold av eiendommen, og sørge for at forvaltning er i overensstemmelse med lover, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Om sameiermøtet beslutter det eller styret finner det hensiktsmessig, kan styret engasjere forretningsfører.

Styret sørger for at det føres regnskap, og at det utarbeides årsregnskap. Styret tegnes av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

15. INNKALLING TIL ORDINÆRE SAMEIERMØTER

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Det innkalles til møtet med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. I innkallingen angis tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet.

Styret skal ved skriftlig meddelelse minst 6 uker på forhånd varsle sameierne om sted og dato for møtet og samtidig angi siste frist for å inngi saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet. For saker som skal behandles på sameiermøtet, skal hovedinnholdet være beskrevet i innkallingen til møtet. Innkallingen skal sendes ut minst 3 uker før møtet.

16. INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRE SAMEIERMØTER

Ekstraordinært sameiermøte holdes når minst to av sameierne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Kravet skal sendes styret.

Styret skal deretter innkalle til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og angi hvilke saker som vil bli behandlet og referere hovedinnholdet i disse.

17. OM SAMEIERMØTET, STEMMERETT M.V

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig, da med skriftlig og datert fullmakt som vedlegges protokollen. Dersom ikke annet angis, anses fullmakten å gjelde første sameiermøte etter fullmaktens dato.

Ordinært sameiermøte skal:

1. behandle styrets beretning
2. behandle årsregnskapet
3. velge styremedlemmer
4. behandle de øvrige saker nevnt i innkallingen

18. SAMEIERMØTETS KOMPETANSE

Sameiermøtets beslutninger treffes som hovedregel med alminnelig flertall blant avgitte stemmer. To tredels flertall av de avgitte stemmer kreves blant annet for beslutning om:

1. nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftens størrelse må anses for vesentlige,
2. fastsetting av vedtekter og endringer av disse

3. salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke av nevneverdig grad endrer utnytting av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier,
4. at den enkelte sameier i rimelig utstrekning må gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet,
5. at erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Er slikt vedtak gjort, kan godkjenning i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn for det.

For øvrig gjelder eierseksjonslovens § 30.

19. INHABILITET

Ingen kan som sameier eller ved fullmakt behandle eller delta i avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelser av noen spørsmål som vedkommende har en personlig eller økonomisk særinteresse i.

20. LOV OM EIERSEKSJONER (Lov av 23. mai 1997, i kraft fra 1.januar 1998)

For forhold som ikke er fastsatt i disse vedtekter, skal eierseksjonslovens bestemmelser gjelde, slik disse til enhver tid lyder.

Denne vedtekt er fastsatt på konstituerende sameiermøte xxx

DAGSORDEN

1. Konstituering

- a) Godkjenning av innkalling
- b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)
- c) Valg av møteleder
- d) Valg av referent/protokollfører
- e) Valg av protokollunderskriver
- f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
- g) Godkjenning av dagsorden

2. Årsrapport fra styret

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025

4. Styrehonorar

5. Valg av styre

6. Andre/Innkomne saker

Rapport fra styret i SAMEIET TINNATUNET

april 25 – april 26.

1. Sameiets virksomhet

Sameiets navn er Sameiet Tinnatunet

Sameiet består av 65 boligseksjoner, og ingen næringsseksjoner og holder til på eiendommen gnr. 29 og bnr. 563 i Bergen kommune.

Sameiet står i fellesskap for drift og vedlikehold av denne eiendommen.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Styreleder,	Monica Strømme, Bjørgelien 21
Styremedlem,	Jan Gunnar Halvorsen, Bjørgelien 17
Styremedlem,	Marius Lima, Bjørgelien 15 J
Styremedlem,	Krister Hermansen Bjørgelien 5C
Varamedlem,	Bjørn Tønnessen Bjørgelien 17

2.2. Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt styremøter ca. 1 gang per mnd. I forkant av styremøtene har vi hatt kontroll av sprinkleranlegget i teknisk rom.

Styret har behandlet løpende saker gjennom hele året. Styret har hatt god kontakt med forretningsfører og leverandører om den daglige drift av sameiet.

2.3 Saker som har vært behandlet og driftsoppgaver som er utført av styret

Arbeid styret har utført i 2025/26, i tillegg til styremøter:

- Styret startet med å kontakte Malermester Monsen og tilbudte dem oppdraget på maling av Tinnatunet i sin helhet. Oppdraget pågikk gjennom hele sommeren og tidlig høst. Det var tett og god dialog med Monsen der vi har hatt fortløpende befaringer mens byggene ble malt. Vi i styret er fornøyd med arbeidet som er blitt utført og det ble utført etter budsjett og fremdriftsplan. HMS revisjon av Malermester Monsen har vært utført, og leverandøren er sertifisert i henhold til norsk standard. Hms har vært fulgt opp underveis i hele prosessen og vært tilfredsstillende. Styremedlemmene har ivaretatt byggherrens ansvar.
- Utbedring av vannskade Bjørgelien 15H. Kort tid etter styret ble etablert i ble vi informert av beboerne i 15H at de hadde omfattende vannskade. Etter kontroll og befaring av fagfolk, ble det erklært at dette ikke ble dekket av bygg

forsikringen til Sameiet. Dette kunne medført til at Tinnatunet kunne få store kostnader. Advokat ble kontaktet og hadde møter med styret. Etter godt arbeid fra advokat og krav om rettsak mot utbygger, ble tvisten løst ved at utbygger tok kostnadene og utbedret skaden.

- Styret gikk gjennom nåværende leverandører for å få en oversikt på de ulike serviceavtalene, og fordelte ansvarsområder innad i styret. Vi endret på leverandøren for utendørs sommer og vintervedlikehold.
- Opprettelse av lån på Sameiet i forbindelse med malingsprosjektet.
- Styret hadde organisering av fellesdugnad i første halvdel av mai mnd.
- Det har blitt utført utbedring og feilsøking vedrørende vanninntrenging i garasjen av Byggmester Hitland. Dette er en sak som har pågått over lang tid og er fortsatt under oppfølging.
- Oppgradering av ladeanlegget.
- Takk kontroll av alle tak med rapport fra leverandør.
- Kontinuerlige befaringsrunder på fellesområder, og til beboerne som har sendt henvendelser. Styret har passet på å kjøpe strøkasser og fult dem opp med sand, og gjort diverse mindre vedlikeholdsoppgaver.
- Kontroll fra lekeplasshjelpen AS for å sikre korrekt HMS på lekeplassene våre.
- Oppfølging av driftsavtaler, inkludert befaringer og dialog, knyttet til følgende avtaler: vedlikehold av grøntområder, brannvarslingsanlegg, heis, sprinkleranlegg, garasjeport, salting og brøyting, takkontroll m.m. Vasketjenester for fellesområder, pumpeystem for kloakk, vask av søppelspann, vedlikehold av dørlåser på fellesområder, elektriske anlegg.
- Besvart e-poster, spørsmål og henvendelser fra beboere.
- Gått på befaring hos beboere i forbindelse med innkomne saker.
- Utarbeidelse og gjennomgang av budsjett for 2026.

2.4. Saker under arbeid og planlegging utover normal drift

- Styret skal innhente tilbud på oppføring av avfalls hus utenfor nr. 5.

3. Sameiets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL. Sameiets revisor er KPMG AS.

3.2 Sameiets eiendomsmasse og forsikring

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko i IF forsikring. Polisenummer SP0003233749. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning i rom i boligen innenfor opprinnelig bygge volum bekostet av eier, samt skader på glassruter og sanitærporselen i rom som brukes i bolig.5

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Egenandel ved skader utgjør i utgangspunktet kr. 12 000,- i 2026.

Hvis sameiets forsikring må benyttes skal beboere umiddelbart ta kontakt med styret slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

3.3 Økonomi

3.3.1 Kommentarer til resultatregnskapet for 2025

Regnskapet ble oppgjort med negativt resultat på kr 4 621 493,- inkludert gjelden som ble tatt opp i 2025.

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettviseende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2025.

Styret jobber kontinuerlig for å sikre beboernes interesser og sørge for god og trygg økonomi i sameiet. Styret per i dag utfører flere oppgaver som bidrar til verdibevarende vedlikehold for sameiet. Disse oppgavene ville ellers vært en eksternt betalt tjeneste utført av en vaktmester eller tilsvarende som der igjen hadde påført sameiet merkostnader. Sameiet har hatt en del store kostnader i 2025 og det ble tatt opp gjeld på Sameiet i forbindelse med malingsprosjektet slik at vi ved årsskifte har ett resultat på – 4 621 493 kr.

Kommentarer til regnskapet:

- Driftsinntektene er høyere enn budsjettert, kr 378 129 i avvik. Dette skyldes hovedsakelig en økning i felleskostnadene på 79 % i oktober 2025 som ikke var tatt høyde for i budsjettet. I tillegg er innkreving tv/internett noe høyere enn budsjettert.
- Andre driftskostnader er kr 94 224 høyere enn budsjettert. Hovedavvikene kommer fra:
 - TV/internett, som er kr 82 985 høyere enn budsjettert.
 - Radon på kr 61 606, som ikke var tatt høyde for i budsjettet.
 - Brannanlegg/sprinkleranlegg på kr 27 063 som ikke var tatt høyde for i budsjettet.
- kostnad på ca. kr. 115 000,- fra Recover i forbindelse med feilsøking og arbeidet ved en av Tinnatunet enheter.
- Noen av de store kostnadene for 2025 var ubudsjettert arbeid på oppgradering av varmeanlegget og bytting av defekte lamper på fellesarealer.

- I tillegg var det noe uforutsett tilleggskostnader ved malingsprosjektet.
- Vedlikeholdskostnadene er hovedårsaken til det negative resultatet, som følge av vedlikehold maling på totalt kr 4 466 542, finansiert av et låneopptak. Låneopptaket er ikke synlig i resultatregnskapet, men i disponible midler, note 11. Ellers er det avvik i flere andre vedlikeholdsposter som ikke var tatt høyde for i budsjettet. Se note 7 for detaljer.
- Renteinntekter fra banken utgjør kr 46 736.
- Rentekostnader på lånet utgjør kr 127 043.
- Det er betalt inn kr 260 332 i avdrag på lånet. Dette er ikke synlig i resultatregnskapet, men i note 11 – disponible midler.

3.3.2 Årets endring i disponible midler har i perioden vært negativ med kr 415 283. *Den negative endringen i disponible midler skyldes hovedsakelig periodens resultat etter låneopptak og betalt avdrag.*

3.3.3 Laget har pr 31. desember 2025 disponible midler på kr 255 587.

3.Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

Styret har arrangert en dugnad i løpet av 2025. I tillegg har det vært flere engasjerte beboere som har tatt initiativ til sosial samling, rydding, rengjøring og beplantning på fellesområder.

5. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp som påvirker vedlagte årsregnskap.

Forutsetning om fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetninger for fortsatt drift av sameiet er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Arbeidsmiljø og likestilling

Sameiet har ingen ansatte. Styret består av 1 kvinne og 4 menn. Styret har hatt godt samarbeid og arbeidsmiljø gjennom hele perioden.

Forurensning av det ytre miljø

Sameiet kan ikke anses å forurense det ytre miljø gjennom sitt virke.

Avfallshåndtering er forsvarlig og blir håndtert gjennom godkjente kanaler. Kildesortering for plastavfall og papp/papir. Sameiet benytter ikke kull/vedfyring som oppvarmingskilder.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.03.2026.

Behandling og godkjenning av årsregnskapet 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

4. Godtgjørelse / honorar til styret

Styrehonoraret vedtas på årsmøtet etterskuddsvis. Årsmøtet skal vedta styrehonorar for perioden fra forrige årsmøte våren 2025 til og med årsmøtet 2026.

Styret foreslår honorar på kr. 120.000, - for perioden. Det er samme beløp som perioden før og er innenfor gjennomsnittet på honorar / vederlag i sameier / borettslag av sammenlignbare størrelser.

Vedtaket krever alminnelig flertall.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner honorar på kr. 120.000, - for perioden april 2025 til april 2026.

5. Valg av medlemmer til styret, styreleder, inntil 5 styremedlemmer og varamedlemmer

Monica Strømme	styreleder	står for valg - tar gjenvalg som styremedlem
Jan Gunnar Halvorsen	styremedlem	står for valg - tar ikke gjenvalg
Krister Hermansen	styremedlem	ikke på valg
Marius Lima	styremedlem	stiller på valg som styreleder.
Bjørn Tønnessen	varamedlem	ikke på valg

Ihht våre vedtekter så skal styret bestå av 3-5 medlemmer. Med dette oppsettet er vi innenfor våre vedtekter.

6. Innkomne saker

Alle saker som skal tas opp på møtet må være nevnt i innkallingen.

6.1 Endring i vedtektene.

Styret foreslår at vi får dette inn i vedtektene:

Ved innvendige bygningskader som godkjennes som dekningsmessige skade av Sameiets bygningsforsikring, skal beboeren dekke inntil 50% av egenandelen. Dersom kostnaden ved en godkjent forsikrings sak er lavere enn egenandel, skal beboeren dekke inntil 50% av den faktiske kostnaden.

Vedtektsendring krever 2/3 flertall.

**Sameiet Tinnatunet
2025**

Resultatregnskap 2025

Sameiet Tinnatunet

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	1 993 929	1 479 876	1 615 800	2 789 000
Sum inntekter		1 993 929	1 479 876	1 615 800	2 789 000
Driftskostnader					
Styre honorar	3, 4	120 000	130 000	120 000	120 000
Arbeidsgiveravgift	3	16 920	18 330	17 000	17 000
Felles strøm og varme		94 609	75 551	90 000	100 000
Andre driftskostnader	5	694 024	453 173	599 800	708 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	8 811	8 482	38 000	30 000
Vedlikehold	7	5 255 438	306 416	200 000	386 000
Forretningsførsel		119 901	100 941	107 500	113 500
Revisjonshonorar		14 375	13 750	14 500	15 000
Andre konsulent honorarer		20 962	0	20 000	10 000
Kontingent		3 125	775	0	2 500
Forsikring		186 471	160 470	180 000	205 000
Sum driftskostnader		6 534 635	1 267 887	1 386 800	1 707 000
Driftsresultat		-4 540 706	211 989	229 000	1 082 000
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		46 736	25 941	0	0
Andre renteinntekter		0	96	0	0
Sum finansinntekter		46 736	26 038	0	0
Rentekostnader lån		127 043	0	0	240 000
Andre rentekostnader		480	0	0	0
Sum finanskostnader		127 523	0	0	240 000
Resultat av finansposter		-80 787	26 038	0	-240 000
Resultat		-4 621 493	238 026	229 000	842 000
Til/fra annen EK		-430 870	238 026	0	0
Til/fra udekket tap		-4 190 623	0	0	0
Sum disponeringer		-4 621 493	238 026	0	0

Balanse pr. 31.12.2025

Sameiet Tinnatunet
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		213 598	197 710
Andre fordringer		31 941	28 662
Sum fordringer		245 539	226 372
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		412 333	795 551
Sum bankinnsk. og kontanter		412 333	795 551
Sum omløpsmidler		657 872	1 021 923
SUM EIENDELER		657 872	1 021 923

Balanse pr. 31.12.2025

Sameiet Tinnatunet
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		0	430 870
Andre fond		0	240 000
Udekket tap		-3 950 623	0
Sum opptjent egenkapital		-3 950 623	670 870
SUM EGENKAPITAL	8	-3 950 623	670 870
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	4 206 210	0
Sum langsiktig gjeld		4 206 210	0
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		27 572	7 263
Leverandørgjeld		205 122	197 757
Skyldige off. myndigheter		16 920	16 920
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		120 000	120 000
Påløpne renter		22 149	0
Annen kortsiktig gjeld		10 522	9 113
Sum kortsiktig gjeld		402 285	351 053
SUM GJELD		4 608 495	351 053
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		657 872	1 021 923

Bergen,
Styret for Sameiet Tinnatunet

Monica Strømme
Styrets leder

Jan-Gunnar Halvorsen
Styremedlem

Marius Lima
Styremedlem

Krister Hermansen
Styremedlem

Balanserapport 2025 for Sameiet Tinnatunet

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. For øvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets virksomhet

Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Bergen.

Inntektsføring

Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3801 Andel driftskostnader	1 604 709	1 217 796	1 342 000	2 399 000
3816 TV/Internett	389 220	262 080	273 800	390 000
Sum felleskostnader	1 993 929	1 479 876	1 615 800	2 789 000

Note 3 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330 Styrehonorar	120 000	120 000	120 000	120 000
5331 Avsetning styrehonorar	0	10 000	0	0
Sum styrehonorar	120 000	130 000	120 000	120 000

Note 5 - Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510 Styredisposisjoner	0	0	8 000	5 000
5902 Gaver til styremedlemmer	620	0	0	0
6300 Møtekostnader	5 344	3 098	3 500	6 000
6326 Snømåking og salting	43 188	70 811	60 000	150 000
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	0	0	2 500	2 500
6346 Radon	62 606	0	0	0
6360 Renhold og matteleie	24 063	22 162	20 000	26 000
6366 Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	0	856	0	0
6370 Garasjer	4 395	1 625	10 000	3 000
6372 Heis	66 044	48 073	85 000	55 000
6373 Brannanlegg/sprinkleranlegg	27 063	11 641	0	21 000
6374 Ventilasjon	20 250	0	0	4 000
6375 TV/Internett	356 785	228 150	273 800	390 000
6376 Vaktmestertjenester	25 687	14 304	30 000	10 000
6390 Andre driftskostnader	0	0	25 000	0
6391 Diverse serviceavtaler	35 564	38 850	60 000	0
6630 Egenandel ved skade	0	10 000	0	30 000
6632 Kostnader forsikringskader	12 000	0	0	0
6800 Kontorkostnader	1 258	0	1 000	0
6845 Kopiering	5 270	951	0	3 000
6860 Kursutgifter	0	0	16 000	0
7740 Øreavrounding	0	0	0	0
7779 Andre gebyr	2 405	2 313	0	0
7782 Kostnader bomiljø	1 485	339	5 000	2 500
Sum driftskostnader	694 024	453 173	599 800	708 000

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6503 Annet driftsmateriell	2 336	508	0	0
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	0	1 853	0	0
6510 Verktøy og redskap	119	299	8 000	5 000
6541 Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	6 099	5 625	30 000	25 000
6553 Abonnement og lisenser	257	197	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	8 811	8 482	38 000	30 000

Note 7 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	97 085	85 764	40 000	30 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	150 857	4 998	0	20 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	65 600	0	0	80 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	106 925	82 300	160 000	190 000
6605	Vedlikehold bygninger innvendig	111 677	0	0	0
6606	Vedlikehold heis	5 638	53 968	0	10 000
6608	Vedlikehold garasjer	53 613	8 599	0	10 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	144 323	0	0	10 000
6614	Vedlikehold maling	4 466 542	1 021	0	0
6615	Vedlikehold låssystemer	53 178	44 353	0	18 000
6616	Vedlikehold tak	0	25 415	0	18 000
Sum vedlikehold		5 255 438	306 416	200 000	386 000

Note 8 - Egenkapital

	2025	2024
Sum egenkapital	-3 950 623	670 870

Egenkapital i sameiet er negativ. Styret vurderer fortløpende om det er behov for å innkalle ekstra kapital fra sameierne, for å kunne betjene sameiets forpliktelser på en tilfredstillende måte.

Note 9 - Langsiktig gjeld**Dnb Bank ASA**

Renter 31.12.25: 6,20%, løpetid 5 år

Opprinnelig 2025

4 466 542

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

260 332

Lånesaldo 31.12

4 206 210

Beregnet innfrielsesdato: 17.09.2030

Sum langsiktig gjeld**4 206 210****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt****2025**

Gjeld til kredittinstitusjoner

0

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Dnb Bank ASA 1516.07.12837	1	108 770	108 770
	1	102 908	102 908
	1	102 257	102 257
	2	89 231	178 462
	3	84 671	254 013
	1	82 717	82 717
	1	81 415	81 415
	2	79 461	158 922
	5	74 902	374 510
	4	74 250	297 000
	4	73 599	294 396
	2	72 948	145 896
	1	72 296	72 296
	2	68 388	136 776
	1	60 573	60 573
	2	59 921	119 842
	1	54 711	54 711
	6	54 059	324 354
	7	52 757	369 299
	4	51 454	205 816
	4	50 803	203 212
	4	50 151	200 604
	2	46 895	93 790
	2	46 244	92 488
	2	45 592	91 184

Note 10 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	2025	2024
Langsiktig gjeld	4 206 210	0
Lånet er uten noen form for sikkerhet, men hver sameier er proratarisk ansvarlig for sameiets gjeld i henhold til lov om eierseksjoner.		


Note 11 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	670 870	432 844
Periodens resultat	-4 621 493	238 026
Opptak lån	4 466 542	0
Avdrag lån	-260 332	0
Endring i disponible midler	-415 283	238 026
Disponible midler 31.12.	255 587	670 870

12-445 - Årsreg...


Name
Strømme, Monica

Date
2026-03-23

Identification
 Strømme, Monica


Name
Lima, Marius

Date
2026-03-18

Identification
 Lima, Marius


Name
Halvorsen, Jan-Gunnar

Date
2026-03-19

Identification
 Halvorsen, Jan-Gunnar

Name
Hermansen, Krister Brimsø

Date
2026-03-26

Identification
 Hermansen, Krister Brimsø





Til årsmøtet i Sameiet Tinnatunet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Tinnatunet som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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 ellers 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Velaug Annette Erdal

Statsautorisert revisor

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2568420

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-03-26 21:43:17 UTC



QES

bankID



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET TINNATUNET.

Sted: Sælen Kirke

Dato: 20 april 2026.

Møtet ble åpnet av: Monica Strømme

Til stede fra styret: Marius Lima

Krister Hermansen

Bjørn Tønnessen

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Årsmøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Innkallingen ble godkjent

b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede: 19

+ Antall fullmakter: 3

= Antall stemmeberettigede: 22

c) Valg av møteleder

(Årsmøtet skal ledes av styres leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, jf. eierseksjonsloven § 47)

Forslag til møteleder: Monica Strømme

Vedtak: Godkjent

d) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvaret hviler imidlertid like fullt på møteleder)

Forslag til referent: Marius Lima

Vedtak: Godkjent

e) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst én sameier som skal underskrive protokollen sammen med møteleder, jf. eiersl. § 53. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver(e): Eva Blomberg, Monica Strømme

Vedtak: Godkjent

f) Valg av tellekorps

(Velges gjerne bare om det er nødvendig, to – tre personer)

Forslag til tellekorps: Krister Hermansen, Marius Lima

Vedtak: Godkjent

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen

Vedtak: Godkjent

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2025 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: Godkjent

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2025.

Side 2 av 4

Vedtak: Godkjent

4. Styrehonorar

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av sameiermøte)

Forslag: Kr 120 000,-

Vedtak: Godkjent

5. Valg av styre

(Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. **Styreleder velges særskilt jf. eierseksjonsloven § 55.**)

Sammensetningen i styret før dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Monica Strømme	April 25 – april 26
Styremedlem	Marius Lima	April 25 – april 27
Styremedlem	Krister Hermansen	April 25 – april 27
Styremedlem	Jan Gunnar Halvorsen	April 25 – april 26
Varamedlem	Bjørn Tønnesen	April 25 – april 27

Sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Marius Lima	April 26 – april 28
Styremedlem	Monica Strømme	April 26 – april 28
Styremedlem	Krister Hermansen	April 25 – april 27
Varamedlem	Bjørn Tønnesen	April 25 – april 27

6. Innkomne saker

Alle saker som skal tas opp på møtet må være nevnt i innkallingen

6.1 Endring i vedtektene

Styret foreslår at vi får dette inn i vedtektene:

Ved innvendig bygningskader som godkjennes som dekningsmessige skade av Sameiets bygningsforsikring, skal beboerne dekke inntil 50% av egenandelen. Dersom kostnaden ved en godkjent forsikrings sak er lavere enn egenandel, skal beboeren dekke inntil 50% av den faktiske kostnaden.

Vedtaksendring krever 2/3 flertall.

Vedtak: Godkjent

Underskrifter:

Møteleder

Monica Strømme

Referent

Marius Lima

Protokollunderskriver

Eva Blomberg

Protokoll årsmø...

Name

Blomberg, Eva

Date

2026-04-22

Name

Strømme, Monica

Date

2026-04-22

Identification

 Blomberg, Eva

Identification

 Strømme, Monica


Name

Lima, Marius

Date

2026-04-22

Identification

 Lima, Marius



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 29/563/0/0

Utlistet 28. mai 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkнад	Inngår i rapporten
436280773	Grunneiendom	0	Ja	41 297,9 m ²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner over grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
19520000	34	LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. GNR 122, RV 557 UNDERGANG BJØRGEVEIEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.09.2019	200704196	< 0,1 % (1,0 m ²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner over grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
19520000	2015 - Gang- sykkelveg	< 0,1 % (1,0 m ²)

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
18840000	30	FYLLINGSDALEN. GNR 29 BNR 3 OG 26, BJØRGE, KJERREIDHAUGANE	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.06.2008	200025848	93,7 %
19520000	34	LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. GNR 122, RV 557 UNDERGANG BJØRGEVEIEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.09.2019	200704196	6,3 %
11295100	32	FYLLINGSDALEN. GNR 29 BNR 257, BJØRGE, BOLIGFELT A1	3 - Endelig vedtatt arealplan	07.02.1986	190510730	< 0,1 % (2592,3 m ²)
4630000	30	FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. TJÆREVIKEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	27.01.1981		< 0,1 % (2592,3 m ²)
11295000	32	FYLLINGSDALEN. GNR 29 BNR 1 MFL., BJØRGE - VASSTEIGEN, FELT A2	3 - Endelig vedtatt arealplan	17.09.1984		< 0,1 % (2592,3 m ²)
11290000	30	FYLLINGSDALEN. GNR 29 BNR 39, BJØRGE OG VASSTEIGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.02.1964		< 0,1 % (2592,3 m ²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
18840000	112 - Konsentrert småhusbebyggelse	32,7 %
18840000	613 - Friluftsområde	26,6 %
18840000	400 - Offentlig friområde	11,2 %
18840000	310 - Kjørevei	6,2 %
18840000	319 - Annen veigrunn	4,8 %
18840000	710 - Felles avkjørsel	4,0 %
19520000	2019 - Annen vegggrunn, grøntareal	3,1 %
18840000	322 - Gangvei	2,7 %
18840000	790 - Annet fellesareal	2,5 %
18840000	750 - Felles lekeareal	1,2 %
18840000	720 - Felles gangareal	1,2 %
19520000	2011 - Kjøreveg	0,9 %
19520000	1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt	0,8 %
19520000	2015 - Gang- sykkelveg	0,7 %
19520000	5130 - Friluftsmål	0,6 %
18840000	730 - Felles parkeringsplass	0,5 %
18840000	621 - Kommunalteknisk virksomhet	0,2 %
19520000	2012 - Gate med fortau	0,2 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
19520000	740 - Båndlegging annet lovverk	1,3 %

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
18840000	660 - Bevaringsområder	11,2 %
18840000		1,2 %
18840000	640 - Frisiktsone	0,2 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
19520000	91 - Anlegg- og riggomr.	1,4 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
11295101	32	FYLLINGSDALEN. GNR 29 BNR 257, BJØRGE - VASSTEIGEN, ENDRING AV BEBYGGELSESPLAN	190610534	29.04.1986
11295103	31	FYLLINGSDALEN. GNR 29, BJØRGE FELT A1, ENDRING AV BEBYGGELSESPLAN		30.06.1988
11295102	31	FYLLINGSDALEN. GNR 29, BJØRGE - VASSTEIGEN, ENDRING AV BEBYGGELSESPLAN		15.07.1988

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	60,0 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	40,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H550_1	Funksjonell strandsone	< 0,1 % (0,0 m²)

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpBåndleggingSone	H740_4	Sentral-/Regionalnett elforsyning	1,2 %

Hensynssoner Sikringsone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpSikringSone	H190_1	M1 Haakonsvern og Knappen	6,6 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	41,8 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	27,1 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens areal del KPA 2027	1	202417461
11290100	30	FYLLINGSDALEN. GNR 29 BNR 257, BJØRGE - VASSTEIGEN, BOLIGFELT A1 OG A2	3	190000072
11295300	31	FYLLINGSDALEN. GNR 29 BNR 261, BJØRGEDALEN 168, PLAN FOR UTBYGGING	3	190330111
71850000	35	Laksevåg, Gnr. 125, Bnr. 2 mfl., Haakonsvern orlogsstasjon og Knappen	1	202418691
66480000	35	FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. GNR 22 BNR 6 MFL., BJØRGEVEIEN	3	202220593
4630200	30	LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. GNR 122 BNR 590, BJØRGE, KJERREIDVIKEN, FORRETNINGSOMRÅDE	3	200312988

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
29/213	300158646	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Meldingssak registrer tiltak	28.08.2010	201012148

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.



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



Reguleringsplan på grunnen - oversikt



BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3 000

Gnr/Bnr/Fnr: 29/563


Dato: 28.05.2026

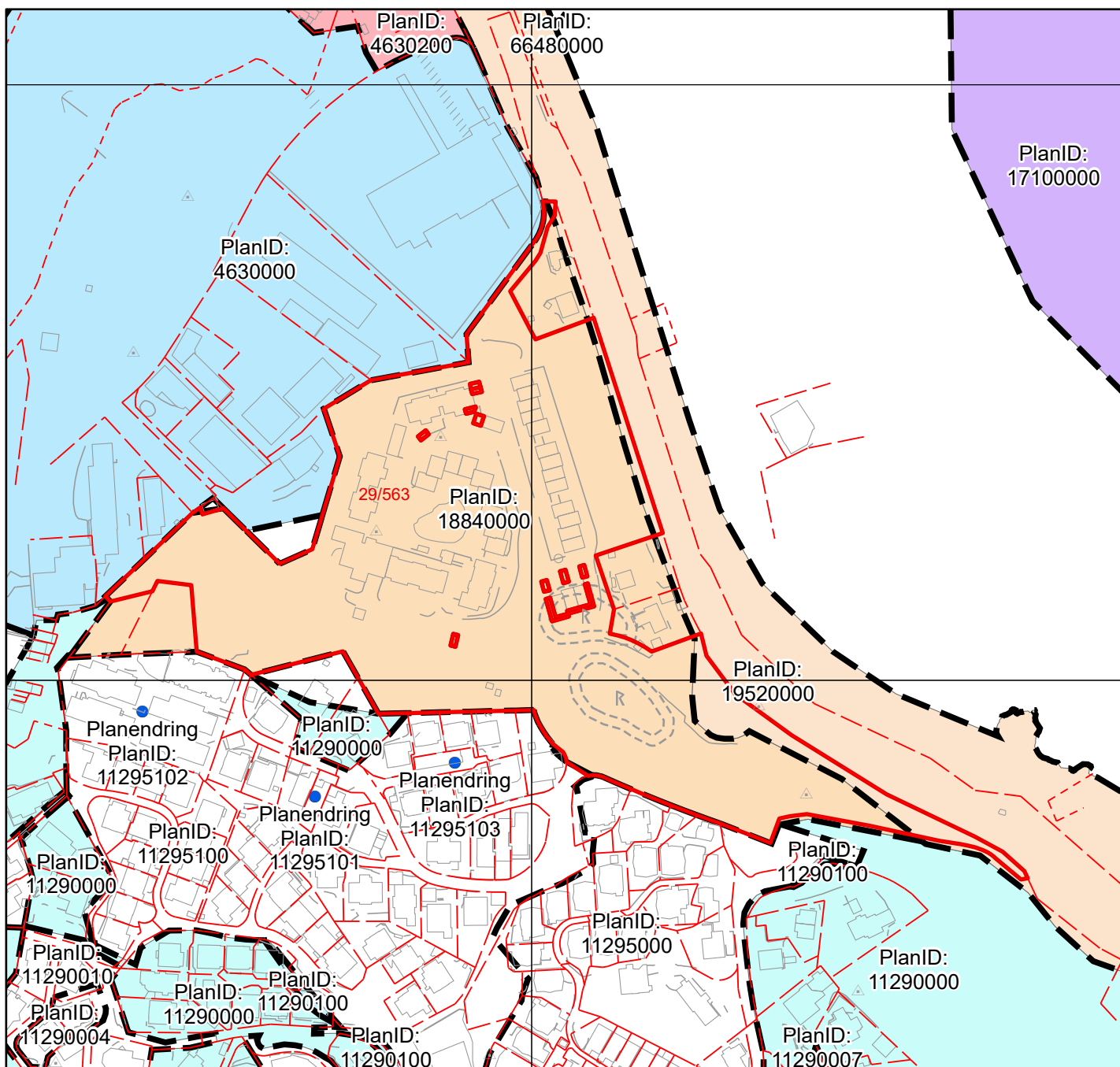
Adresse: Bjørgelien 17 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

PlanID(er): 11290000, 18840000, 4630000, 11295000, 11295100, 19520000

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





Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3 000

Gnr/Bnr/Fnr: 29/563

Dato: 28.05.2026

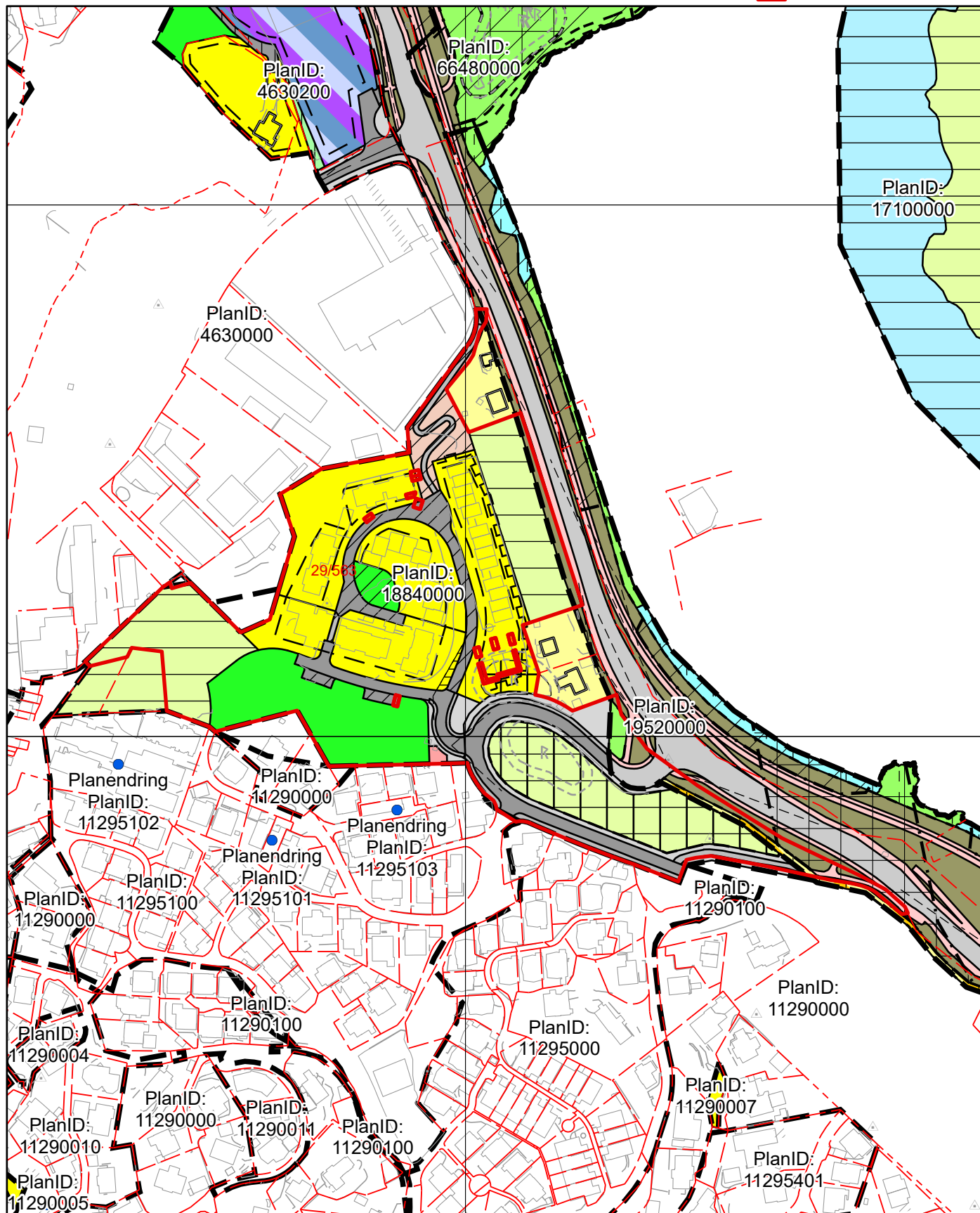
Adresse: Bjørgelien 17 m.fl.

BERGEN
KOMMUNE

PlanID(er): 11290000, 18840000, 4630000, 11295000, 11295100, 19520000

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

 Eiendomsflate








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


Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

- Planendring




Juridisklinje

-  1211 - Byggegrense
-  1214 - Bebyggelse som inngår i planen
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1222 - Frisiktklinje
-  1227 - Regulert støyskjerm

Bestemmelsegrense

-  Avgrensning skriftlig bestemmelse


Begrensningsgrense gammel lov

-  Reguleringsplan restriksjonsgrense
-  Reguleringsplan bevaringsgrense
-  Reguleringsplan rekkefølgegrense



Hensynssonegrense

-  Reguleringsplan hensynssonegrense




Bestemmelseområde

-  91 - Anlegg- og riggomr.
Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

-  640 - Frisiktsone
-  660 - Bevaringsområder
-  991 - Formålsrekkefølge

Hensynssoner PBL §12-6

-  Angitthensynsone
-  Båndleggingsone
-  Sikringsone







Plangrense

-  Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

-  Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

-  Områder for boliger m/tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Kjørevei
-  Annen veggrunn
-  Gangveg

 FRIOMRÅDER

 Privat vei

 Parkbelte i industristrøk


 Friluftsområde (på land)

 Friluftsområde i sjø og vassdrag

 Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet


 Felles avkjørsel

 Felles gangareal

 Felles parkeringsplass


 Felles lekeareal for barn

 Annet fellesareal for flere eiendommer


 Forretning / Kontor / Industri

Arealformål PBL §12-5

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

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


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


 2011 - Kjøreveg

 2012 - Gate med fortau


 2015 - Gang- sykkelveg

 2016 - Gangveg, -areal, gågate

 2017 - Sykkelveg, -felt

 2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (Pbl 12-5 nr. 5)

 5130 - Friluftformål

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl 12-5 nr. 6)

 6610 - Naturområde i sjø og vassdrag



Reguleringsplan over grunnen



Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3 000

Gnr/Bnr/Fnr: 29/563

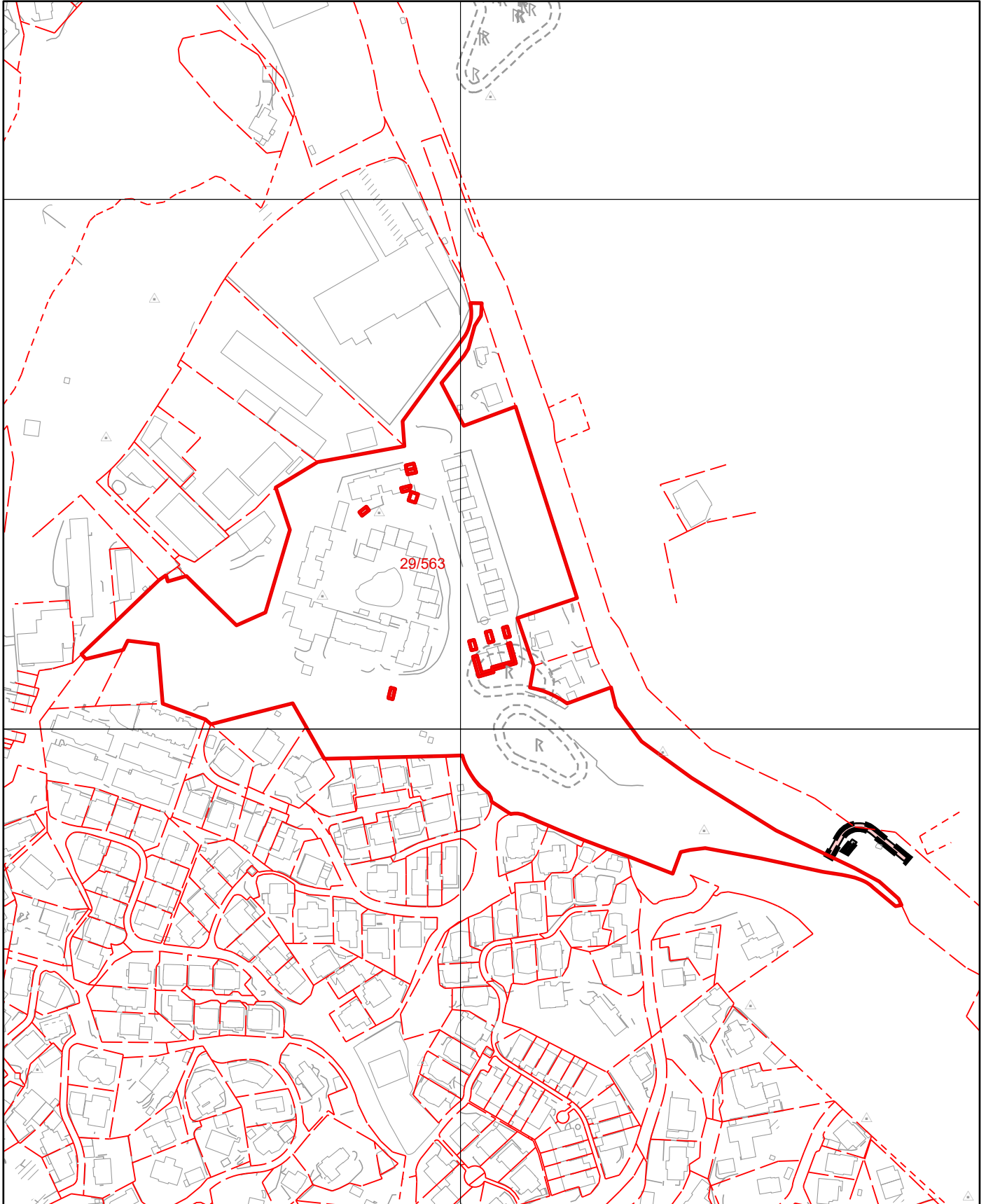
Dato: 28.05.2026

Adresse: Bjørgelien 17 m.fl.

BERGEN
KOMMUNE

PlanID(er): 19520000

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




Tegnforklaring for reguleringsplan over grunnen

Plangrense

 Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

 Reguleringsplan formålsgrense


Reguleringsformål §25 eldre PBL

Offentlige trafikkområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

 Gangveg

Arealformål PBL §12-5

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

 2015 - Gang- sykkelveg



Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 29/563

Dato: 28.05.2026

Adresse: Bjørgelien 17 m.fl.

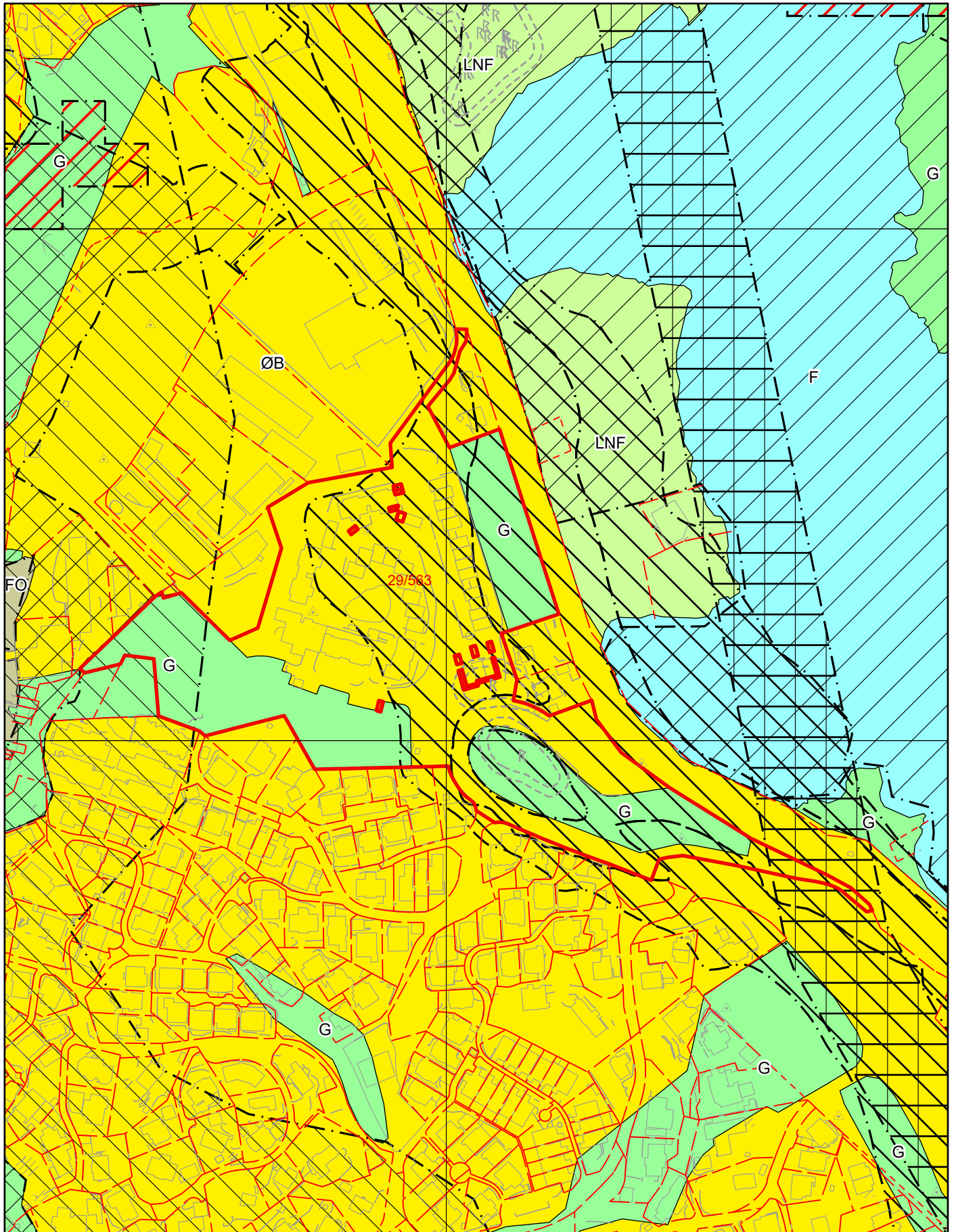
BERGEN
KOMMUNE

N



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






 Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

-  Arealformålgrense
-  Angitthensyn friluftsliv
-  Angitthensyn landskap
-  Angitthensyn naturmiljø
-  Båndleggingsone
-  Faresone
-  Sikringsone
-  Støysone gul
-  Støysone rød

KPA2018 Arealformål

-  Øvrig byggesone
-  Grønnstruktur
-  Forsvaret
-  LNF
-  Friluftsområder