

Øvre Fyllingsveien 121



Velkommen til

Øvre Fyllingsveien 121



Salgsoppgaven produsert 9. mai 2025

Fyllingsdalen

Lys og fin 3-roms endeleilighet i bygg fra 2014! Herlig balkong på 9,3m² med gode solforhold. Varmtvann & internett ink

Prisantydning	3 690 000,-
Fellesgjeld	47 226,-
Omkostninger	94 770,-
Totalpris	3 831 996,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 920,-
BRA-i	78 kvm
Totalt BRA	78 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2014
Megler	Remie Schjelderup Henriksen
Telefon	930 86 672
E-post	r.henriksen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Bolig v/Remie Schjelderup Henriksen har gleden av å presentere Øvre Fyllingsveien 121 - en tiltalende selveierleilighet i et nyere bygg fra 2014. Leiligheten innehar en gjennomgående god standard med moderne kvaliteter - her kan du flytte rett inn og bo godt. Bosett deg i et område med kort vei til busstopp, matbutikk, Oasen senter, bykjernen og flotte turområder.

- Herlig balkong på 9,3m² med svært gode solforhold midtsommers
- Mye inkludert i felleskostnadene som bl.a. varmtvann, tv/internett m.m. (!)
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Ekstern bod på 6,1m² - svært praktisk for ekstra oppbevaring

- 5 min gange til busstopp
- 6 min gange til Rema 1000
- Kort kjøretur til Oasen
- 7 minutters kjøring til Bergen sentrum

Arealer og innhold

BRA-i:	78 kvm
Totalt BRA:	78 kvm
TBA:	9 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 6 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 6 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entré, gang, stue/kjøkken, bad, 2 soverom og bod
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

IMOTIV.NO

Øvre Fyllingsveien 121



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.





























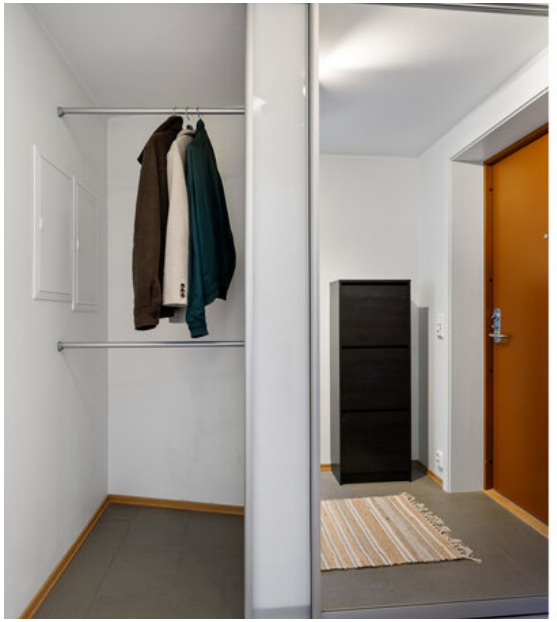





AEG
10 REGISTER FOR FREE
www.registerAEG.com
AEG
AEG
10 REGISTER FOR FREE
www.registerAEG.com
AEG













Informasjon

Øvre Fyllingsveien 121

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0138/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Øvre Fyllingsveien 121, 5146 FYLLINGSDALEN
Gnr 25, bnr 441, snr 8 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selgere
Idunn Johanne Bjøve Nørbech
Stian Haakull

Kjøpesum og omkostninger
3 690 000,- (Prisantydning)
47 226,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 737 226,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
91 170,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
94 770,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
107 470,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 831 996,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 844 696,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2014

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 78 kvm
Totalt BRA: 78 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 6 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 6 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entré, gang, stue/kjøkken, bad, 2 soverom og bod.
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Parkering
Parkering på sameiets felles parkeringsplass.

Modernisering og påkostninger
2025:
- Fikset kjøkkenlys
- Fuget dusj

2023:
- Rens av ventilasjonsanlegg

2021:
- Byttet lamper

2020:
- Malt vegg på soverom og i stue

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært. Byttet en silikonfuge, 20.04.25. Overflatefuge, ikke knyttet til membran eller tettesjikt.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Sameiet har utbedret noe av fasaden i deler av blokka. Vår leilighet har ikke vært påvirket av dette.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Sletten Elektro - reparert lys og elkontroll. Skal utføres 28.04.25.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. 28.04.25.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja. Ventilasjonsrens - Andersen Ventilasjonsrens AS.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja. Liten sprekk i flis under vegghengt toalett.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja. Har vært gjort utbedringer på deler av fasade via sameie tidligere. Ikke påvirket vår leilighet/fasade.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja. Har vært skjeggkre-bekjempelse i hele blokka i 2021. Bekjempelsesfirma Nokas Skadedyrkontroll satt ut gift. Ikke oppdaget skjeggkre hos oss.

Vet du om det foreligger skaderapport eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja. Takstrapport fra kjøp i 2020.

Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- Ja. Har vært sak mot utbygger, forlikt i 2019. Blant annet knyttet til manglende parkeringsplassen.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja. Sameiet skal benytte seg av Obos Prosjekt for vedlikehold av sameiet.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja. Leiligheten mangler disposisjonsrett på parkering i garasje pr nå. Mulig å benytte gjesteparkering ute fritt. Sameiet skal søke til kommunen for å skille ut 5 ekstra parkeringsplasser i løpet av sommeren.

Bygningssakkyndig

Trond Bertelsen

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:
- Fundamenter på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell
- Grunnmur/fundamenter av betong
- Gulv mot grunn i betong
- Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger, endevegger og etasjeskillere
- Ytterveggene er utført som bindingsverk
- Ytterkledning av stående trekledning og fasadeplater
- Taksperrer er tekket med sutak og takbelegg

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Gulvfliser i entre innvendig
- Overflater vegger og himling på bad

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt:
- Varmtvannstank
- Elektrisk anlegg
- Branntekniske forhold

Se supplerende tekst i tilstandsrapport om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - rød

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Gulvvarme i entré og på bad
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7100 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 920,- pr. mnd.

Inkluderer: Varmtvann, grunnpakke tv/internett, felles byggforsikring, renter og avdrag på fellesgjeld, drift og vedlikehold.

Felleskostnadene fordeles slik:

- Felleskostnader kr 4 366,20,-
- TV/bredbånd kr 554,-

Felleskostnadene kan bli besluttet å øke etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Kr 10 590,-pr. 2025

Prognose for kommunale avgifter er kr 10 590,- for inneværende år. I dette inngår

gebyr for vann, avløp og renovasjon.

Eiendomsskatt

Kr 5 877,- pr. 01.01.2025
Prognose for eiendomsskatt er kr 5 877,- for inneværende år.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 075 205,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 300 818,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke tv/internett er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Litlafjell, orgnr. 814612422

Om sameiet

Sameiet består av 67 leiligheter.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 47 226,- pr.

Sameiet har per 29.04.2025 en samlet fellesgjeld på kr 3 097 064,- fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Obos-Banken AS
Serielån
Rentesats: 7,25%, flytende
Andel av saldo: kr 47 226,-
Innfrielsesdato: 30.06.2036

Lånebetingelser kan bli besluttet endret etter utarbeidelsen av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Sameiet hadde i 2024 et positivt årsresultat på kr. 580 039,-.

Budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og

husordensregler.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt i sameiet såfremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for øvrige beboere.

Sameiets forsikring

Tryg forsikring
Polisenr. 6605377

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 8 150 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for sameiet. Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet med nærhet til det meste man skulle trenge i hverdagen. For den turglade har man flotte turmuligheter i umiddelbar nærhet med både Løvstakken og Damgårdsfjellet på hver sin side. Ønsker man en koselig spasertur kan man gå til Storavatnet ved Krohnegården. Her er det også laget til en flott badeplass med strand hvor man kan nyte late dager på sommeren.

Beliggenheten passer ypperlig for alle aldersgrupper med både dagligvare og busstopp kun 500 meter fra leiligheten. Buss nr. 19 tar deg raskt inn til sentrumskjernen med hyppige avganger. For ytterligere bussforbindelser, er det jevnlige avganger fra Løvstakktunnelen og Sikthaugen. For de minste er det flere barnehager og skoler i området.

Det er bare noen minutters gange til Rema 1000. For et større utvalg av butikker og servicetilbud ligger Oasen senter bare en kort kjøretur fra boligen. Her finner du rundt 70 butikker, vinmonopol, frisør, apotek, legesenter m.m. Et praktisk kjøpesenter som oppfyller alle hverdagslige behov. Videre er Bergen sentrum med alt bykjernen kan tilby kun en 9 minutters biltur unna.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 23.08.2017. Denne gjelder nybygg blokk.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt

dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei med private veier internt på tomten. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er iht. reguleringsplan Fyllingsdalen. Gnr 25 bnr 13, 56, 156 mfl., Skaret boligområde, datert 21.05.2007, regulert til blokkbebyggelse.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Friluftsliv - byfjellsgrense, vest - berøringsgrad 0,9%
- Kulturmiljø - historiske veifar - berøringsgrad 15,5%
- Veistøy, gul sone - berøringsgrad 82,7%
- Bergen skytterlag, gul sone - berøringsgrad 9%
- Veistøy, rød sone - berøringsgrad 15,4%

Faresoner i kommuneplanen:
- Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred - berøringsgrad 9,5%

Kommunedelplaner under arbeid:
- PlanID: 71740000 - kommuneplanens arealdel KPA 2027 - berøringsgrad 100%. Saksnr.: 202417461. Byrådet sine mål for endringen av kommuneplanens arealdel er å tilrettelegge for flere boliger, mer næringsutvikling, raskere saksbehandling og fortetting med lavere konfliktnivå.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- 25/309 - Øvre Fyllingsveien 108 - nybygg garasje. Saksnr.: 202216250.

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

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst to servitutter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse omhandler bestemmelse om gjerde og bestemmelse om vann/kloakkledninger.

Eiendommen er seksjonert, og kopi av seksjoneringen kan fås ved henvendelse til megler.

Tinglyst 21.03.2014 - Dokumentnr: 234991 - Seksjonering
Snr: 8

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 72/4726

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Sameiet mangler fem garasjeplasser. I henhold til forliket med utbygger datert 08.11.2019 skal utbygger betale kompensasjon til sameiet. Beløpet er utbetalt til sameiet. Denne seksjonen er en av de fem som mangler garasjeplass. Videre har samtlige seksjonseiere fått mulighet til å avstå en parkeringsplass i garasje mot en kompensasjon på kr 200 000,-. Det var færre enn fem seksjonseiere som meldte seg, og styret må derfor søke Bergen kommune om dispensasjon (fritak) for å opprette inntil fem oppmerkede parkeringsplasser utendørs. Ved godkjent disposisjon vil det innhentes verdivurderinger av parkeringsplass utendørs for å fastsette verdien av dette. Bakgrunnen for dette er at dersom en seksjonseier ønsker å motta en utendørs
parkeringspplass i tillegg til kompensasjon, vil kompensasjonen reduseres med verdien av parkeringsplassen utendørs. Etter en slik søknadsprosess vil styret innkalle til et beboermøte for hele sameiet hvor seksjonseierne får anledning til å melde sin interesse for en utendørs parkeringsplass mot en justert kompensasjon basert på verdivurderingen. Styreleder opplyser at de ikke vet utfallet av denne søknaden enda, og at de derfor ikke kan si noe om hvordan denne saken ender.

Sameiet har avdekket flere mangler som i hovedsak omhandler inntrengning av vann rundt dører og vinduer. I flere leiligheter har dette blitt utbedret, men det gjenstår fremdeles en del. Sameiet har vært i rettssak mot utbygger, men har valgt å avslutte saken etter at styret har rådført seg med advokaten som har vært på saken, jurister i OBOS samt tidligere styremedlemmer og -ledere. Grunnen til at de valgte å avslutte saken, var at det var en enighet om at det ikke så ut til å lønne seg. Ettersom at sameiet trenger å fikse skader de allerede har samt ønsker å forebygge eventuelle skader, har det blitt vedtatt å engasjere OBOS Prosjekt som konsulent for utbedringer av sameiet. OBOS Prosjekt skal utarbeide en vedlikeholdsplan i tillegg til å være prosjektleder ved utbedringene i sameiet. Pt. er det uvisst hva som må gjøres, når det skal gjøres og hvilke kostnader det er snakk om. Kjøper må belage seg på en økning i fellesgjeld og felleskostnader som følge av arbeidet.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet

av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Det er observert skjeggkre i naboenheter i sameiet. Skjeggkre kan spre seg mellom enhetene.

Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger.

Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien, tilbyr en god og sikker sanering.

Der bygningsmassen har direkte tilknytning til nabo kan skjeggkre bevege seg mellom enhetene, disse tilfellene må derfor behandles helhetlig for å oppnå ønsket resultat like raskt.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre

boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,35% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 600,-
Grunnpakke Leilighet kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 1 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 008,-

Samlet skal selger betale kr. 133 198,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 9. mai 2025

Ansvarlig megler

Remie Schjelderup Henriksen, Eiendomsmegler
Tlf. 93086672

Meglerforetaket

Nordvik Bergen Vest
Kjøkkelvikbrekkene 20
5178 LODDEFJORD
Juridisk navn: Bergen Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 829235722

Vedlegg

Øvre Fyllingsveien 121

Tilstandsrapport

Leilighet i boligblokk
Øvre Fyllingsveien 121, 5146 FYLLINGSDALEN
BERGEN kommune
gnr. 25, bnr. 441, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 30.04.2025 **Rapportdato:** 02.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20286-2263 **Referansenummer:** IM9792

Autorisert foretak: Takstoppdrag AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstoppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstoppdrag AS består i dag av en takstmann, to sektretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstoppdrag AS har utført ca 9400 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstoppdrag AS en stor kundeportefølje.

Hos Takstoppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

trond@takstoppdrag.no
926 67 005

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Øvre Fyllingsveien 121, 5146 FYLLINGSDALEN
Gnr 25 - Bnr 441
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

Grunnmur:
Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent. Grunnmur/fundamenter av betong. Gulv mot grunn i betong.

Veggkonstruksjon:
Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger, endevegger og etasjeskillere. Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av stående trekledning og fasadeplater. Det er planlagt utskiftning av stående kledning på heis/trappehus i sameiet. Fasadene er sameiets felles ansvar.

Taktekking:
Pulttak. Taksperrer er tekket med sutak og takbelegg. Renner og nedløp i aluminium. Taktekking er sameiets felles ansvar.

Tilstandsgrad på fellesdeler:
Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og ev. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: Tre-stavs eikeparkett, keramiske fliser.
Vegger: Malt platekledning, malt betong.
Himling: Malt platekledning, malt betong.

Overflatene er fra byggeår.
Kontrastvegg i stue og på hovedsoverom ble malt i 2020.

Annet:
- Skyvedørsgarderobe i entre.
- Garderobeskap med skyvedørsfronter på hovedsoverom.

Innvendige dører:
Formpressete slette dørblad. En skyvedør.
Dørblad med glassfelt mellom entre - gang.

Innerdørene er fra byggeår.

VÅTROM Gå til side

Bad. Areal: 6,1 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, luftbehandlingsaggregat, rør i rør skap.
Avtrekksventil i himling.

KJØKKEN Gå til side

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 30,3 m².

Tre-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning/malt betong på vegger, malt betong i himling.
Sigdal kjøkkeninnredning med slette hvite fronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (Electrolux). Fra 2020.
- Platetopp m/induksjon (Siemens).
- Oppvaskmaskin (Siemens).
- Microbølgeovn (Siemens).
- Kjøleskap/frys (Siemens).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Flere integrerte hvitevarer er fra byggeår. Vedlikehold/ev. utskiftninger må påregnes v/behov.

Det er montert komfyrvakt og Aquastop på kjøkkenet. Aquastop er synlig bak sokkellist.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør skap er plassert på bad. Stoppekran er plassert i rør i rør skap.
Avløpsrør av plast/ma støpejern.
Felles varmtvannsforsyning i sameiet. Varmtvann inkl. i felleskostnader.

Vann- og avløpsrør er fra byggeår. Vvs-arbeid ble utført av Magne Skåtun Rørleggerforretning.

Ventilasjon:
Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten. Luftbehandlingsaggregat er plassert på bad. Type: Flexit Uni 2 R. Fra byggeår.

El.anlegg:
Sikringsskap i entre. El.anlegg fra byggeår. El.arbeid ble utført av Fusa Elektro AS.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), overspenningsvern.
Hovedbryter på 63 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
15 ampere. 7 stk.

Nettverksdel er plassert v/siden av sikringsskap. Hovedsikring og strømmåler m/fjernavlesning er plassert i fellesarealer i sameiet.

El. oppvarming:
Varmekabler i entre og på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Øvre Fyllingsveien 121, 5146 FYLLINGSDALEN
Gnr 25 - Bnr 441
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

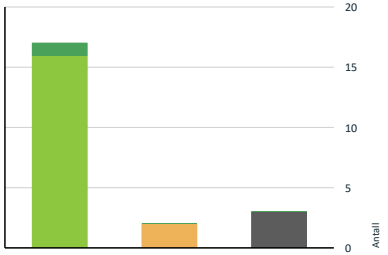
Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Leilighet i boligblokk
• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Gulvfliser i entre** Gå til side
- **Våtrom > 3-etg > Bad (6,1 m²) > Overflater vegger og himling** Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISSER:
I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkeltpunkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Vedrørende egenerklæringsskjema:
Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

Øvre Fyllingsveien 121, 5146 FYLLINGSDALEN
Gnr 25 - Bnr 441
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
2014

Kommentar
Oppgitt i Infoland

Anvendelse
Bolig

Standard
Takstobjektet:
3 roms eierleilighet i 3-etg (endeleilighet). Ssb-nr: H0304.
Sørvendt altan på 9,3 m² med utgang fra stue/kjøkken. Altanen er overbygd.
Leiligheten har tilhørende en bod i 1-etg (inkludert i BRA-e).

For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Vedlikehold
Utvendig vedlikehold er sameiets felles ansvar.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Isolerglass i hvite trekarmer. Utv. beslag.

Vinduene er fra byggeår. Vinduene har trelags isolerglass, unntatt soveromsvindu mot nord som er ett brannvindu (EI-30 kvalitet).
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

TG 1 Dører

Ytterdør: Finert dørblad i B-30 kvalitet. Kikkhull. Dørtelefon m/videofunksjon i gang.
Altandør: Dørblad i isolerglass, hvite trekarmer. Utv. beslag.

Dørene er fra byggeår. Altandør har trelags isolerglass.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.



Dørtelefon i gang.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvendt altan på 9,3 m² med utgang fra stue/kjøkken. Altanen er overbygd.
Altanen er oppført i betong.
Rekkverk i stålprofiler og glass.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,00 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Altanen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.



Altan med utgang fra stue/kjøkken.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv: Tre-stavs eikeparkett, keramiske fliser.
Vegger: Malt platekledning, malt betong.
Himling: Malt platekledning, malt betong.

Overflatene er fra byggeår.
Kontrastvegg i stue og på hovedsoverom ble malt i 2020.

Annet:
- Skyvedørsgarderobe i entre.
- Garderobeskap med skyvedørsfronter på hovedsoverom.

Generelt.
Moderne/tidsriktige overflater.
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div 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 div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Spørsmål til eier/rekvirent.
Kjenner du til skader på overflater som store hakk eller fuktutsvelling i gulv, sprekker eller sår i fliser eller misfarging på vegger bak møbler ?
Svar fra eier/rekvirent:
Hakk i parkett under sofa.
Svellemerker i parkett ved stuevindu etter blomsterpotte.
Sprekk i flis under toalettet.



Slitasje/striper i parkettgulv i stue/kjøkken. Parkettgulv bør slipes/behandles v/ behov.



Svelling i parkettskjøt etter potteplante i stue/kjøkken. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i det aktuelle område.



Slitasje/hakk i parkettgulv i stue/kjøkken. Parkettgulv bør slipes/behandles v/ behov.

TG 2 Gulvfliser i entre

Gulv: Keramiske fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bom registrert i flere gulvfliser i entre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vedr. Bom i gulvfliser: Overvåk tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.



Bom registrert i flere gulvfliser, spesielt v/ innerdør.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Plasstøpt betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt på alle typer etasjeskillere/gulv.
Ca 05 mm - 10 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

TG 0 Radon

Øvre Fyllingsveien 121, 5146 FYLLINGSDALEN
Gnr 25 - Bnr 441
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Formpressete slette dørblad. En skyvedør.
Dørblad med glassfelt mellom entre - gang.

Innerdørene er fra byggeår.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.



Noe svelling i nedre del av badedør. Må anses å være normal slitasje.

VÅTROM

3-ETG > BAD (6,1 M²)

Generell

Bad. Areal: 6,1 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, luftbehandlingsaggregat, rør i rør skap.
Avtrekksventil i himling.

Badets alder tilsier at det bør vurderes å montere lukket dusjkabinett etter hvert. Da vil badegulv og vegger få minimal fuktpåvirkning v/dusjing.

3-ETG > BAD (6,1 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er sprekk i en veggflis under toalett (lite synlig).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fungerer med dagens tilstand. Veggflis med sprekk må skiftes for å lukke avviket.



Sprekk i veggflis under vegghengt toalett.

3-ETG > BAD (6,1 M²)

TG 1 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 27 mm fall fra gulv v/dør til sluk. Gulv i dusjsone er nedsenket 05 mm i forhold til resten av badegulv.

Mrk.
Hullyd ble registrert i gulvfliser. Skyldes sannsynligvis lyd fra underlaget.

3-ETG > BAD (6,1 M²)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk i dusjsone. Synlig membran/klemring i sluk.
Membran: Smøremembran/membranplater.

Det er ikke drenshull under vegghengt toalett. Sisterne er av type Tece og har sealbag. Dersom det oppstår lekkasje i kasse bak toalett vil lekkasjevann bli synlig i toalettskål.

Det er ikke fremvist uavhengig kontrolldokument. På store boligprosjekt er ikke det krav til uavhengig kontroll på hvert bad. Uavhengig kontrolldokument skal innsendes av utbygger i forbindelse med ferdigstillelse.



Stålsluk i dusjsone.

3-ETG > BAD (6,1 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, luftbehandlingsaggregat, rør i rør skap.



Røropplegg under servant.

3-ETG > BAD (6,1 M²)

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil i himling. Tilluft under dør.

3-ETG > BAD (6,1 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

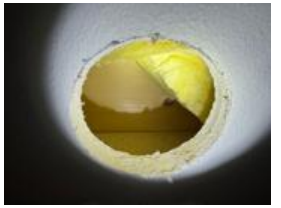
Hulltaking er foretatt på soverom. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 44,1 % ved en temperatur på 20,5 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.



Måling av relativ luftfuktighet.



Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking.

KJØKKEN

3-ETG > STUE/KJØKKEN (30,3 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 30,3 m².
Tre-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning/malt betong på vegger, malt betong i himling.
Sigdal kjøkkeninnredning med slette hvite fronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (Electrolux). Fra 2020.
- Platetopp m/induksjon (Siemens).
- Oppvaskmaskin (Siemens).
- Microbølgeovn (Siemens).
- Kjøleskap/frys (Siemens).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Flere integrerte hvitevarer er fra byggeår. Vedlikehold/ev. utskiftninger må påregnes v/behov.

Det er montert komfyrvakt og Aquastop på kjøkkenet. Aquastop er synlig bak sokkellist.
Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.

Øvre Fyllingsveien 121, 5146 FYLLINGSDALEN
Gnr 25 - Bnr 441
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tilstandsrapport



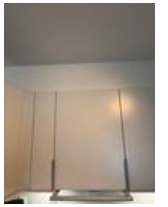
Røropplegg under vask.

3-ETG > STUE/KJØKKEN (30,3 M²)

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator. Produsent: Flexit. Fra byggeår. Ventilatorrør er tilkoblet ventilasjonsanlegg.

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.



Kjøkkenventilator.



Komfyrvakt v/ kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør skap er plassert på bad. Stoppekran er plassert i rør i rør skap.

Vannrørene er fra byggeår. Vvs-arbeid ble utført av Magne Skåtun Rørleggerforretning.
Felles vannrør er sameiets ansvar.

Mrk.
Jeg har ikke funksjonstestet stoppekran. Det er ikke gitt opplysninger om feil eller manglende funksjon på stoppekran.



Ingen tegn til fukt/kondens i rør i rør skap. Rør i rør skap bør sjekkes for ev. lekkasje 2 ganger årlig.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/ma støpejern.

Avløpsrørene er fra byggeår. Vvs-arbeid ble utført av Magne Skåtun Rørleggerforretning.
Felles avløpsrør er sameiets felles ansvar.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten. Luftbehandlingsaggregat er plassert på bad. Type: Flexit Uni 2 R. Fra byggeår.

I 2023 ble det utført ventilasjonsrens. Arbeidet ble utført av Andersen Ventilasjonsrens AS.

Pga ventilasjonsaggregatets alder kan det ikke utelukkes at det må gjøres vedlikehold/ev. utskiftninger v/behov.

Tilstandsrapport



Luftbehandlingsaggregat på bad.



Innmat i luftbehandlingsaggregat.



Bryterpanel i gang. Bør stå på maks effekt v/ dusjing.



Stikkontakt til ventilasjonsanlegg er plassert bak inspeksjonsluke på soverom 2.

Varmtvannstank

Felles varmtvannsforsyning i sameiet. Varmtvann inkl. i felleskostnader.

Felles varmtvannsforsyning er sameiets felles ansvar og er ikke tilstandsvurdert.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i entre. El.anlegg fra byggeår. El.arbeid ble utført av Fusa Elektro AS.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), overspenningsvern.
Hovedbryter på 63 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
15 ampere. 7 stk.

Nettverksdel er plassert v/siden av sikringsskap. Hovedsikring og strømmåler m/fjernavlesning er plassert i fellesarealer i sameiet.

El. oppvarming:
Varmekabler i entre og på bad.

TGIU:
El. kontroll ble utført 28.04.2025 av Sletten Elektro AS . Det henvises til el. kontroll for beskrivelse av tilstand. Derfor er det satt TGIU på dette punktet (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Generell kommentar

El.anlegg er fra 2014 og samsvarserklæring foreligger.
Samsvarserklæring på el.arbeid som er utført i 2025 foreligger. Sletten Elektro utførte el.kontroll i 2025. Det skal derfor ikke være nødvendig med utvidet el.kontroll enda. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år.

Øvre Fyllingsveien 121, 5146 FYLLINGSDALEN
Gnr 25 - Bnr 441
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tilstandsrapport



Sikringsskap i entre.

Brannteknisk forhold

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

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

Felles sprinkler/brannvarslingsanlegg i bygningen og pulverapparat. Ett nytt pulverapparat i 2025.

Felles sprinkler/brannvarslingsanlegg er sameiets felles ansvar og er ikke tilstandsvurdert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

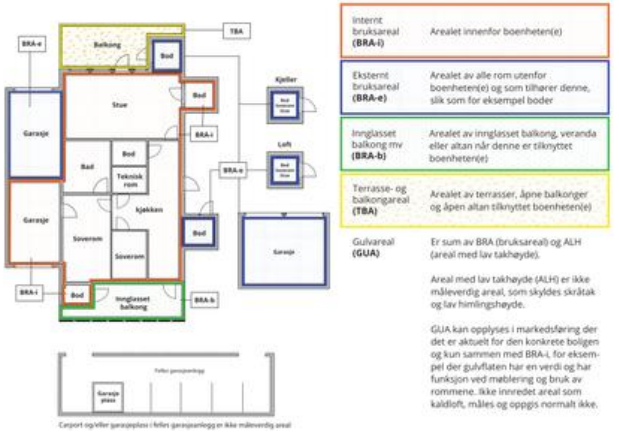
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Øvre Fyllingsveien 121, 5146 FYLLINGSDALEN
Gnr 25 - Bnr 441
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Leilighet i boligblokk

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1-etg		6		6	
3-etg	72			72	9
SUM	**72**	**6**			**9**
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-etg		Ekstern bod (6,1 m²)	
3-etg	Entré (4,8 m²), Gang (3,9 m²), Bad (6,1 m²), Soverom (12,4 m²), Soverom 2 (7,3 m²), Stue/kjøkken (30,3 m²), Bod (2,6 m²)		

Kommentar

BRA-i og BRA-e primær er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 4,1 m² av bruksarealet.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:
Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i stue/kjøkken er: 2,56 m.

Mrk.
Det er åpen løsning mellom gang - stue/kjøkken.

Ekstern bod.
Leiligheten har tilhørende en bod i 1-etg på 6,1 m² (inkludert i BRA-e).
Boden er en gitterbod som ligger i et felles bodareal.

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
AREALOPPMÅLING FORBEHOLD: På grunn av byggets /leilighetens /etasjens utforming er det en viss usikkerhet i arealmålingen. Derfor kan det være noe avvik i arealoppmåling i dette tilfellet. Dvs. at arealavvik kan overstige kravet i den nye avhendingsloven, Forbehold tas vedr. dette. Areal er oppgitt på alle rommene. Det gjøres oppmerksom på at rommene som er vanskeligst å måle har ca. areal og det kan dermed være noe arealavvik på nevnte rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplysninger fra eier:

2021: Skjeggkre bekjempelse i hele blokken, ikke observert skjeggkre i vår leilighet. Utført av Nokas Skadedyrkontroll i regi av sameiet.

2023: Ventilasjonsrens. Utført av Andersen ventilasjonsrens AS. Dokumentasjon foreligger.

2025: Fikset kjøkkenlys og el-kontroll. Arbeidet ble utført av Sletten elektro. Dokumentasjon ettersendes.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: AVVIK DAGSLYSFLATE:
Vindu på hovedsoverom tilfredsstiller ikke dagens forskrifter med hensyn til krav om dagslys. Dvs. at det er mindre enn 10 % lysinnslipp i forhold til gulvareal.

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i boligblokk	69	3

Øvre Fyllingsveien 121, 5146 FYLLINGSDALEN
Gnr 25 - Bnr 441
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2025	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Stian Haakull	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	25	441	0	8	8150.4 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Øvre Fyllingsveien 121

Hjemmelshaver
Idunn Johanne Bjøve Nørbech & Stian Haakull

Kommentar
Fellesutgifter.
Det betales kr 4920,20 ,- pr mnd i fellesutgifter.
Felles utgiftene dekker felles byggforsikring, strøm fellesarealer, nedbetaling renter/avdrag andel fellesgjeld, kabel-tv/internett, varmtvann og div drift av sameiet.

Boligselskap
Sameiet Litlafjell

Forretningsfører
OBOS. Tlf: 02333.
www.obos.no

Organisasjonsnr
814612422

Felles formue
Kr. 12 350 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 47 226 29.04.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde i Fyllingsdalen.
Fra leiligheten er det utsikt over nærområde/nabolaget og omkringliggende fjell.
Området er hovedsakelig bebygd med eneboliger.

Kort vei til Oasen Senter med de fleste fasiliteter/servicetilbud, samt flere dagligvare butikker i gangavstand.
Fine turmuligheter med bla Damsgårdsfjellet, Løvstakken og Løvstien som er en tursti v/ Løvstakken.
Flere idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Fyllingsdalen idrettshall og Frøya idrettspark i området,
samt skoler som Damsgård Skole, Løvås Skole, Lynghaug Skole og Fyllingsdalen Videregående Skole.
Gode Bussforbindelser med kort reisetid til Bergen Sentrum og øvrige bydeler.

Adkomstvei
Adkomst eiendom via kommunal vei.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (18620000). Formål: Bolig.
Planid: 18620000.
Saksnr: 2004/12958.
Planens navn: FYLLINGSDALEN. GNR 25 BNR 13, 56, 156 MFL., SKARET BOLIGOMRÅDE.
Type plan: Eldre reguleringsplan.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Vedtak i kraft: 21.05.2007.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige
forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av
meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.

Om tomten

Tomt:
Tomten er felles for sameiet. Andel fellesareal: 124,2 m² i h.h.t sameiebrøk.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet
med grøntarealer, lekeplasser og div prydbusker/beplantning.
Parkering på fellesområde. Konferer megler vedr. info om parkeringsforhold.

Tinglyste/andre forhold

Eiendomsbrøk.
For hver seksjon i et sameie er det fastsatt en sameiebrøk som angir seksjonseierens
eierandel i sameiet. Denne brukes som grunnlag for fordeling av fellesutgifter og fellesinntekter.

Sameiebrøken er fordelt 72/4726.

Servitutter.
En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser
grunneierens bruk av eiendommen. Servitutten kan være
tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles
også for en heftelse på den eiendom den hviler.

Servitutter i grunn:
1947/301254-2/106 11.03.1947 BESTEMMELSE OM GJERDE
Overført fra: KNR: 1201 GNR: 25 BNR: 85
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/303518-1/200 06.04.2017 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDNING
Rettighetshaver: BERGEN KOMMUNE
ORG.NR: 964 338 531
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Heftelser:
Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av
grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

Øvre Fyllingsveien 121, 5146 FYLLINGSDALEN
Gnr 25 - Bnr 441
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Informasjon om sameiet

Informasjon om sameiet:
Sameiet Litlafjell består av til sammen 67 leiligheter.
Adkomst leiligheter via heis/trappeoppgang. Utvendige svalganger i hver etasje.
Styreleder i sameiet: Maja Vedå.
Bygningen ble oppført av Leigland Bygg AS.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:
Organisasjonsnummer: 814 612 422.
Navn/foretaksnavn: Sameiet Litlafjell.
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie.
Registrert i Enhetsregisteret: 07.01.2015.
Stiftelsesdato: 21.03.2014.

Forsikring:
Sameiets bygningsmasse er forsikret i Tryg Forsikring med polisenr 6605377.

Fra boliginfo:
Sameiet har mangler under utbedring. Sameiet har forsøkt å stevne utbygger for mangler, ekstra ord. årsmøte 25.11.24 vedtok å avslutte sak mot utbygger. Utbedringer må dekkes av sameiet. Totalkost. for utbedringene er usikkert. Utbedringer finansieres ved lån og økning av felleskost., vedtak årsmøte 09.03.21. Sameiet har søkt om kr 5000000 i lån, pr 01.04.23 er 3700000 kr utbetalt. Økning i lån fører til økte felleskost. Bod følger leilighet Sameiet mangler 4-(5) garasjepl. be om infoskriv datert 23.05.18. Det er inngått forlik med utbygger. Det gjenstår fremdeles tildeling av p-pl. i garasjen. . Sak om tildeling og forslag løsning på saken, se årsmøte 25.03.25. Det vil nå søkes om utbygging av 5 p-pl. utendørs, da ingen meldte seg innenfor fristen. Kontakt styret for spørsmål. Garasjeanlegget er fellesareal hvor styret utsteder disponeringsrett 1 år om gangen. Dagens vedtekter knyttet til disponering av av garasjeanl. er noe uklar.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
El.kontroll og samsvarserklæringer		Lagret	Innhentet		Nei
Boliginfo fra forretningsfører		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Tidligere salgsprospekt			Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
El.spørsmål til eier		Lagret	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Tidligere salgsannonse		Lagret	Innhentet		Nei
Svar på e-post		Lagret	Innhentet		Nei
Ventilasjonsrens dokument		Lagret	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Øvre Fyllingsveien 121, 5146 FYLLINGSDALEN
Gnr 25 - Bnr 441
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannetekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Øvre Fyllingsveien 121, 5146 FYLLINGSDALEN
Gnr 25 - Bnr 441
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/IM9792

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nørbech, Idunn Johanne Bjøve	9578-5995-4-3121174	2025-04-27 11:53:55
Haakull, Stian	9578-5993-4-3268389	2025-04-27 11:53:06

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
27. apr. 2025

Oppdragsnummer
32-0138/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Øvre Fyllingsveien 121, 5146 FYLLINGSDALEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Idunn Johanne Bjøve Nørbech, Stian Haakull

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6605377
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Byttet en silikonfuge, 20.04.25. Overflatefuge, ikke knyttet til membran eller tettesjikt.

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

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet har utbedret noe av fasaden i deler av blokka. Vår leilighet har ikke vært påvirket av dette.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sletten Elektro - Reparert lys og elkontroll. Skal utføres 28.04.25

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 28.04.25

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja

Beskriv: Ventilasjonsrens - Andersen Ventilasjonsrens AS

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

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja

Beskriv: Liten sprekk i flis under vegghengt toalett.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja

Beskriv: Har vært gjort utbedringer på deler av fasade via sameiet tidligere. Ikke påvirket vår leilighet/fasade.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Har vært sjeggkre-bekjempelse i hele blokka i 2021. Bekjempelsesfirma Nokas Skadedyrkontroll satt ut gift. Ikke oppdaget sjeggkre hos oss.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport fra kjøp i 2020.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Har vært sak mot utbygger, forlikt i 2019. Bla annet knyttet manglende parkeringsplasser.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Sameiet skal benytte seg av Obos Prosjekt for vedlikehold av sameiet.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Leiligheten mangler disposisjonsrett på parkering i garasje pr nå. Mulig å benytte gjesteparkering ute fritt. Sameiet skal søke til kommune for å skille ut 5 ekstra parkeringsplasser i løpet av sommeren.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 32-0138/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Haakull, Stian	**2025-04-27**	**Nørbech, Idunn Johanne Bjøve**	**2025-04-27**

Identifikasjon

bankID Haakull, Stian

Identifikasjon

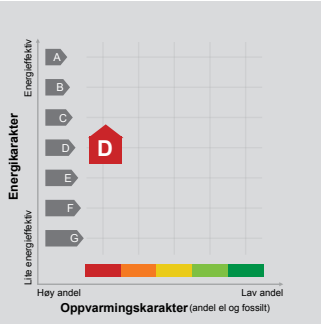
bankID Nørbech, Idunn Johanne Bjøve

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Øvre Fyllingsveien 121
Postnummer	5146
Sted	FYLLINGSDALEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	25
Bruksnummer	441
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300207719
Bruksenhetsnummer	H0304
Merkenummer	Energiattest-2025-108089
Dato	17.04.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 7 173 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 173 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Bruk varmtvann fornuftig
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2014
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	7
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Øvre Fyllingsveien 121

Nabolaget Øvre Fyllingen - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Seljedalen skole (1-7 kl.)	210 elever, 16 klasser	24 min gå, 1.8 km
Damsgård skole (1-7 kl.)	403 elever, 27 klasser	21 min gå, 1.8 km
Løvås Oppveksttun - skole (1-7...	243 elever, 14 klasser	22 min gå, 1.9 km
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.)	253 elever, 18 klasser	6 min bil, 3 km
Lynghaug skole (8-10 kl.)	432 elever, 33 klasser	20 min gå, 1.7 km
Fyllingsdalen videregående sko...	588 elever, 28 klasser	7 min bil, 3.3 km
Amalie Skram videregående skol...	1000 elever	10 min bil, 5.8 km

Offentlig transport

Klauvsteinen	Linje 19	5 min gå, 0.5 km
Fyllingsdalen terminal (novemb...		6 min bil
Jernbanestasjonen i Bergen	Linje F4, L4, R40	10 min bil, 6.2 km
Bergen Flesland		17 min bil

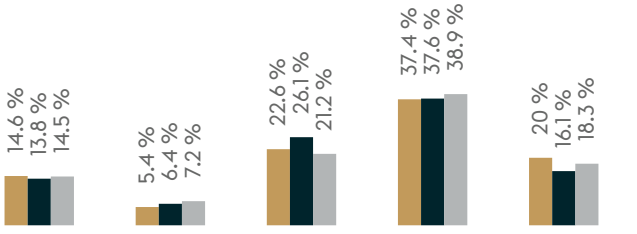
Barnehager

Litlafjellet barnehage (0-5 år...	157 barn	6 min gå, 0.4 km
Laksevåg barnehage (0-5 år)	32 barn	12 min gå, 1.1 km
Damsgård Kanvas-barnehage (0-5...	90 barn	13 min gå, 1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Melkeplassen	6 min gå
Coop Prix Melkeplassen	11 min gå

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Tjønnen idrettsplass	6 min
Frøyahallen basketballhall	9 min
MOVA Fyllingsdalen	19 min
SATS Damsgård	5 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

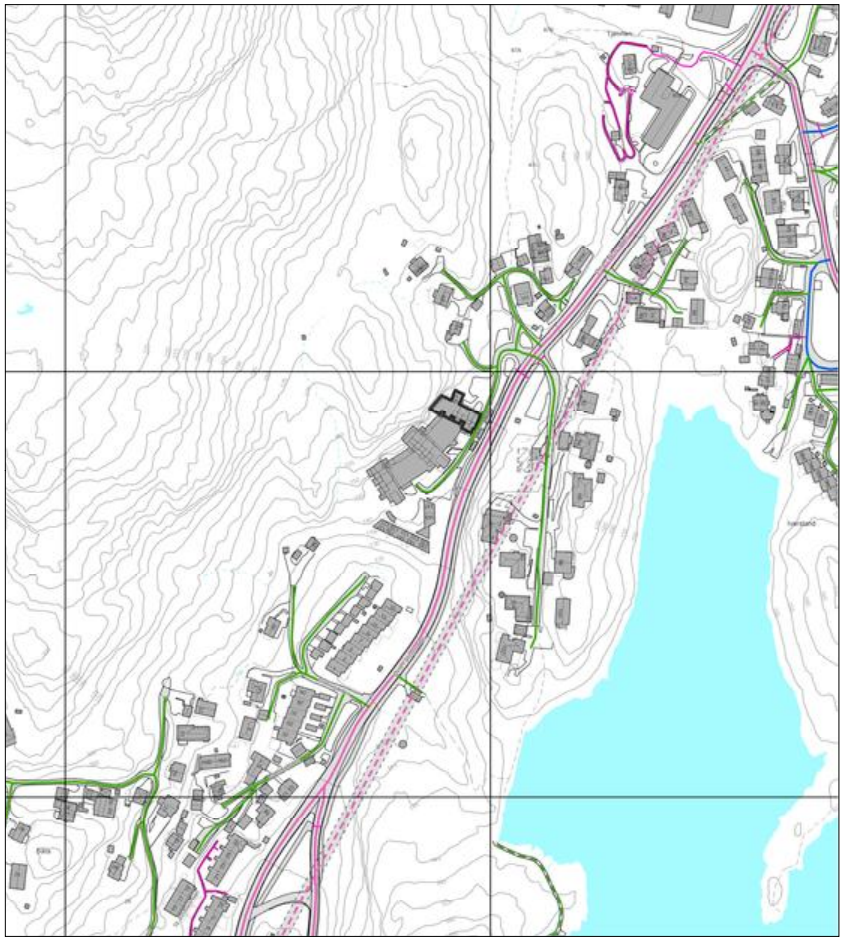
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 23.04.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 25/441/0/8
Adresse: Øvre Fyllingsveien 121, 5146 FYLLINGSDALEN

N



Europaveg
Europaveg, tunnel
Riksveg
Riksveg, tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg, tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg, tunnel
Privat veg
Privat veg, tunnel
Gang-/sykkelveg, europaveg
Gang-/sykkelveg, riksveg
Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Gang-/sykkelveg, kommunal
Gang-/sykkelveg, privat
Bilferge, fylkesveg

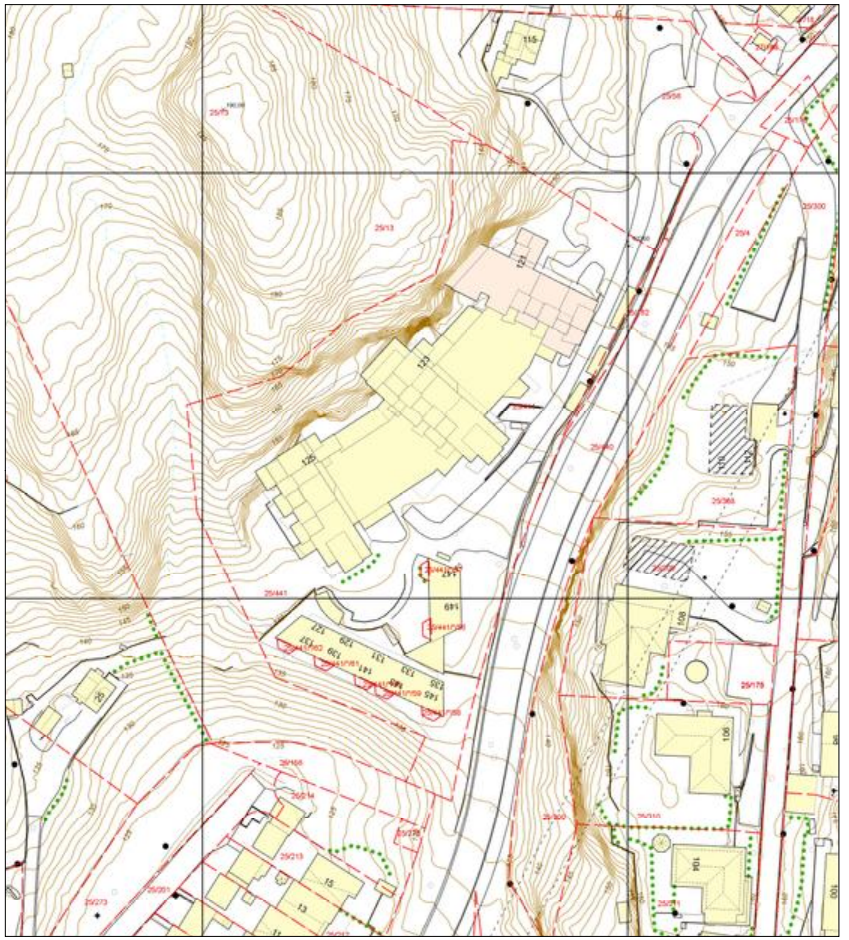
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 23.04.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 25/441/0/8
Adresse: Øvre Fyllingsveien 121, 5146 FYLLINGSDALEN

N



BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 25/441/0/0
Utlistet 23. april 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
468624265	Grunneiendom	0	Ja	8 167,4 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	98,2 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	1,8 %

Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplaner under arbeid

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

Planer i nærheten av eiendommen

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

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

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

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 23. april 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.

BERGEN KOMMUNE

BERGEN KOMMUNE

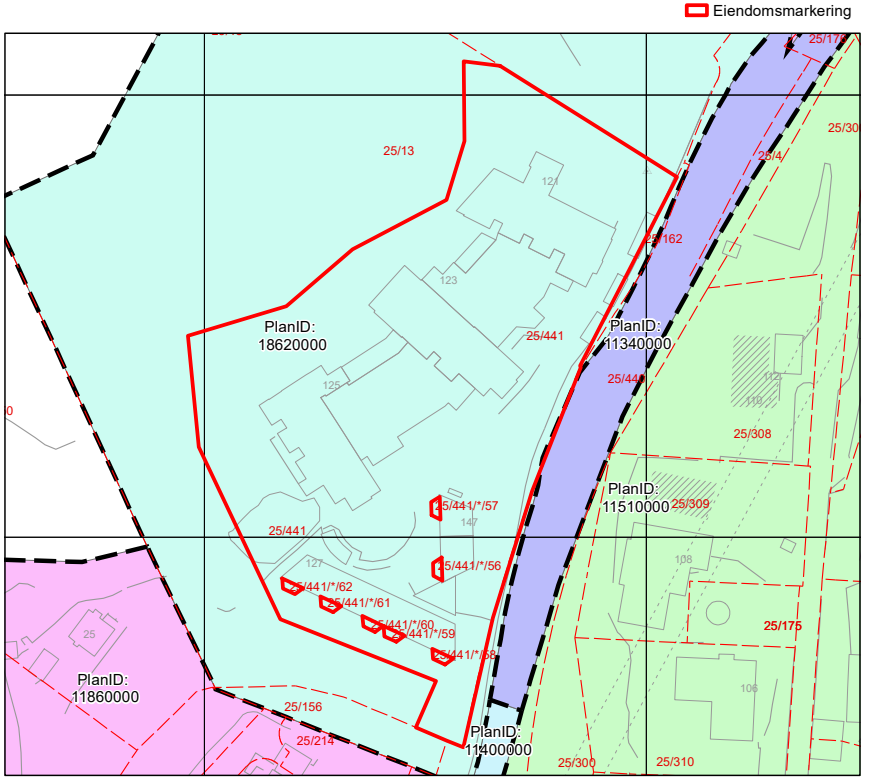
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 25/441/0/0
Dato: 23.04.2025 Adresse: Øvre Fyllingsveien 121 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
11340000, 18620000



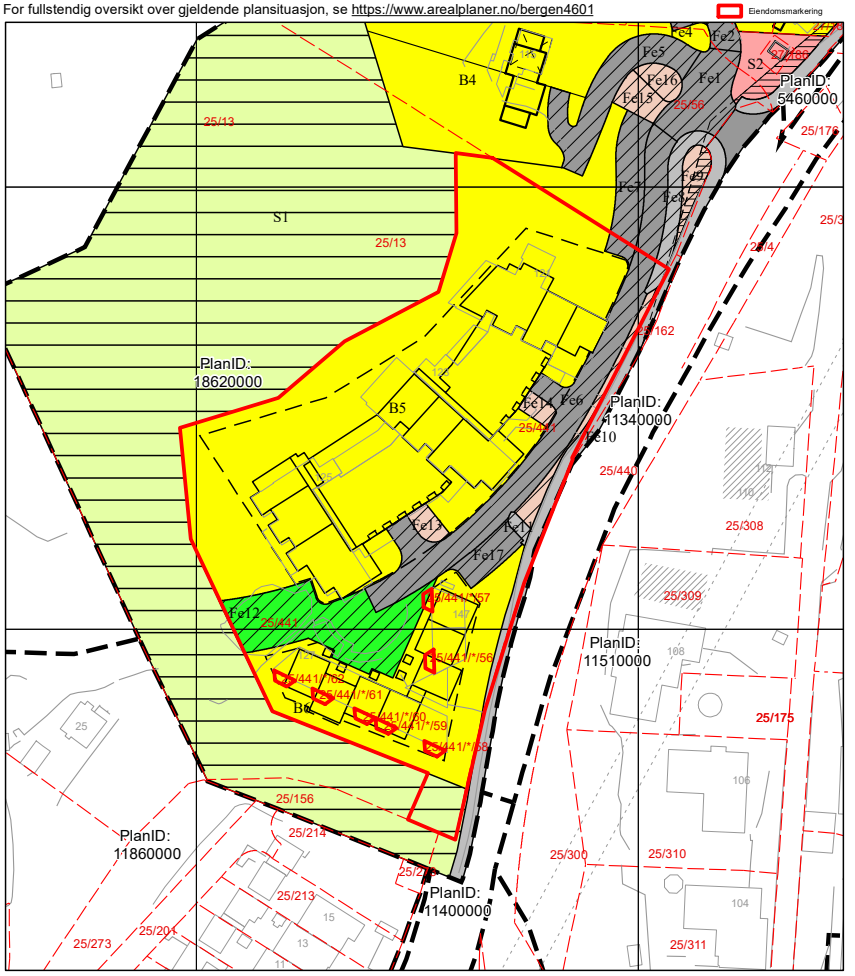
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 25/441/0/0
Dato: 23.04.2025 Adresse: Øvre Fyllingsveien 121 m.fl.

N

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

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

Begrensningsgrense gammel lov

- Reguleringsplan restriksjonsgrense

Begrensningsområde gammel lov

- 640 - Frisiktsone

Plangrense

- Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

- Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

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

Kommuneplanens arealdel

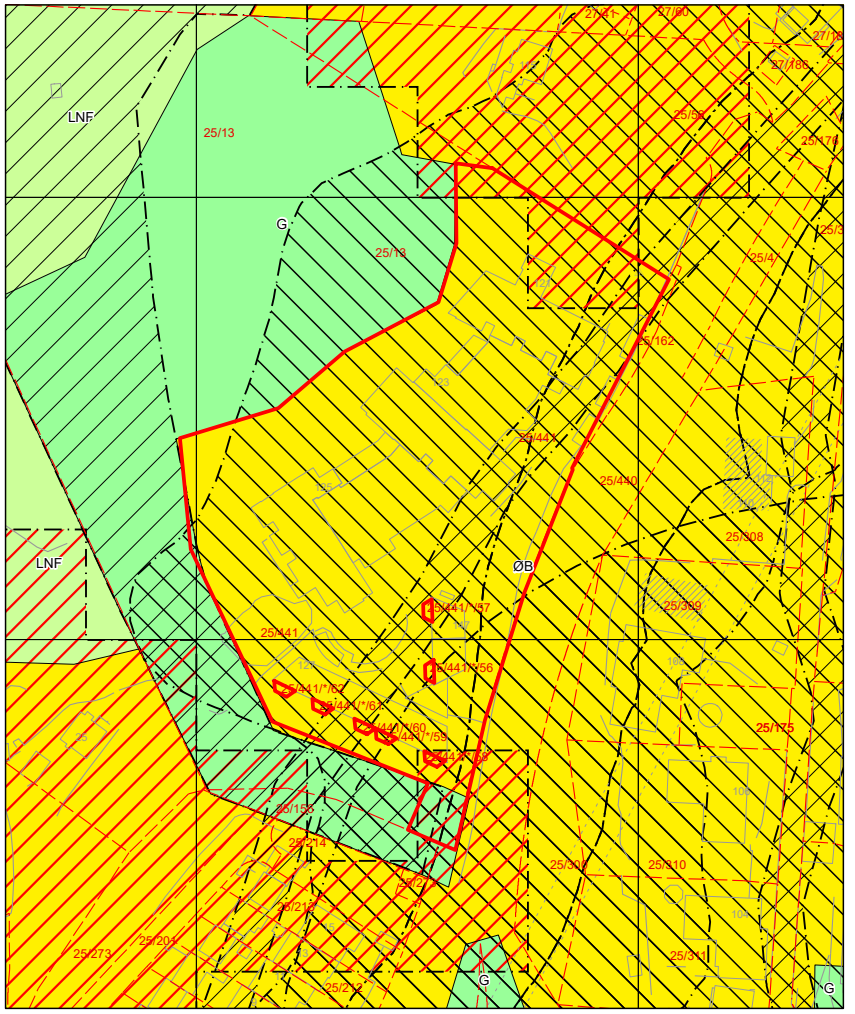
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 23.04.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 25/441/0/0
Adresse: Øvre Fyllingsveien 121 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

- Arealformålgrense
- Angitthensyn friluftsliv
- Angitthensyn kulturmiljø
- Faresone
- Støysone gul
- Støysone rød

KPA2018 Arealformål

- Øvrig byggesone
- Grønnstruktur
- LNF

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6329
SAMEIET LITLAFJELL

Velkommen til årsmøte i SAMEIET LITLAFJELL

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

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET LITLAFJELL

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Maja Vedå er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport og årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 500

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 500

Sak 7

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

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

For å håndtere situasjonen foreslår styret følgende to tiltak:

1. Avståelse fra parkeringsplass mot kompensasjon

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

2. Søknad om dispensasjon for oppmerking av utendørs parkeringsplasser

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

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

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

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

Vedlegg

2. Forliksavtale 08112019.pdf

3. Kart_1.JPG.jpeg

4. kart_2.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2024

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

Generelle opplysninger om Sameiet Litlafjell
Sameiet består av 67 seksjoner.
Sameiet Litlafjell er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 814612422, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:
25 441

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

Sameiet Litlafjell har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.
Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Styrets arbeid

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

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

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

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

Igangsettelse av OBOS Prosjekt som prosjektleder for utbedringer av sameiet: Når det nye styret ble satt i 2024 var et viktig mål å planlegge et utbedringsarbeid for å unngå flere eventuelle skader og for å fikse det som trengs å fikses. På det ekstraordinære årsmøtet høsten 2024 ble det flertall av stemmer på å sette i gang OBOS Prosjekt som prosjektleder for utbedringene. OBOS Prosjekt setter da opp en vedlikeholdsplan som viser hva som trenger utbedringer og lager en prioriteringsliste over hva som haster mest. De bidrar også med å finne entreprenør for arbeidet.

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

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

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

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

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

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

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

Styrets planer fremover

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

Viktige store saker i 2025 er:

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

Klasse: Åpen

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

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

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

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

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

Klasse: Åpen

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

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

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

Energikostnader
Energikostnadene er budsjettert til kr 360 000.

Forsikring
Premieendringen for 2025 er budsjettert til kr 1 471 288.

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

Forretningsførerhonorar
Forretningsførerhonorar er budsjettert til kr 120 000.

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

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Sameiet Litlafjell

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Medlem av UHY International, en sammenslutning av uavhengige revisjons- og konsulentselskaper.
Statsautoriserte revisorer

Klasse: Åpen

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 04. mars 2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

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

Klasse: Åpen

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

BALANSE

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

Bergen, 03.03.2025
Styret i Sameiet Litlafjell

Maja Vedå /S/ Christer Turøy /S/ Leif Willy Dale /S/

Egil Totland /S/

Klasse: Åpen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 170
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 170**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 500.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 130.

Klasse: Åpen

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 8
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-238 238
SUM FINANSKOSTNADER	**-238 238**

NOTE: 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

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

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2021	-2 200 000	
Økning 2022	-1 000 000	
Økning i 2023	-500 000	
Nedbetalt tidligere	390 382	
Nedbetalt i år	167 834	
		-3 141 784
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 141 784**

FORLIKSAVTALE

Mellom

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

Og

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. LU utbedrer lekkasjer i garasje, se kommentarer fra takstmann Schinnes og takstmann Skålevik av 9. juli 2019.

4. LU utbedrer lekkasje i fire utvendige sportsboder iht. Skålevik sine kommentarer i felles takstrapport datert 9. juli 2019.

5. Det er konstatert motfall på enkelte områder i svalgangene, slik at vann renner ned på innsiden av svalgangen. De steder hvor det er konstatert motfall, skal LU sørge for at vannet håndteres på en slik måte at dette samles i renne eller beslag som ledes til etablerte nedløp. Se Schinnes sine kommentarer i felles takstrapport datert 9. juli 2019.

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

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

7. Lekkasje i leilighet H2 801 tilhørende Rosnes er utbedret av annen utførende entreprenør. LU stiller seg undrende til dette, da man har hatt et uttalt ønske om å få utbedret lekkasjen. Lekkasjen er med Rosnes sin utbedring ikke lenger LU sitt ansvar. LU utbetaler utbedringssum med kroner 59.241,- inkl mva til SL. Dette for å få saken ut av verden. Når det gjelder parkettgulv fremstår det uklart hvem som er ansvarlig for hakk og skader. LU tar kontakt med kjøkkenleverandør for mulig utbedring av påførte skader i forbindelse med kjøkkenmontering. Beløpet på NOK 59 241,- utbetales direkte til Rosnes, senest innen to uker etter signering av denne avtale. Utbetalingen er garantert av advokat Jønsson.

8. LU utbedrer lekkasje i leilighet H0202, Bygg 121, se kommentarer i fellesrapport datert 9. juli 2019.

9. LU utbedrer lekkasje i leilighet H0501, Bygg 125, se kommentarer i fellesrapport datert 9. juli 2019. LU legger terrassegulv tilbake slik som beskrevet i fellesrapport datert 9. juli 2019.

10. Lekkasje i leilighet H0502, Bygg 121, se kommentarer i fellesrapport datert 9. juli 2019.

11. LU gir SL rett til å fjerne trær på LU sin eiendom mot syd. SL skal forut for dette arbeidet fremlegge samtykke/godkjenning fra Bergen kommune på fjerning. Arbeidet med fjerning av trær bekostes av SL.

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

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

Partene dekker kostnadene til egne sakkyndige.

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

Partene bærer sine egne omkostninger i saken.

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

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

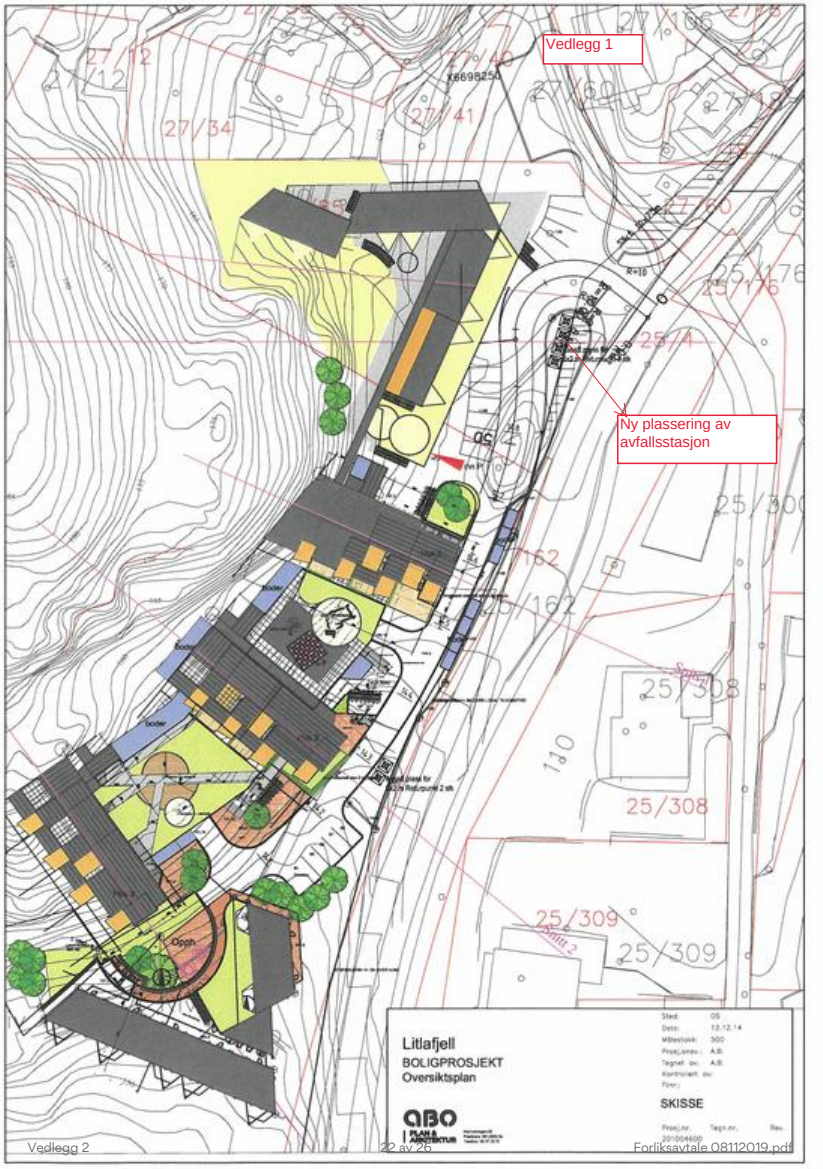
Partenes prosessfullmektiger vil så i et felles prosesskriv som oversendes til Bergen tingrett kreve heving av saken.

Bergen, den 8.11.2019

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

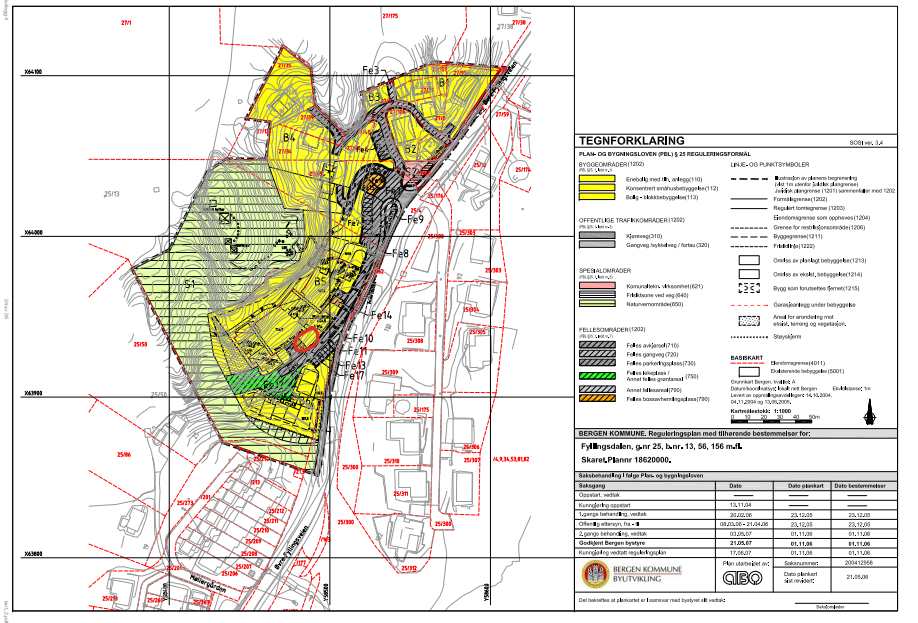
For Litlafjell Utbygging AS
Org. Nr. 895 690 082
Etter fullmakt

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



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





Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 25.03.25
Selskapsnummer: 6329 **Selskapsnavn:** SAMEIET LITLAFJELL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Litlafjell

Møtedato: 25.03.2025
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Frøya Idrett, selskapslokale 2 etg.

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

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Silje Borthen.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Maja Vedå foreslått.
   Vedtak: Godkjent

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Silje Borthen foreslått. Som protokollvitne ble

   Håkon Thue Hanssen og Pernille Gisselmann foreslått.
   Vedtak: Godkjent

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

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

   Vedtak: Godkjent

---

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

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

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

For å håndtere situasjonen foreslår styret følgende to tiltak:

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

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

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

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

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

Vedtak:
Følgende ble vedtatt enstemmig av årsmøtet:

1. Avståelse fra parkeringsplass mot kompensasjon

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

2. Søknad om dispensasjon for oppmerking av utendørs parkeringsplasser

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

Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Maja Vedå /S/

Fører av protokollen
Navn: Silje Borthen /S/

Protokollvitne
Navn: Håkon Thue Hanssen /S/

Protokollvitne
Navn: Pernille Gisselmann /S/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 6329
SAMEIET LITLAFJELL

Velkommen til årsmøte i SAMEIET LITLAFJELL

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

Dato for årsmøtet:
25. november 2024 kl. 18:00, Frøya Idretts selskapslokaler .

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Rettssak mot utbygger
6. Sette i gang OBOS Prosjekt for utbedringer av sameiet
7. Endring av vedtektene (manglende garasjeplasser)

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET LITLAFJELL

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Maja Vedå er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Rettssak mot utbygger

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Litt historikk om sakene mot utbygger

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

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

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

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

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

Hva skal vi stemme over i denne saken?

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

Anbefalinger til sameiet om veien videre

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

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

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

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

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

Fordeler ved å avslutte saken:

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

Ulemper ved å avslutte saken:

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

Forslag til vedtak
Sameiet Litlafjell avslutter sak mot utbygger Leigland Bygg/Litlafjell Utbygging.

Sak 6
Sette i gang OBOS Prosjekt for utbedringer av sameiet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak
Sameiet Litlafjell engasjerer OBOS Prosjekt for utarbeidelse av vedlikeholdsplan og som prosjektleder ved utbedringer av sameiet.

Sak 7
Endring av vedtektene (manglende garasjeplasser)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

Denne endringen betyr at vedtektene til sameiet må oppdateres.

Forslag til vedtak

Sameiets vedtekter, paragraf 4-1, endres til: "4-1 Sameiets garasjeplasser Parkeringsplasser er fellesareal hvor seksjonseierne, med unntak av seksjon 8, 58, 63 og 67, har fått tildelt eksklusiv bruksrett. Denne bruksretten følger seksjonen ved salg. Seksjon 8, 58, 63 og 67 fikk ikke parkeringsplass i garasjekjelleren da sameiet ble bygget i 2014. Eierne av disse seksjonene har fått utbetalt et beløp på kr. 250.000,- hver iht. en forliksavtale fra 2019 mellom sameiet og utbygger (Litlafjell Utbygging AS). Det er ikke tillatt med utleie av parkeringsplass til andre enn seksjonseiere i Litlafjell. Ved utleie av parkeringsplass til andre seksjonseiere må dette meldes til styret, men avtalen håndteres privat mellom hver seksjonseier."

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 25.11.24
Selskapsnummer: 6329 **Selskapsnavn:** SAMEIET LITLAFJELL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for SAMEIET LITLAFJELL

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Maja Vedå er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Maja Vedå foreslått. Som protokollvitner ble Stian Haakull og Roald Sandsdal foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Rettssak mot utbygger

Litt historikk om sakene mot utbygger

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

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

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

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

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

Hva skal vi stemme over i denne saken?

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

Anbefalinger til sameiet om veien videre

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

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

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

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

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

Fordeler ved å avslutte saken:

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

Ulemper ved å avslutte saken:

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

Forslag til vedtak:
Sameiet Litlafjell avslutter sak mot utbygger Leigland Bygg/Litlafjell Utbygging.

✓ **Vedtatt.**

6. Sette i gang OBOS Prosjekt for utbedringer av sameiet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

✓ **Vedtatt.**

7. Endring av vedtektene (manglende garasjeplasser)

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

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

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

Denne endringen betyr at vedtektene til sameiet må oppdateres.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Styret trakk saken på grunn av manglende avklaringer. Saken er derfor ikke stemt over.**

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

Ordensregler
for
Sameiet Litlafjell
Org. Nr. 814 612 422

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

Innledning:

Ordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal og har til hensikt å fremme godt bomiljø og trivsel i sameiet.
Seksjonseier er ansvarlig for at ordensreglene blir overhold av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Dette gjelder også eventuelle fremleietakere. Beboere plikter å holde seg oppdatert på de til en hver tid gjeldende husordensregler.

1) Støy og Nattero

Det skal være ro etter klokken 23:00. Ved arrangering av fest skal nærmeste naboer varsles på forhånd.
Støy fra musikk og fest må til enhver tid være på et slikt nivå som ikke er til sjenanse for naboer.
Sang- og musikkundervisning kreves styrets tillatelse.
Banking og lignende arbeid kan bare skje i følgende tidsrom:

Kl. 08:00 - kl. 20:00 (mandag til fredag)
Kl. 08:00 - kl. 18:00 (lørdager)
På søndag og andre helligdager skal slik støy ikke forekomme.

2) Grilling

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

3) Orden og Avfall

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

4) Garasje og parkering

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

5) Fellesområdet

I trappehus/svalgang og fellesområder skal det ikke oppbevares private eiendeler. Fellesgangene fungerer også som rømningsveier. Røyking i fellesområdet innendørs er ikke tillatt.
Låsbare dører i fellesområdet skal til enhver tid være låst

6) Husdyr

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

7) Skader

Skader eller mangler på sameiets eiendom må meldes til styret

V E D T E K T E R

for

Litlafjell,
(org. nr. 814 612 422)

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

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Litlafjell. Sameiet består av 67 boligseksjoner av eiendommen gnr. 25, bnr. 441 i Bergen kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 21.03.2014.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
(1) Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

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

2-2 Utleie
(1) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

(3) Ved utleie plikter seksjonseier skriftlig å meddele styret om:
-utleiekontraktens varighet
-leiers navn
-leiers telefon nr./e-mail adresse

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Boder er tilleggsdel til seksjonen og kan ikke byttes.

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

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

3-2 Ordensregler
Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets garasjeplasser
Parkeringsplasser er fellesareal hvor styret har tildelt seksjonseier plass. Bytte/utleie av tildelt parkeringsplass skal meldes til styret. Det er ikke tillatt med utleie av parkeringsplass til andre enn seksjonseiere i Litlafjell.

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

6-2 Panterett for sameiernes forpliktelse
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold
Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 medlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Sameiermøtet

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

9-2 Tidspunkt for sameiermøtet
(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

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

9-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte
(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte
Sameiermøtet skal:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

9-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

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

9-7 Vedtak på sameiermøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

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

10. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

10-1 Ugildhet
(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

10-2 Mindretallsvern
Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen Vest

Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD

Nordvik Bolig avd. Bergen Vest er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig.Vi kjenner Bergen Vest, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem.
Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.
Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med kjøp/salg av bolig, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

900 20 945

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 32-0138/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Øvre Fyllingsveien 121 5146 FYLLINGSDALEN

Betegnelse: Gnr 25, bnr 441, snr 8 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no