

**aktiv.**



Øvre Fyllingsveien 133, 5146 FYLLINGSDALEN

**Flott 2-roms selveierleilighet med  
tilbaketrukket og sentral  
beliggenhet | Terrasse med utsikt**



Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

## Stian Jakobsen

**Mobil** 922 36 633

**E-post** stian.jakobsen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 200 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 30 015,-  
**Omkostn.:** Kr 81 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 311 405,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 564,-  
**Selger:** Christer Turøy

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2014  
**BRA-i/BRA Total** 49/54 kvm  
**Tomtstr.:** 8146 kvm  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 25, bnr. 441  
**Snr.** 59  
**Oppdragsnr.:** 1506260068

# Velkommen til Øvre Fyllingsveien 133!

Aktiv Eiendomsmegling v/Stian Jakobsen har gleden av å presentere Øvre Fyllingsveien 133! En flott 2-roms leilighet med terrasse/uteplass.

Kort oppsummert:

- Flott 2-roms
- Lave felleskostnader
- Terrasse med utsikt og gode solforhold
- Attraktivt og sentralt område med nærhet til det meste
- Kort vei til busstopp
- Gode parkeringsmuligheter på sameiet sin tomt
- 5 min. gange til fin badeplass
- Nærhet til de fleste servicefasiliteter i Fyllingsdalen, Laksevåg
- Kort kjøreavstand til Bergen sentrum
- Fine turmuligheter som Kanadaskogen eller Damsgårdsfjellet og Løvstakken samt i parkområdene i Fyllingsdalen

Velkommen på visning - husk påmelding!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	49
Egenerklæring .....	65
Nabolagsprofil .....	179
Budskjema .....	188

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 49 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 54 kvm

TBA: 7 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 49 kvm Entré - 3.2m2, bad/vaskerom - 5.2m2, stue/kjøkken - 25.6m2, soverom - 12.1m2

BRA-e: 5 kvm Bod - 5m2

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 kvm

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

8146 kvm

### Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for sameiet. Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med interne veier, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger attraktivt og rolig til i etablerte omgivelser i Fyllingsdalen. Det er busstopp, dagligvarebutikk og barnehage like i nærheten av eiendommen. I tillegg er det kort vei til Fyllingsdalen og Laksevåg, samt kort kjøreavstand til Bergen sentrum. Fine turmuligheter i området, som Kanadaskogen, Løvsstien, Damsgårdsfjellet og Løvsstakken samt mange fine parkområder i Fyllingsdalen.

Fyllingsdalen har et godt utbygd kollektivtilbud med busslinjer og bybane som gir enkel adkomst til Bergen sentrum og øvrige deler av byen.

Området byr på gode rekreasjonsmuligheter med flotte tur- og friluftsområder i nærliggende terreng, noe som gjør dette til et attraktivt område for både barnefamilier og aktive voksne. Fra eiendommen er det også ca. 5 minutters gange til en fin badeplass. Samtidig er det kort vei til sentrale servicetilbud, blant annet kjøpesenteret Oasen som fungerer som bydelens naturlige sentrum med de fleste nødvendige servicefasiliteter, samt et rikt utvalg av butikker, apotek, vinmonopol og spisesteder.

Sentral beliggenhet med tanke på Sandsli/ Kokstad med noen av Bergens største arbeidsplasser. Frøya Idrettspark med flere fotballbaner innen kort avstand.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager:

Litlafjellet barnehage: 0,5 km

Betanien barnehage: 1,1 km

Melkeklassen barnehage: 1,1 km

Skoler:

Barneskoler (1–7 kl.):

Seljedalen skole: 1,6 km

Løvås Oppveksttun: 1,7 km

Damsgård skole: 1,9 km

Sælen Oppveksttun: 2,8 km

Ungdomsskole:

Lynghaug skole (8–10 kl.): 1,5 km

Videregående skoler:

Fyllingsdalen videregående skole: 3,0 km

Amalie Skram videregående skole: 5,6 km

### **Offentlig kommunikasjon**

Nærmeste busstopp er: Klauvsteinen ca 500 meter unna.

Nærmeste bybanestopp er: Fyllingsdalen terminal ca 2,8 km unna.

### **Bygningssakkyndig**

Daniel Ulvatn

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

### **BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER**

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer kledd med aluminiums beslag utvendig, 3-lags glass.

Dører: Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre kledd med aluminiums beslag utvendig og brann- og lydklassifisert entrédør.

Ytterdør er noe treg og åpne/lukke, det er og skader på pakninger - Dette er meldt inn til sameiet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Støpt plattning med tilkomst fra stue/kjøkken, oppmålt til ca 7m<sup>2</sup>.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Gulv mot grunn i betong, gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Installerte et dusjkabinett.

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

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

- Ja

Var lekkasje ved stuegulv rett ved terassedør i 2020. Dette ble ordnet gjennom forsikring til sameiet.

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Bhas Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Gulvet ble skiftet, og veggene tettet.

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

- Ja

Var veggdyr i 2 leiligheter i andre enden av bygget jeg bor i. Dette ble utredet i 2025 av et skadedyrfirma og veggedyrene er borte. De andre leilighetene i bygget ble også sjekket for veggdyr uten at de fant noe.

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

- Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: RenTox

Beskrivelse av arbeidet: Gjort tiltak for å fjerne veggdyr i leiligheter i andre enden av bygget samt undersøkt andre leiligheter for veggdyr uten å finne noe.

### **Innhold**

Eiendommen inneholder: Entré - 3.2m2, bad/vaskerom - 5.2m2, stue/kjøkken - 25.6m2, soverom - 12.1m2. Terrasse/uteplass - 7 m2.

I tillegg en ekstern bod - 5m2.

### **Standard**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TGIU og TG2.

TG2

1.Etasje - Bad/vaskerom - 5.2m2 - Overflater vegger og himling

Over halvparten av forventet levetid er passert på overflater.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt. Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

1.Etasje - Bad/vaskerom - 5.2m2 - Overflater Gulv

Over halvparten av forventet levetid er passert på overflater.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt.

Forventet levetid. Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år.

Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon.

Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

1.Etasje - Bad/vaskerom - 5.2m<sup>2</sup> - Sluk, membran og tettesjikt  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Konsekvens/tiltak: Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

TGIU

1.Etasje - Bad/vaskerom - 5.2m<sup>2</sup> - Tilliggende konstruksjoner våtrom  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.  
Tilliggende konstruksjon er yttervegg og nabo leilighet.

Ingen forhold har fått TG3.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Tv og internett er inkludert i felleskostnadene.

### **Parkering**

Gode parkeringsmuligheter på sameiet sin tomt.

### **Forsikringselskap og Polisenummer**

Tryg Forsikring, polisenummer 6605377

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

## Diverse

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

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

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

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming: Varmekabler på bad.

### Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke gjort avtale om Norgespris for strøm. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### Energimerke

Ikke angitt

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 200 000

### Omkostninger kjøper

3 200 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

80 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

81 390 (Omkostninger totalt)  
93 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
96 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 281 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
3 293 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
3 296 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 12 086 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

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

### **Eiendomsskatt**

Kr 3 693 for år 2026

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Eiendomsskatt utgjør kr. 3693,- pr. år og faktureres sammen med de kommunale avgiftene.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 828 340 for år 2026

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i

skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Eierbrøk**

49/4726

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene inkluderer tv, internett, felles vedlikehold, felles byggforsikring og driftskostnader.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 564

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 30 015

### **Andel fellesgjeld år**

2026

### **Fellesgjeld pr. dato**

12.05.2026

### **Kommentar fellesgjeld**

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98207963763

Lånetype: Serielån

Rentesats: 6,80%

Restsaldo 2 893 783,00

Innfrielsesdato: 30.06.2036  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
Administrasjonsavtale: Nei

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

Bank: OBOS-banken AS  
Lånenummer: 98207963763  
Restsaldo: 30 015,48  
Kapitalkostnader: 342,02  
Administrasjonsavtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 30 015,48,-, pr. dags dato.

**Andel fellesformue**

Kr 11 856

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Litlafjell

**Organisasjonsnummer**

814612422

**Om sameiet**

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

Styretsleder: Maja Vedå

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.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Bank: OBOS-banken AS

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

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

### **Sikringsordning fellesgjeld**

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

### **Forkjøpsrett**

Det foreligger ikke forkjøpsrett.

### **Regnskap/budsjett**

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

### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Følgende fremkommer av husordensreglementet:

Julebelysning på balkonger, terrasser og fasader skal ha konstant lys uten blinkende, pulserende eller

skiftende funksjoner. Formålet er å unngå sjenanse for naboer og sikre et rolig visuelt miljø i sameiet.

Belysningen skal monteres på en måte som ikke skader bygningsmassen eller virker sjenerende. Styret

kan pålegge fjerning av belysning som ikke er i samsvar med disse reglene.

### **Dyrehold**

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

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

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 25, bruksnummer 441, seksjonsnummer 59 i Bergen kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4601/25/441/59:

11.03.1947 - Dokumentnr: 301254 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:1201 Gnr:25 Bnr:85

Gjelder denne registerenheten med flere

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

Rettighetshaver: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om adkomstrett

Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.2014 - Dokumentnr: 234991 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 59

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 49/4726

01.01.2020 - Dokumentnr: 1398744 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:25 Bnr:441 Snr:59

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt seksjoneringstegninger fra kommunen og innholdet i disse samsvarer

med dagens bruk.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger.

Privat til offentlig vei.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område som er regulert til blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse. Eiendommen er iht. kommuneplanens arealdel avsatt til øvrig byggesone og grønnstruktur.

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 m <sup>2</sup> )		

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 m <sup>2</sup> )

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	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 %

Planer i nærheten av eiendommen  
PlanID Plantype Plannavn Planstatus Saksnr  
71740000 20 Kommuneplanens arealdel KPA 2027 1 202417461: Det pågår planarbeid  
med opprettelse av ny kommunedelplan for kommunen med planid: 71740000.  
11510100 30 FYLLINGSDALEN. GNR 25 OG 27 BNR 4, 6 OG 25 3: Eldre endelig vedtatt  
reguleringsplan fra 1982.  
5460000 30 LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. GNR 27 BNR 1,TJØNNEN 3: Eldre endelig  
vedtatt reguleringsplan fra 1982.  
11410000 30 FYLLINGSDALEN. VENTILASJONSSJAKTER FOR LØVSTAKKTUNNELEN  
3: Eldre endelig vedtatt reguleringsplan fra 1966.  
11400000 30 FYLLINGSDALEN. VEIANLEGG VED TUNNEL,ENDRING AV  
REGULERINGSPLAN 3: Eldre endelig vedtatt reguleringsplan fra 1966.  
11510000 30 FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. GNR 27 BNR 5 OG 6, GNR 25 BNR 4 OG  
174, BOLIGFELT XIII 3: Eldre endelig vedtatt reguleringsplan fra 1967.  
11860000 30 FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X,TOMTEAREAL H 3 - 5460100 35  
LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. GNR 27 BNR 38, 175 MFL.,TJØNNEN/ØVRE  
FYLLINGSVEIEN,  
REGULERINGSSENDRING 3: Eldre endelig vedtatt reguleringsplan fra 1971.  
200608373 - 35 Laksevåg, Gnr. 27, Bnr. 38, 175 m.fl.Tjønnen / Øvre Fyllingsveien  
(planinitiativ) 5 202021521: Stoppet.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen  
Eiendom Bygningstype Endring Bygningstype Status Dato Saksnr  
25/309 300786099 - Garasjeuthus annekst til bolig Igangsettingstillatelse 14.12.2022  
201913710 og 202216250: Det er gitt igangsettelsestillatelse til nybygg garasje i Øvre  
Fyllingsveien 108 i 2022.

### **Adgang til utleie**

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

### **Legalpant**

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

### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Konsesjon**

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraksgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 500 Digital annonsering

8 500 Grunnpakke (Kommunale opplysninger, e-signering)

26 990 Markedspakke (finn.no, aktiv.no, Aktiv treff, Facebook med retargeting, visningsfolder, nabolagsprofil.)

7 990 Oppgjørshonorar

14 900 Tilretteleggingsgebyr

3 290 Visninger/overtagelse per stk.

6 725 Eierskiftegebyr (OBOS)

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

4 375 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

### **Ansvarlig megler**

Stian Jakobsen

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

[stian.jakobsen@aktiv.no](mailto:stian.jakobsen@aktiv.no)

Tlf: 922 36 633

### **Oppdragstaker**

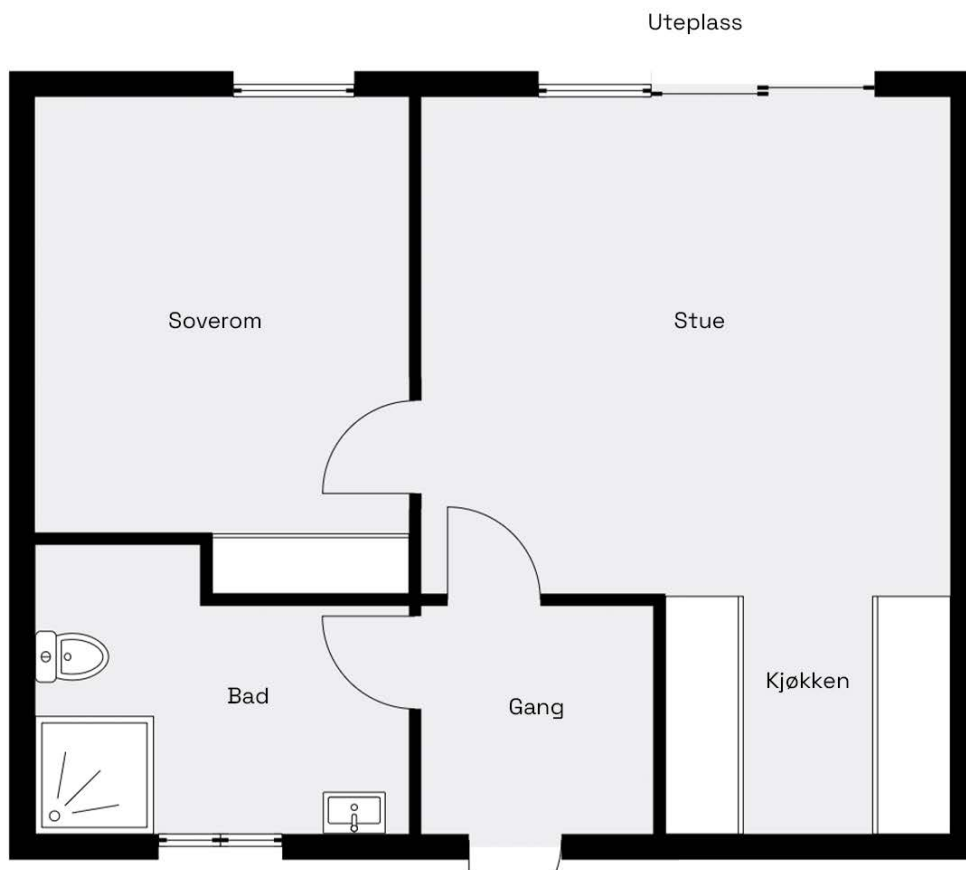
Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157

Laguneveien 7, 5239 Rådal

**Salgsoppgavedato**

15.05.2026

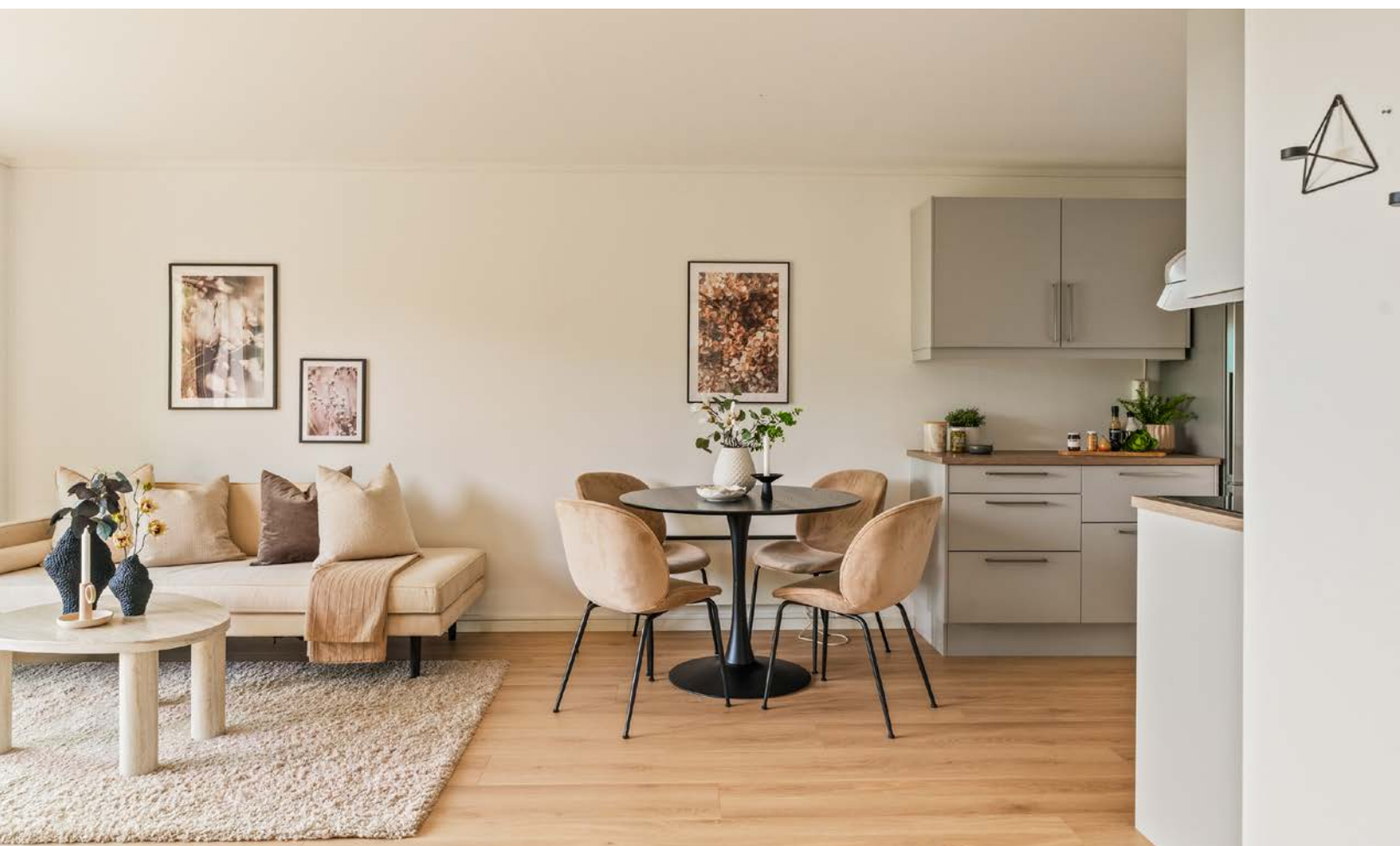














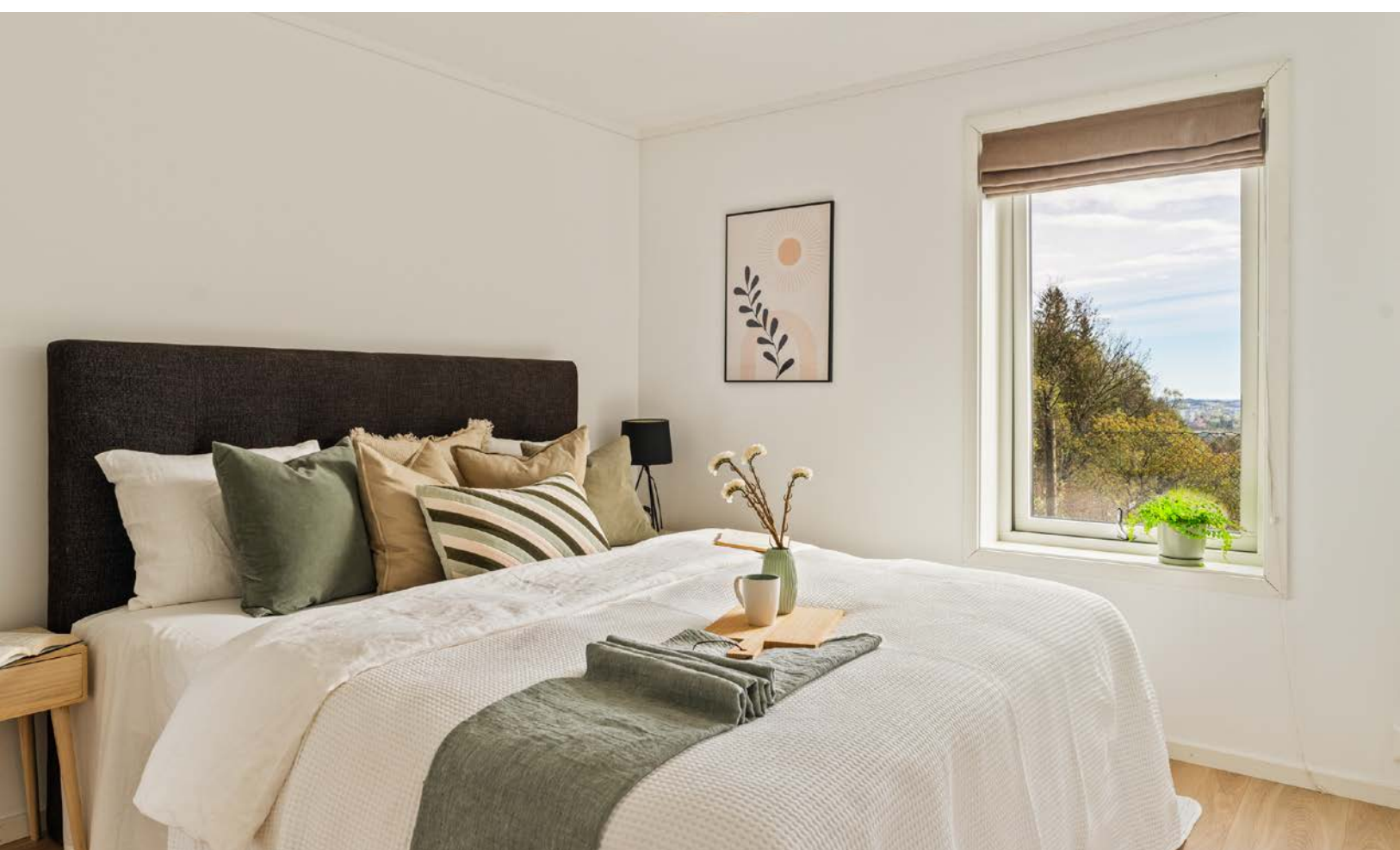
















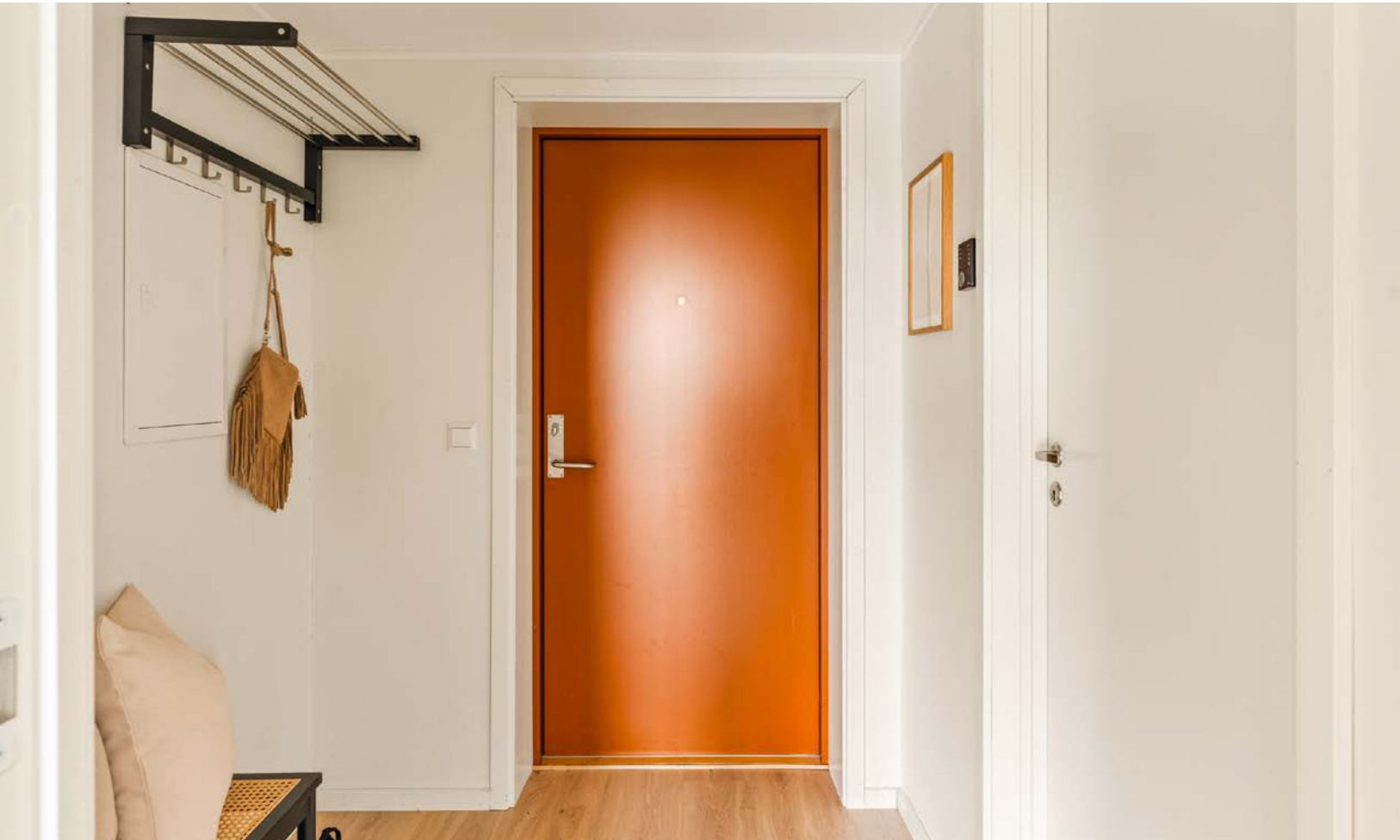


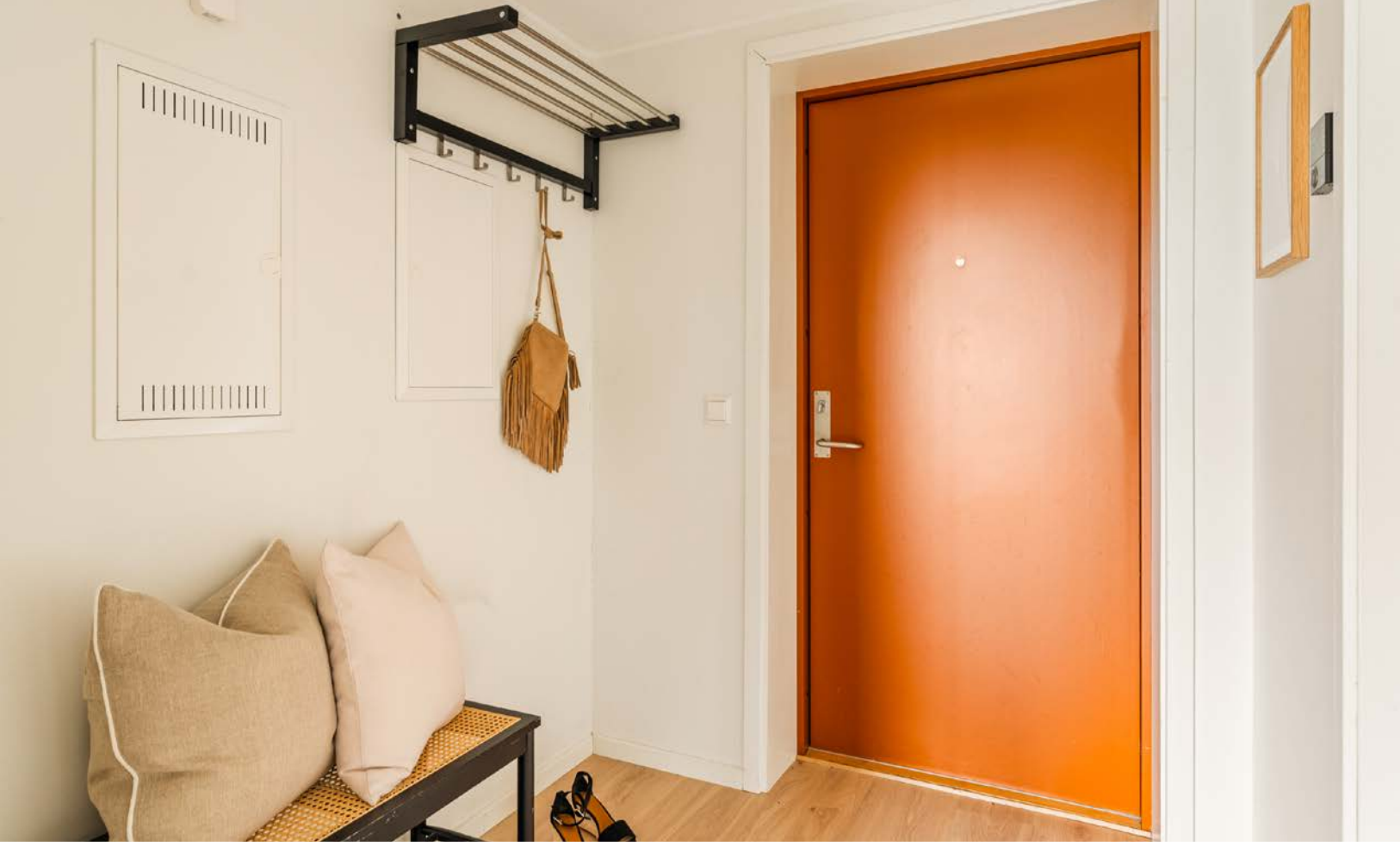
























# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Øvre Fyllingsveien 133 , 5146 FYLLINGSDALEN
-  BERGEN kommune
-  # gnr. 25, bnr. 441, snr. 59

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m<sup>2</sup> BRA-i: 49 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.05.2026

Rapportdato: 14.05.2026

Oppdragsnr.: 21285-1321

Eiendomsverdi ref nr: QW2547

Autorisert foretak: TBDU AS



  
Takstmann & Byggmester  
Daniel Ulvatn



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

## Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

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

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

*Daniel Ulvatn*

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



NITO

  
Takstmann & Byggmester  
Daniel Ulvatn

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2015

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer kledd med aluminiums beslag utvendig, 3-lags glass.

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre kledd med aluminiums beslag utvendig og brann- og lydklassifisert entrédør.

Ytterdør er noe treg og åpne/lukke, det er og skader på pakninger - Dette er meldt inn til sameiet.

Støpt plattning med tilkomst fra stue/kjøkken, oppmålt til ca 7m2

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

Gulv mot grunn i betong, gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.

Innvendig har boligen malte glatte dører, dør med glass fra entre til stue/kjøkken.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom - 5.2m2

Bad/vaskerom med overflater fra byggeår.

Veggene har 20x50 fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt med 20x20 fliser. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5cm .

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

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

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

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Det er avtrekk via balansert anlegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk oppvarming:

Varmekabler på bad.

### VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske

anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til

installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det

er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift

om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske

anlegg og elektrisk kontroll.

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

[Gå til side](#)

Ingen avvik.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

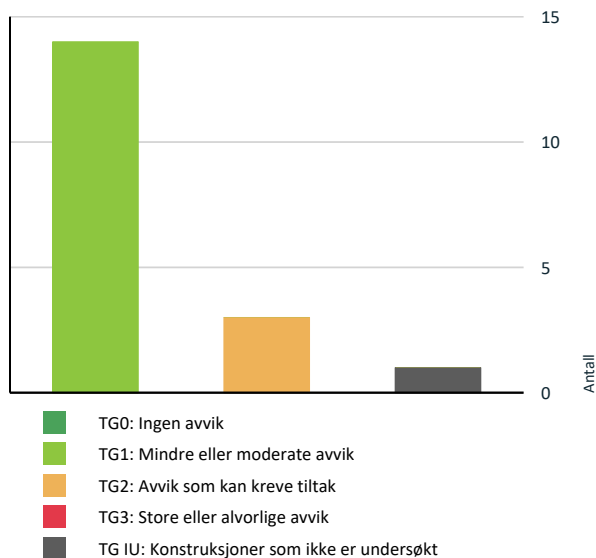
### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Kommunal informasjon som tegninger og andre dokumenter fra byggesak er ikke oversendt for kontroll / gjennomgang.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom - 5.2m2 > [Gå til side](#)  
Tilleggende konstruksjoner våtrom

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom - 5.2m2 > [Gå til side](#)  
Overflater vegger og himling

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom - 5.2m2 > [Gå til side](#)  
Overflater Gulv

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom - 5.2m2 > Sluk, [Gå til side](#)  
membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2015

**Kommentar**  
Kilde: Eiendomsverdi

**Anvendelse**

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



## INNENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

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

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer kledd med aluminiums beslag utvendig, 3-lags glass.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre kledd med aluminiums beslag utvendig og brann- og lydclassifisert entrédør.

Ytterdør er noe treg og åpne/lukke, det er og skader på pakninger - Dette er meldt inn til sameiet.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Støpt plattning med tilkomst fra stue/kjøkken, oppmålt til ca 7m2

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Gulv mot grunn i betong, gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.



### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører, dør med glass fra entre til stue/kjøkken.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM - 5.2M2

#### Generell

##### Beskrivelse

Bad/vaskerom med overflater fra byggeår.



### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM - 5.2M2

#### ! TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har 20x50 fliser. Taket er malt.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid er passert på overflater.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt. Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM - 5.2M2

#### ! TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt med 20x20 fliser. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5cm .

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid er passert på overflater.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt.

Forventet levetid. Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM - 5.2M2

#### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM - 5.2M2

#### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

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

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM - 5.2M2

#### ! TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM - 5.2M2

### TG II Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN - 25.6M2

### TG I Overflater og innredning

#### Beskrivelse

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



### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN - 25.6M2

### TG I Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG I Vannledninger

#### Beskrivelse

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



### TG I Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

### TG I Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Elektrisk oppvarming:  
Varmekabler på bad.

### VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

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

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2015 Byggeår**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

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

**Nei**

### Generell kommentar

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

# Tilstandsrapport



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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Ingen avvik.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

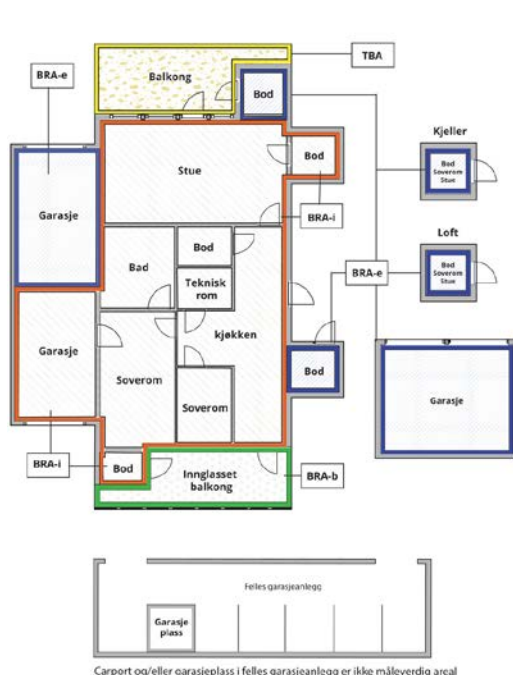
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod'er
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	49	5		54	7
<b>SUM</b>	<b>49</b>	<b>5</b>			<b>7</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>54</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré - 3.2m <sup>2</sup> , bad/vaskerom - 5.2m <sup>2</sup> , stue/kjøkken - 25.6m <sup>2</sup> , soverom - 12.1m <sup>2</sup>	Bod - 5m <sup>2</sup>	

### Kommentar

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innvegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Kommunal informasjon som tegninger og andre dokumenter fra byggesak er ikke oversendt for kontroll / gjennomgang.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er lagt ny laminat i stue/kjøkken og gang, på soverom er lagt som egeninnsats.  
Se egenerklæring til selger for nærmere beskrivelse

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør
	Christer Turøy	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	25	441		59	8.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Øvre Fyllingsveien 133

#### Hjemmelshaver

Turøy Christer

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Fyllingsdalen byde, i et etablert boligområde med hovedsakelig eneboliger, rekkehus og leilighetsbebyggelse. Området fremstår rolig og familievennlig med nærhet til daglige servicetilbud.

Det er kort avstand til dagligvarebutikk, skole, barnehage og ulike idretts- og fritidstilbud. Oasen senterområde med butikker, servicetilbud og bybaneterminal ligger innen kort kjøre- og reiseavstand.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Opparbeidet tomt som driftes i regi av sameiet.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringskjema	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunal informasjon		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

### Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Christer Turøy

---

## Boligen

Øvre Fyllingsveien 133  
5146 Fyllingsdalen

4601-25/441/0/59

- ◆ Boligen ble kjøpt 2019
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Beskrivelse av arbeidet:** Installerte et dusjkabinett.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

---

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

♦ **Ja**

Var lekkasje ved stuegulv rett ved terassedør i 2020. Dette ble ordnet gjennom forsikring til sameiet.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Bhas Bygg

**Beskrivelse av arbeidet:** Gulvet ble skiftet, og veggene tettet.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Var veggdyr i 2 leiligheter i andre enden av bygget jeg bor i. Dette ble utredet i 2025 av et skadedyrfirma og veggedyrene er borte. De andre leilighetene i bygget ble også sjekket for veggdyr uten at de fant noe.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** RenTox

**Beskrivelse av arbeidet:** Gjort tiltak for å fjerne veggdyr i leiligheter i andre enden av bygget samt undersøkt andre leiligheter for veggdyr uten å finne noe.

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# VEDTEKTER

for

**Litlafjell,**

(org. nr. 814 612 422)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, endret i ordinært årsmøte 06.03.2019, endret i ordinært årsmøte 09.03.2021, sist endret i ordinært årsmøte 17.03.2026

## 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. Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra styret. For montering av varmepumpe, se vedlegg.

(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 garasje plasser**

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

### **4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

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

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

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

(3) Sameieren har også ansvaret for oppsteking 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret - sammensetning**

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

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg 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 framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

### **10-2 Mindretallsvern**

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

## **11. Forholdet til eierseksjonsloven**

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

Vedlegg 1:

## **Retningslinjer for installasjon av varmepumper:**

### **1. Krav om skriftlig søknad**

- Seksjonseier skal sende skriftlig søknad til styret før bestilling og installasjon av varmepumpe. Ingen installasjon kan påbegynnes før skriftlig godkjenning foreligger.

Søknaden skal inneholde:

- a) Informasjon om plassering
  - b) Type varmepumpe og beregnet utvendig lydnivå.
  - c) Beskrivelse av rørføring og gjennomføring i vegg.
  - d) Løsning for kondensvann.
  - e) Navn på fagperson og bekreftelse på F-gass-sertifisering.
- Styret kan be om ytterligere dokumentasjon ved behov.

### **2. Plassering og estetikk**

- Utedelen skal plasseres slik at den gir minst mulig visuell og lydmessig sjenanse for naboer. Utedelen skal monteres på eiers egen terrasse/balkong.

- Utedelen skal skjermes eller plasseres på en måte som ikke skaper sjenanse for naboer. Eventuelt varmepumpehus eller skjerming må ikke hindre nødvednig lufttilførsel eller service.

### **3. Støy og vibrasjoner**

- Det skal velges en modell som er så stillegående som mulig. Maksimalt utendørs lydnivå: 50 dB.

- Dersom det oppstår uenighet om støy, kan styret kreve at støynivå dokumenteres ved måling utført av kvalifisert fagperson. Kostnader må dekkes av seksjonseier dersom grenseverdiene overskrides

- Utedelen skal monteres med vibrasjonsdempere og installeres på en måte som i størst mulig grad reduserer overføring av støy til bygningen.

### **4. Tekniske krav og sikkerhet**

- Installasjon skal kun utføres av sertifisert fagpersonell med F-gass-sertifisering. Montørens sertifikat må kunne fremvises.

- Gjennomføringer i yttervegg skal utføres tett for å unngå fukt og frostskafer.

- Kondensvann skal ledes bort på en måte som ikke gir risiko for vannskader, ising eller sjenanse.

- Avløpsrør som eksponeres for utetemperatur skal frostsikres med selvregulerende varmekabel.

### **5. Drift, vedlikehold og ansvar**

- Seksjonseier er ansvarlig for drift, vedlikehold og service av varmepumpen.

- Seksjonseier bærer alle kostnader forbundet med installasjon, vedlikehold og eventuelle skader på bygningsmasse som følge av varmepumpen.

- Ved fasadearbeid kan sameiet kreve midlertidig fjerning av varmepumpen på seksjonseiers bekostning. Seksjonseier er ansvarlig for remontering etter arbeid og kostnader vedr. remontering.

- Dersom varmepumpen fjernes permanent, skal alle inngrep og merker på fasaden utbedres av seksjonseier.

### **6. Ansvarsforhold ved eierskifte**

- Ved salg av seksjon med varmepumpe skal selger gjøre ny eier kjent med disse retningslinjene.

- Ny eier overtar fullt ansvar for installasjonen.

### **7. Avslag og sanksjoner**

- Styret kan avslå søknader dersom installasjonen gir ulemper knyttet til fasade, støy eller kondensvann, eller ikke oppfyller disse retningslinjene.

- Ved brudd på retningslinjene kan styret kreve retting eller fjerning, samt kreve dekket kostnader for ulemper eller skader

- Ulovlig montert varmepumpe kan kreves demontert for seksjonseiers regning.

Aktiv Laguneparken AS  
Aktiv avd. Laguneparken v/Cathrine Lind  
Laguneveien 7, 5239 RÅDAL  
E-post: cathrine.lind@aktiv.no

Deres ref.: 1506260068 . Vår ref.: 6329-1-59

Dato: 12.05.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Litlafjell  
Organisasjonsnr: 814612422  
Seksjonseier: Turøy, Christer  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 59  
Adresse: Øvre Fyllingsveien 133, 5146 FYLLINGSDALEN  
Seksjonsnummer: 59  
Gnr. 25  
Bnr. 441

### Opplysninger om boligselskapet:

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

Sameiet har mangler under utbedring. Sameiet har forsøkt å stevne utbygger for mangler, ekstra ord. årsmøte 25.11.24 vedtok å avslutte sak mot utbygger. Utbedringer må dekkes av sameiet. Totalkost. for utbedringene er usikkert. Utbedringer finansieres ved lån og økning av felleskost., vedtak årsmøte 09.03.21. Sameiet har søkt om kr 5000000 i lån, pr 01.04.23 er 3700000 kr utbetalt. Økning i lån fører til økte felleskost. Bod følger leilighet Sameiet mangler 5 garasjepl. be om infoskriv datert 23.05.18. Det er inngått forlik med utbygger. Det gjenstår fremdeles tildeling av p-pl. i garasjen. Sak om tildeling og forslag løsning på saken, se årsmøte 25.03.25 og årsmøte 20.01.26. Kontakt styret for spørsmål. Garasjeanlegget er fellesareal hvor styret utsteder disponeringsrett 1 år om gangen. Dagens vedtekter knyttet til disponering av garasjeanl. er noe uklare

### Selskapets totale lån og vilkår:

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenr.:	98207963763
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	2 893 783,00
Innfrielsesdato:	30.06.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 564,84,-  
Herav:

TV/bredbånd  
Felleskostnader

Pr. dags dato  
594,00  
2 970,84

Evt. fremtidig endring:

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	486,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 272,-
Annen formue:	11 854,-
Gjeld:	30 695,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenummer:	98207963763
Restsaldo:	30 015,48
Kapitalkostnader:	342,02
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 30 015,48,-, pr. dags dato.

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

**Kapitalkostnader:**

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

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

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

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

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

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**

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

**Kontaktinformasjon:**

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

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Maja Vedå, e-post: [lilafjell@styrerrommet.no](mailto:lilafjell@styrerrommet.no)  
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026



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

# 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 <ul style="list-style-type: none"><li>■ Endringer i innledende tekst<ul style="list-style-type: none"><li>• Beboere plikter å holde seg oppdatert på de til en hver tid gjeldene husordensregler</li></ul></li><li>■ Endringer under Støy og nattero<ul style="list-style-type: none"><li>• Slått i sammen flere punkt, endret på struktur, endret ord for å gi et klarere budskap</li></ul></li><li>■ Flytte punkt «renhold» under punkt «avfall» punktet endres til Orden og avfall</li><li>■ Garasje og parkering<ul style="list-style-type: none"><li>• Endre fra «bil» til kjøretøy</li></ul></li><li>■ Flyttet punktet «låsing» under fellesområdet</li><li>■ Endring under husdyr<ul style="list-style-type: none"><li>• Gjelder for beboer og ikke kun seksjonseier.</li></ul></li></ul>	18.4.2016
02	Tilføyning av informasjon om postkassenes utforming m.m. under punkt 3 «Orden og Avfall» etter vedtak fra Ordinært Sameiermøte 3.4.2017	3.4.2017
03	Nytt punkt 8 Julebelysning	17.03.2026

Innledning:

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

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

### **1) Støy og Nattero**

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

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

Sang- og musikkundervisning kreves styrets tillatelse.

Banking og lignende arbeid kan bare skje i følgende tidsrom:

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

Kl. 08:00 - kl. 18:00 (lørdager)

På søndag og andre helligdager skal slik støy ikke forekomme.

### **2) Grilling**

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

### **3) Orden og Avfall**

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

### **4) Garasje og parkering**

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

### **5) Fellesområdet**

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

Låsbare dører i fellesområdet skal til enhver tid være låst

### **6) Husdyr**

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

### **7) Skader**

Skader eller mangler på sameiets eiendom må meldes til styret

## **8) Julebelysning**

Julebelysning på balkonger, terrasser og fasader skal ha konstant lys uten blinkende, pulserende eller skiftende funksjoner. Formålet er å unngå sjenanse for naboer og sikre et rolig visuelt miljø i sameiet. Belysningen skal monteres på en måte som ikke skader bygningsmassen eller virker sjenerende. Styret kan pålegge fjerning av belysning som ikke er i samsvar med disse reglene.



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 6329

SAMEIET LITLAFJELL

## Velkommen til årsmøte i SAMEIET LITLAFJELL

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

### Dato for årsmøtet:

17. mars 2026 kl. 17:30, Frøya Idrett sine selskapslokaler (2. 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 møtet. 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til husordensregel – julebelysning
8. Tillatelse til installasjon av varmepumpe
9. Kompensasjon for avståelse av innendørs garasje plass
10. Etablering av elbillading på utendørs parkeringsområde
11. Søknad om dispensasjon for å bruke grusplass til parkering
12. Valg av tillitsvalgte

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 protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Som fører av protokollen ble Silje Borthen foreslått. Som protokollvitner ble Navn og Navn foreslått.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

---

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. 6329 Revisjonsberetning 2025.pdf

2. Årsregnskap 2025.pdf

3. Styrets arbeid 2025.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000

---

Sak 7

## Forslag til husordensregel – julebelysning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har mottatt forslag fra eier om forbud mot blinkende julelys til årsmøte.

Styret ønsker at årsmøte tar stilling til om et slikt forbud skal inkluderes i husordensreglene til sameiet.

Forslag til husordensregel nytt punkt 8):

### Julebelysning

*Julebelysning på balkonger, terrasser og fasader skal være av nøytral/hvit farge og ha konstant lys uten blinkende, pulserende eller skiftende funksjoner. Formålet er å unngå sjenanse for naboer og sikre et rolig visuelt miljø i sameiet. Belysningen skal monteres på en måte som ikke skader bygningsmassen eller virker sjenenerende. Styret kan pålegge fjerning av belysning som ikke er i samsvar med disse reglene.*

### Forslag til vedtak

Husordensreglene oppdateres med nytt punkt 8 - Julebelysning

---

Sak 8

## Tillatelse til installasjon av varmepumpe

Forslag fremmet av:

Arild Pensgaard

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Jeg foreslår at årsmøtet vedtar å åpne for at seksjonseiere kan installere varmepumpe i egen seksjon. Det er en mer energieffektiv måte å varme opp leiligheten på, gir lavere strømutfgifter og bedre innelima. Moderne varmepumper er også mye mer stillegående og miljøvennlige enn før, og vil ikke være til sjenanse for naboer så lenge de plasseres og monteres riktig.

### Styrets innstilling

Styret ønsker at årsmøte tar stilling til om installasjon av varmepumper skal tillattes i sameiet. Dersom det er flertall for installasjon av varmepumpe er det ønskelig at vedtektene endres og at retningslinjer for varmepumper fremkommer som vedlegg til vedtektene.

Vedtektene punkt 3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

Endres til:

### 3-1 Rett til bruk

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

Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra styret. For montering av varmepumpe, se vedlegg.

Vedlegg legges til i vedtektene.

### Forslag til vedtak

Vedtektene punkt 3-1(2) endres, vedlegg for retningslinjer legges til vedtektene.

### Vedlegg

4. Retningslinjer for installasjon av varmepumper.pdf

---

## Sak 9

### Kompensasjon for avståelse av innendørs garasje plass

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

På et ekstraordinært årsmøte avholdt 20. januar 2026 foreslo styret å gjennomføre en ny runde med økt kompensasjon. Dette var basert på verdivurdering fra eiendomsmegler og styret mente at den nye summen representerte en god og markedsmessig sum. Etter fristen gikk ut 3. februar hadde én seksjonseier meldt seg.

Det ble på ordinært årsmøte i 2025 stilt spørsmål ved om kompensasjonen er skattepliktig. Styret har vært i kontakt med Skatteetaten, som har opplyst at kompensasjonen ikke skal være skattepliktig. Begrunnelsen er at dette i realiteten er betaling for en rettighet (parkeringsplass) som ikke mottas, og dermed ikke regnes som skattepliktig inntekt. Skatteetaten har ikke funnet det nødvendig å avggi bindende forhåndsuttalelse om dette. Sameiet kan selvsagt ikke gi noen garantier når det gjelder seksjonseiernes fremtidige skatteplikt.

#### Nytt forslag

Nå ønsker styret å foreslå en ny runde, med samme sum som sist. Et nytt punkt på listen under er at dersom en beboer som melder seg allerede har lader i garasjen, kan styret tilby seg å kjøpe denne av seksjonseier, dersom seksjonseier ønsker å kjøpe seg ut (punkt 5).

Styrets forslag er som følger:

1. Seksjonseiere gis på nytt anledning til å melde sin interesse for å avstå sin parkeringsplass.
2. Kompensasjonen er på kr 250 000 per parkeringsplass.
3. Det legges opp til at inntil fire parkeringsplasser kan kjøpes ut etter denne ordningen.
4. Frist for å melde interesse settes til to uker etter årsmøtet, altså 31. mars 2026.

Dersom en beboer som melder seg allerede har lader i garasjen, kan styret kjøpe denne av seksjonseieren

5. dersom seksjonseieren ønsker å selge.

- 6.

Dersom flere enn fire seksjonseiere melder seg, avgjøres tildelingen ved loddtrekning. Styret kan oppnevne protokollvitner til å observere trekningen.

Seksjonseiere som avstår garasje plass kan ikke markedsføre eller selge seksjonen med «fast innendørs

7. garasje plass» som del av salgsobjektet.

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

8. utendørs parkeringsarealer.

Beboere som har avstått parkeringsplass står fritt til å leie innendørs garasje plass av andre beboere, dersom

9. de ønsker dette.

#### **Forslag til vedtak**

Styrets forslag vedtas og erstatter vedtak fra årsmøte 20.02.26 sak 5. Seksjonseiere kan melde sin interesse for avståelse av garasje plass og motta kompensasjon, med frist for å melde sin interesse innen 31.03.26.

---

Sak 10

### **Etablering av elbillading på utendørs parkeringsområde**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

I forbindelse med forrige runde hvor seksjonseiere kunne melde sin interesse for å frastå innendørs parkeringsplass, mottok styret flere spørsmål om det ville være mulig å etablere elbillading på utendørs parkeringsplass. Bakgrunnen for dette er et ønske fra beboere om å være sikret en mulighet for lading dersom de ikke har fast plass i garasjen.

Styret har forståelse for at dette er et ønske og behov for flere, og ønsker derfor å se nærmere på mulighetene for å tilrettelegge for elbillading på sameiets utendørs parkeringsplass.

Når styret har fått utredet mulige løsninger og eventuelle kostnader, vil saken bli lagt frem for årsmøtet for behandling og avstemming.

#### **Forslag til vedtak**

Årsmøtet gir styret fullmakt til å utrede muligheten for etablering av elbillading på utendørs parkeringsområde. Saken legges frem for et ekstraordinært årsmøtet når et konkret forslag foreligger.

---

Sak 11

### **Søknad om dispensasjon for å bruke grusplass til parkering**

#### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Grusplassen utenfor den nederste garasjen brukes i dag til parkering. I reguleringsplanen er området imidlertid registrert som grøntområde. Så langt styret kjenner til, har området aldri vært brukt som grøntområde i praksis.

Styret ønsker å søke Bergen kommune om dispensasjon slik at området formelt kan brukes til parkering. En slik endring vil gjøre det mulig å tilrettelegge for blant annet elbillading på plassen.

Da saken ble behandlet på årsmøtet i 2025, var styret av den oppfatning at en dispensasjonssøknad kunne bli både kostbar og tidkrevende. Etter en ny gjennomgang sammen med et arkitektfirma, fremstår prosessen mindre komplisert enn først antatt. Styret vurderer derfor at fordelene ved å forsøke å få en dispensasjon er større enn ulempene.

For at kommunen skal innvilge dispensasjon, er hovedregelen at fordelene ved å gi dispensasjon må være større enn ulempene. Styret mener dette kravet er oppfylt.

#### **Fordeler ved å søke dispensasjon:**

- Området brukes allerede til parkering i dag. En dispensasjon vil gjøre at den formelle reguleringen samsvarer bedre med faktisk bruk.
- Dersom sameiet skal etablere elbillading, er dette området det rimeligste og mest praktiske stedet. Avstanden til strømtilførsel er kortere, noe som gir lavere installasjonskostnader.
- Slik reguleringen er i dag, kan vi i praksis ikke etablere elbillading der, fordi området på papiret er definert som grøntområde.
- En dispensasjon vil gjøre parkeringsplassene formelle og synlige i offentlige planer og dokumenter.
- Sameiet vil da kunne vise til flere tilgjengelige parkeringsplasser. Dette er positivt, særlig fordi sameiet opprinnelig ble bygget med færre garasjeplasser enn lovet av utbygger.
- En avklaring av arealbruken vil gjøre det enklere for styret å planlegge fremtidige løsninger for parkering og lading.
- Det vil redusere usikkerhet rundt bruken av området i fremtiden, både for sameiet og overfor kommunen.

#### **Forslag til vedtak**

Styret gis fullmakt til å søke Bergen kommune om dispensasjon for å bruke grusplassen utenfor nederste garasje til parkering. Sameiet dekker kostnadene knyttet til søknadsprosessen.

---

Sak 12

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

#### **Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Maja Vedå

#### **Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christer Turøy
- Leif Willy Dahle

Til årsmøtet i Sameiet Litlafjell

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Litlafjell** som viser et overskudd på kr 513 574. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene)), og 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.



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](mailto:hordaland@rg.no)

Foretaksregisteret  
NO 935 874 130 MVA  
Bank 8580.14.20880

[www.hordrev.no](http://www.hordrev.no)

### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

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

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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 06. mars 2026

**Hordaland Revisjon AS**



Roger Sleire

Statsautorisert revisor

**SAMEIET LITLAFJELL**  
**ORG.NR. 814612422, KLIENTNR. 6329**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 867 427	3 298 738	3 822 000	3 883 000
Ladeinntekter elbil		70 971	59 444	62 000	62 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>3 938 399</b>	<b>3 358 182</b>	<b>3 884 000</b>	<b>3 945 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-14 170	-14 170	-14 171	-14 171
Styrehonorar	4	-100 500	-100 500	-100 500	-130 000
Revisjonshonorar	5	-8 513	-8 130	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-117 265	-112 755	-120 000	-125 400
Konsulenthonorar		-304 486	-121 395	-100 000	-130 000
Drift og vedlikehold	6	-597 110	-656 692	-417 000	-983 000
Forsikringer		-1 032 934	-540 418	-1 471 288	-1 032 934
Energi/fyring	7	-390 461	-345 639	-360 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-435 399	-386 070	-387 000	-445 500
Andre driftskostnader	8	-251 783	-296 163	-286 000	-223 750
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 252 621</b>	<b>-2 581 933</b>	<b>-3 264 959</b>	<b>-3 444 025</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>685 778</b>	<b>776 249</b>	<b>619 041</b>	<b>500 975</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	46 830	42 028	0	0
Finanskostnader	10	-219 034	-238 238	-289 000	-195 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-172 204</b>	<b>-196 210</b>	<b>-289 000</b>	<b>-195 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>513 574</b>	<b>580 039</b>	<b>330 041</b>	<b>305 975</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		513 574	580 039		

**SAMEIET LITLAFJELL**  
**ORG.NR. 814612422, KLIENTNR. 6329**

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		11 052	8 925
Forskuddsbetalte kostnader		37 118	382 334
Driftskonto OBOS-banken		1 155 296	768 881
Sparekonto OBOS-banken		1 281 475	1 238 284
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 484 941</b>	<b>2 398 424</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 484 941</b>	<b>2 398 424</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	11	-1 817 674	-2 331 248
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 817 674</b>	<b>-2 331 248</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	2 959 324	3 141 784
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 959 324</b>	<b>3 141 784</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		38 614	25 661
Leverandørgjeld		303 540	560 965
Påløpte renter		1 102	1 262
Annen kortsiktig gjeld	13	1 000 035	1 000 000
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 343 291</b>	<b>1 587 888</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 484 941</b>	<b>2 398 424</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 05.03.2026  
 Styret i Sameiet Litlafjell

Maja Vedå /S/

Christer Turøy /S/

Leif Willy Dale /S/

Egil Totland /S/

## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## NOTE 2

### INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 437 086
TV/bredbånd	430 341
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 867 427</b>

## NOTE 3

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 170
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 170</b>

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 2024/2025	-100 500
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-100 500</b>

## NOTE 5

### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 513
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-8 513</b>

**NOTE 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-372 775
Drift/vedlikehold VVS	-4 303
Drift/vedlikehold elektro	-7 825
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 718
Drift/vedlikehold heisanlegg	-107 359
Drift/vedlikehold brannsikring	-45 327
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-41 937
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-8 866
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-597 110</b>

**NOTE 7****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-390 461
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-390 461</b>

**NOTE 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Container	-7 390
Vaktmestertjenester	-42 437
Renhold ved firmaer	-69 690
Snørydding	-54 536
Gressklipping	-44 895
Andre driftskostnader	-1 729
Andre kontorkostnader	-20 447
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-3 226
Øreavrundning	-47
Velferdskostnader	-2 186
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-251 783</b>

**NOTE 9****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 142
Renter av sparekonto i OBOS-banken	43 191
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	704
Andre renteinntekter	793
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>46 830</b>

**NOTE 10****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-219 023
Renter på leverandørgjeld	-11
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-219 034</b>

**NOTE 11****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader. Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE 12****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2021

-2 200 000

Økning 2022

-1 000 000

Økning 2023

-500 000

Nedbetalt tidligere

558 216

Nedbetalt i år

182 460

---

-2 959 324**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-2 959 324**

---

**NOTE 13****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Forlik garasje

-1 000 000

Gebyr og fakturaomkostninger

-35

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

---

**-1 000 035**

---

## Styrets arbeid 2025

### Møtevirksomhet

I løpet av 2025 har det blitt avholdt 11 styremøter. I tillegg til de formelle møtene har styret hatt ukentlig løpende dialog for å sikre fremdrift i pågående saker.

Gjennom året har styret arbeidet med både større og mindre oppgaver knyttet til drift, vedlikehold og utvikling av sameiet.

### Vedlikeholdsplan og oppstart av utbedringsarbeid

I 2025 fikk styret på plass en vedlikeholdsplan gjennom OBOS Prosjekt. Planen gir styret en god oversikt over byggenes tilstand og gjør det mulig å prioritere tiltak basert på behov og budsjett. Dette bidrar til økt forutsigbarhet, trygghet og et bedre grunnlag for langsiktig planlegging og økonomistyring.

### Garasjesaken

Styret har som mål å få ferdigstilt garasjesaken. I løpet av året har det vært fremdrift i arbeidet, og styret mener at man nå er nærmere en løsning. Med riktige tiltak videre har styret tro på at saken kan fullføres.

### Korrekte bruksenhetsnumre i brannvernssystemet

Siden oppstarten av sameiet har det vært feil i plantegningene som har ført til at enkelte leilighetsnumre har vært registrert feil i ulike systemer. Styret har nå, i samarbeid med kommunen, ryddet opp i dette. Korrekte opplysninger finnes nå i Vibbo, hos Telenor, på skiltene ved inngangsdørene og i brannvernssystemet. Det viktigste har vært å få riktige opplysninger i brannvernssystemet, og dette er nå korrigert.

### Nye skilt ved ytterdørene

Etter at korrekt oversikt over leilighetsnumre ble etablert, bestilte styret nye skilt til hver leilighet. Disse er montert ved siden av ytterdørene og gjør det tydelig hvilket leilighetsnummer som tilhører hvilken bolig. Dette kan også være nyttig informasjon ved en eventuell utrykning fra nødteater.

### Ny strømvtale

Styret har byttet strømvtale fra Gudbrandsdal Energi til Å Entelios, som OBOS har en samarbeidsavtale med. Den nye avtalen forventes å gi sameiet lavere strømkostnader, og styret ser frem til besparelser fra og med 2026.

## Veggdyr

I 2025 ble det oppdaget veggdyr i noen av småhusene. Saken ble fulgt opp ved at flere leiligheter ble kontrollert for å kartlegge omfanget og eventuelt spredning. Dette arbeidet ble gjort for å sikre riktig oppfølging og tiltak.

## Forsikringssaker

Stormen Amy høsten 2025 førte til flere skader i sameiet og en del forsikringssaker. Oppfølging av disse sakene har krevd betydelig arbeid fra styret gjennom året.

## Garasjevask

Styret bestilte garasjevask høsten 2025. Dette var et etterlenget tiltak og bidro til bedre vedlikehold av fellesarealet.

## Dugnad

Det ble gjennomført en vellykket dugnad våren 2025. Mange beboere deltok og bidro til å gjøre uteområdene klare og trivelige før sommeren.

## Rutinesjekker

Det har blitt gjennomført årlige rutinesjekker av blant annet heis, dører, ventilasjon, sprinkleranlegg og brannsystem.

## Daglig drift og oppfølging av beboere

En stor del av styrets arbeid består av daglig drift. Dette inkluderer blant annet å besvare spørsmål fra beboere, følge opp leverandører og ha dialog med ulike aktører i forbindelse med utbedringer, garasjesaken, forsikringssaker, vaktmestertjenester og andre driftsoppgaver.

# Styrets planer fremover

Styret har klare planer for hvilke oppgaver som er viktige i 2026. Samtidig kan det oppstå nye saker som vi ikke kjenner til i dag. I tillegg vil rutiner og daglig drift naturligvis fortsette som normalt.

### Viktige saker for 2026 er blant annet:

- Fortsette arbeidet med OBOS Prosjekt og planlagte utbedringer
- Fullføre garasjesaken
- Gjennomgå styrets avtaler for å vurdere om noen kan reforhandles eller gi besparelser

- Vurdere muligheten for nytt ringetablå i leilighetsblokkene, da dagens system begynner å bli gammelt
- Gjennomføre service på lekeplassen
- Gjennomføre fasadevask og garasjevask
- Arrangere brannøvelse for alle beboere

## **Retningslinjer for installasjon av varmepumper:**

### **1. Krav om skriftlig søknad**

- Seksjonseier skal sende skriftlig søknad til styret før bestilling og installasjon av varmepumpe. Ingen installasjon kan påbegynnes før skriftlig godkjenning foreligger.

Søknaden skal inneholde:

- a) Informasjon om plassering
- b) Type varmepumpe og beregnet utvendig lydnivå.
- c) Beskrivelse av rørføring og gjennomføring i vegg.
- d) Løsning for kondensvann.
- e) Navn på fagperson og bekreftelse på F-gass-sertifisering.

Styret kan be om ytterligere dokumentasjon ved behov.

### **2. Plassering og estetikk**

- Utedelen skal plasseres slik at den gir minst mulig visuell og lydmessig sjenanse for naboer. Utedelen skal monteres på eiers egen terrasse/balkong.
- Utedelen skal skjermes eller plasseres på en måte som ikke skaper sjenanse for naboer. Eventuelt varmepumpehus eller skjerming må ikke hindre nødvednig lufttilførsel eller service.

### **3. Støy og vibrasjoner**

- Det skal velges en modell som er så stillegående som mulig. Maksimalt utendørs lydnivå: 50 dB.
- Dersom det oppstår uenighet om støy, kan styret kreve at støynivå dokumenteres ved måling utført av kvalifisert fagperson. Kostnader må dekkes av seksjonseier dersom grenseverdiene overskrides
- Utedelen skal monteres med vibrasjonsdempere og installeres på en måte som i størst mulig grad reduserer overføring av støy til bygningen.

### **4. Tekniske krav og sikkerhet**

- Installasjon skal kun utføres av sertifisert fagpersonell med F-gass-sertifisering. Montørens sertifikat må kunne fremvises.
- Gjennomføringer i yttervegg skal utføres tett for å unngå fukt og frostskaider.
- Kondensvann skal ledes bort på en måte som ikke gir risiko for vannskader, ising eller

sjenanse.

- Avløpsrør som eksponeres for utetemperatur skal frostsikres med selvregulerende varmekabel.

#### **5. Drift, vedlikehold og ansvar**

- Seksjonseier er ansvarlig for drift, vedlikehold og service av varmepumpen.

- Seksjonseier bærer alle kostnader forbundet med installasjon, vedlikehold og eventuelle skader på bygningsmasse som følge av varmepumpen.

- Ved fasadearbeid kan sameiet kreve midlertidig fjerning av varmepumpen på seksjonseiers bekostning. Seksjonseier er ansvarlig for remontering etter arbeid og kostnader vedr. remontering.

- Dersom varmepumpen fjernes permanent, skal alle inngrep og merker på fasaden utbedres av seksjonseier.

#### **6. Ansvarsforhold ved eierskifte**

- Ved salg av seksjon med varmepumpe skal selger gjøre ny eier kjent med disse retningslinjene.

- Ny eier overtar fullt ansvar for installasjonen.

#### **7. Avslag og sanksjoner**

- Styret kan avslå søknader dersom installasjonen gir ulemper knyttet til fasade, støy eller kondensvann, eller ikke oppfyller disse retningslinjene.

- Ved brudd på retningslinjene kan styret kreve retting eller fjerning, samt kreve dekket kostnader for ulemper eller skader

- Ulovlig montert varmepumpe kan kreves demontert for seksjonseiers regning.

## Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 17.03.26

Selskapsnummer: 6329 Selskapsnavn: SAMEIET LITLAFJELL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://www.obos.no)

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Labergget 22  
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**  
Ranheimsvegen 9  
7044 Trondheim

## Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET LITLAFJELL

Organisasjonsnummer: 814612422

Møtet ble avholdt 17. mars kl. 17:30, Frøya Idrett sine selskapslokaler (2. etasje).

Antall stemmeberettigede som deltok: 22

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 protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Som fører av protokollen ble Silje Borthen foreslått. Som protokollvitner ble Navn og Navn foreslått.

Forslag til vedtak:

Pernille Gisselmann og Kirsten Dahle er valgt.

✓ Vedtatt.

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

- 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.

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000

### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000

✓ Vedtatt.

## 7. Forslag til husordensregel – julebelysning

Styret har mottatt forslag fra eier om forbud mot blinkende julelys til årsmøte.

Styret ønsker at årsmøte tar stilling til om et slikt forbud skal inkluderes i husordensreglene til sameiet.

Forslag til husordensregel nytt punkt 8):

### Julebelysning

*Julebelysning på balkonger, terrasser og fasader skal være av nøytral/hvit farge og ha konstant lys uten blinkende, pulserende eller skiftende funksjoner. Formålet er å unngå sjenanse for naboer og sikre et rolig visuelt miljø i sameiet. Belysningen skal monteres på en måte som ikke skader bygningsmassen eller virker sjenerende. Styret kan pålegge fjerning av belysning som ikke er i samsvar med disse reglene.*

### Forslag til vedtak:

Husordensreglene oppdateres med nytt punkt 8 - Julebelysning: Julebelysning på balkonger, terrasser og fasader skal ha konstant lys uten blinkende, pulserende eller skiftende funksjoner. Formålet er å unngå sjenanse for naboer og sikre et rolig visuelt miljø i sameiet. Belysningen skal monteres på en måte som ikke skader bygningsmassen eller virker sjenerende. Styret kan pålegge fjerning av belysning som ikke er i samsvar med disse reglene.

✓ Vedtatt.

## 8. Tillatelse til installasjon av varmepumpe

Fremmet av: Arild Pensgaard

Jeg foreslår at årsmøtet vedtar å åpne for at seksjonseiere kan installere varmepumpe i egen seksjon. Det er en mer energieffektiv måte å varme opp leiligheten på, gir lavere strømutfgifter og bedre inn klima. Moderne

varmepumper er også mye mer stillegående og miljøvennlige enn før, og vil ikke være til sjenanse for naboer så lenge de plasseres og monteres riktig.

#### Styrets innstilling

Styret ønsker at årsmøte tar stilling til om installasjon av varmepumper skal tillattes i sameiet. Dersom det er flertall for installasjon av varmepumpe er det ønskelig at vedtektene endres og at retningslinjer for varmepumper fremkommer som vedlegg til vedtektene.

Vedtektene punkt 3. Bruken av boligen og fellesarealene

#### 3-1 Rett til bruk

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

Endres til:

#### 3-1 Rett til bruk

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

*Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra styret. For montering av varmepumpe, se vedlegg.*

Vedlegg legges til i vedtektene.

#### Forslag til vedtak:

Vedtektene punkt 3-1(2) endres, vedlegg for retningslinjer legges til vedtektene.

✓ Vedtatt.

## 9. Kompensasjon for avståelse av innendørs garasje plass

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

På et ekstraordinært årsmøte avholdt 20. januar 2026 foreslo styret å gjennomføre en ny runde med økt kompensasjon. Dette var basert på verdivurdering fra eiendomsmegler og styret mente at den nye summen representerte en god og markedsmessig sum. Etter fristen gikk ut 3. februar hadde én seksjonseier meldt seg.

Det ble på ordinært årsmøte i 2025 stilt spørsmål ved om kompensasjonen er skattepliktig. Styret har vært i kontakt med Skatteetaten, som har opplyst at kompensasjonen **ikke skal være skattepliktig**. Begrunnelsen er at dette i realiteten er betaling for en rettighet (parkeringsplass) som ikke mottas, og dermed ikke regnes som skattepliktig inntekt. Skatteetaten har ikke funnet det nødvendig å avgi bindende forhåndsuttalelse om dette. Sameiet kan selvsagt ikke gi noen garantier når det gjelder seksjonseierens fremtidige skatteplikt.

#### Nytt forslag

Nå ønsker styret å foreslå en ny runde, med samme sum som sist. Et nytt punkt på listen under er at dersom en beboer som melder seg allerede har lader i garasjen, kan styret tilby seg å kjøpe denne av seksjonseier, dersom seksjonseier ønsker å kjøpe seg ut (punkt 5).

Styrets forslag er som følger:

1. Seksjonseiere gis på nytt anledning til å melde sin interesse for å avstå sin parkeringsplass.
2. Kompensasjonen er på kr 250 000 per parkeringsplass.

3. Det legges opp til at inntil fire parkeringsplasser kan kjøpes ut etter denne ordningen.
4. Frist for å melde interesse settes til to uker etter årsmøtet, altså 31. mars 2026.  
Dersom en beboer som melder seg allerede har lader i garasjen, kan styret kjøpe denne av seksjonseieren
5. dersom seksjonseieren ønsker å selge.  
Dersom flere enn fire seksjonseiere melder seg, avgjøres tildelingen ved loddtrekning. Styret kan oppnevne
6. protokollvitner til å observere trekningen.  
Seksjonseiere som avstår garasje plass kan ikke markedsføre eller selge seksjonen med «fast innendørs
7. garasje plass» som del av salgsobjektet.  
Øvrige beboere med innendørs parkeringsplass skal benytte denne, og ikke ta opp unødvendig plass på
8. utendørs parkeringsarealer.  
Beboere som har avstått parkeringsplass står fritt til å leie innendørs garasje plass av andre beboere, dersom
9. de ønsker dette.

#### Forslag til vedtak:

Styrets forslag vedtas og erstatter vedtak fra årsmøte 20.02.26 sak 5. Seksjonseiere kan melde sin interesse for avståelse av garasje plass og motta kompensasjon, med frist for å melde sin interesse innen 31.03.26.

✓ Vedtatt.

## 10. Etablering av elbillading på utendørs parkeringsområde

I forbindelse med forrige runde hvor seksjonseiere kunne melde sin interesse for å frastå innendørs parkeringsplass, mottok styret flere spørsmål om det ville være mulig å etablere elbillading på utendørs parkeringsplass. Bakgrunnen for dette er et ønske fra beboere om å være sikret en mulighet for lading dersom de ikke har fast plass i garasjen.

Styret har forståelse for at dette er et ønske og behov for flere, og ønsker derfor å se nærmere på mulighetene for å tilrettelegge for elbillading på sameiets utendørs parkeringsplass.

Når styret har fått utredet mulige løsninger og eventuelle kostnader, vil saken bli lagt frem for årsmøtet for behandling og avstemming.

#### Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å utrede muligheten for etablering av elbillading på utendørs parkeringsområde. Saken legges frem for et ekstraordinært årsmøtet når et konkret forslag foreligger.

✓ Vedtatt.

## 11. Søknad om dispensasjon for å bruke grusplass til parkering

Grusplassen utenfor den nederste garasjen brukes i dag til parkering. I reguleringsplanen er området imidlertid registrert som grøntområde. Så langt styret kjenner til, har området aldri vært brukt som grøntområde i praksis.

Styret ønsker å søke Bergen kommune om dispensasjon slik at området formelt kan brukes til parkering. En slik endring vil gjøre det mulig å tilrettelegge for blant annet elbillading på plassen.

Da saken ble behandlet på årsmøtet i 2025, var styret av den oppfatning at en dispensasjonssøknad kunne bli både kostbar og tidkrevende. Etter en ny gjennomgang sammen med et arkitektfirma, fremstår prosessen

mindre komplisert enn først antatt. Styret vurderer derfor at fordelene ved å forsøke å få en dispensasjon er større enn ulempene.

For at kommunen skal innvilge dispensasjon, er hovedregelen at fordelene ved å gi dispensasjon må være større enn ulempene. Styret mener dette kravet er oppfylt.

#### Fordeler ved å søke dispensasjon:

- Området brukes allerede til parkering i dag. En dispensasjon vil gjøre at den formelle reguleringen samsvarer bedre med faktisk bruk.
- Dersom sameiet skal etablere elbillading, er dette området det rimeligste og mest praktiske stedet. Avstanden til strømtilførsel er kortere, noe som gir lavere installasjonskostnader.
- Slik reguleringen er i dag, kan vi i praksis ikke etablere elbillading der, fordi området på papiret er definert som grøntområde.
- En dispensasjon vil gjøre parkeringsplassene formelle og synlige i offentlige planer og dokumenter.
- Sameiet vil da kunne vise til flere tilgjengelige parkeringsplasser. Dette er positivt, særlig fordi sameiet opprinnelig ble bygget med færre garasjeplasser enn lovet av utbygger.
- En avklaring av arealbruken vil gjøre det enklere for styret å planlegge fremtidige løsninger for parkering og lading.
- Det vil redusere usikkerhet rundt bruken av området i fremtiden, både for sameiet og overfor kommunen.

#### Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å søke Bergen kommune om dispensasjon for å bruke grusplassen utenfor nederste garasje til parkering. Sameiet dekker kostnadene knyttet til søknadsprosessen.

✓ Vedtatt.

## 12. Valg av tillitsvalgte

### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Maja Vedå

Følgende stilte til valg:

Maja Vedå

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Leif Willy Dahle

Fredrik Sandø Jessen

Christer Turøy

Følgende stilte til valg:

Leif Willy Dahle

Fredrik Sandø Jessen

Christer Turøy

Protokollen er signert av:

Møteleder: Maja Vedå /S/

Protokollvitner: Pernille Gisselmann /S/ og Kirsten Dahle /S/



# Ekstraordinært årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 6329  
SAMEIET LITLAFJELL

## Velkommen til årsmøte i SAMEIET LITLAFJELL

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

### Dato for årsmøtet:

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET LITLAFJELL

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Maja Vedå er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Kompensasjon for avståelse av innendørs garasjeplass

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

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

Styrets forslag er som følger:

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

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

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

#### **Forslag til vedtak**

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

#### **Vedlegg**

1. Vurdering fra megler\_innendørs garasje plass.png

---

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

Hei,

Viser til hyggelig møte sammen med deg 01.12.2025.

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

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

Med vennlig hilsen

**Stian Jakobsen**

Daglig leder | Partner | Eiendomsmegler

(+47) 922 36 633 | [www.aktiv.no](http://www.aktiv.no) |

Aktiv Laguneparken  
Laguneveien 7  
5239 Rådal

**aktiv.**  
Eiendomsmegling

## Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 20.01.26

Selskapsnummer: 6329 Selskapsnavn: SAMEIET LITLAFJELL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for SAMEIET LITLAFJELL

Organisasjonsnummer: 814612422

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 22

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Maja Vedå er valgt.

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Kompensasjon for avståelse av innendørs garasje plass

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

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

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

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

Styrets forslag er som følger:

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

### Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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



## Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

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

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

<b>Eiendomsnummer</b>	00025-0441-0000-059
<b>Eiendommens adresse</b>	Øvre Fyllingsveien 133
<b>Eier</b>	Christer Turøy , Øvre Fyllingsveien 133 , 5146 FYLLINGSDALEN N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	105.00	105,00	26,25
Renovasjon grunnpris	1 Pr.enhet	2865.15	2 865,15	716,29
Eiendomsskatt bolig	1420650KR	0.0026	3 693,00	923,25
Abonnementsgebyr vann	6745m2	7.71	539,19	135,90
Stipulert mengde vann	8770m3	11.44	1 040,23	262,19
Abonnementsgebyr avløp	6745m2	10.62	742,69	187,19
Stipulert mengde avløp	8770m3	15.64	1 422,13	358,45
Fellesbeholdere - antall kilo	5410 kg	2.22		179,65
Total ekskl. mva			10 407,39	2 789,17
<i>* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt</i>				

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





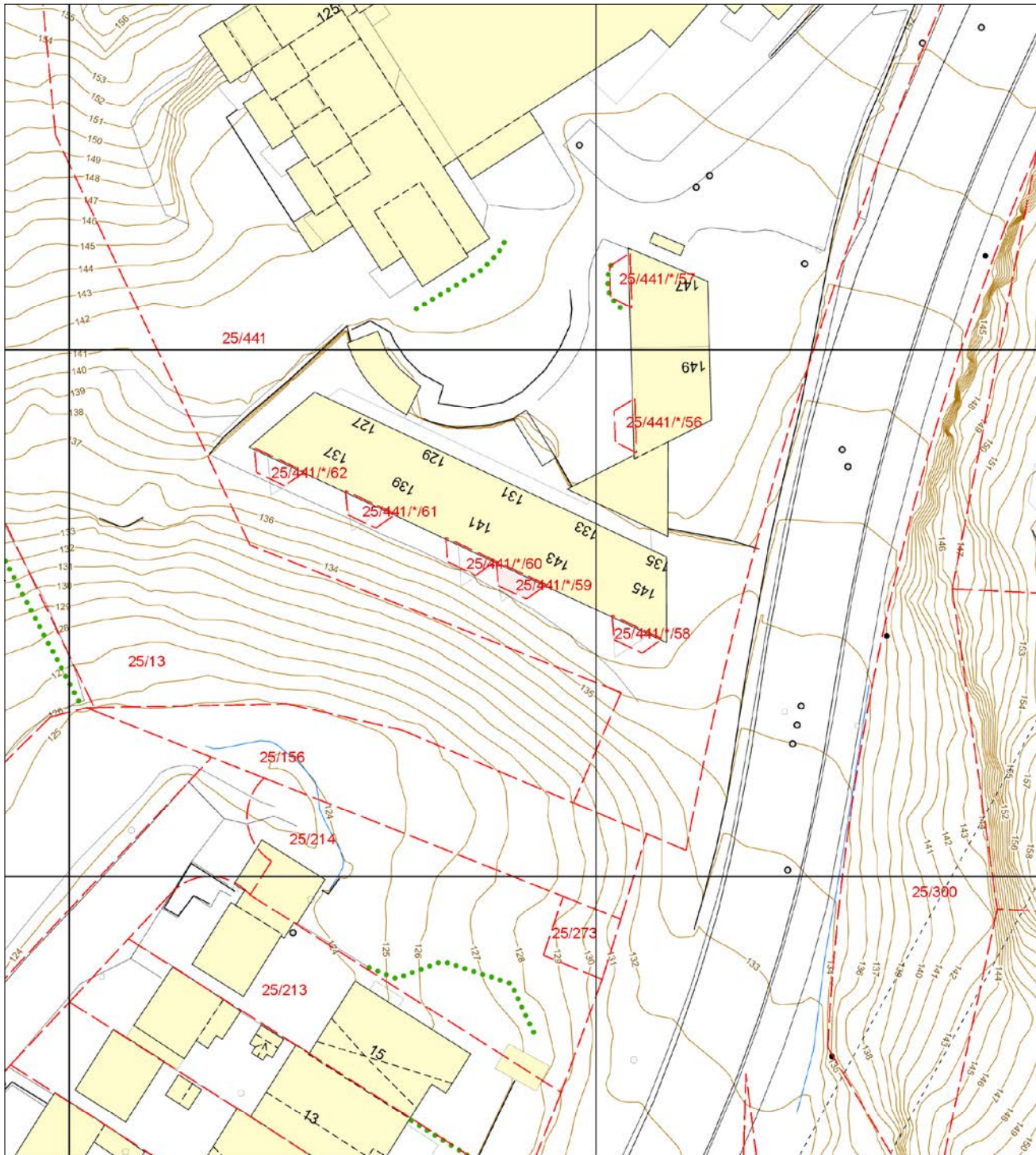
BERGEN  
KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:500  
Dato: 12.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 25/441/0/59

Adresse: Øvre Fyllingsveien 133, 5146 FYLLINGSDALEN



Eiendomsgrense - sikker	Registrert tiltak anlegg	Allé	Mast
Eiendomsgrense - usikker	Kulturminne	Hekk	Skap
Bygning	Gangveg og sti	EL belysningspunkt	Høydekurve
Registrert tiltak bygg	Traktorveg	EL Nettstasjon	Fastmerker
Fredet bygg	InnmåltTre	Ledning kum	



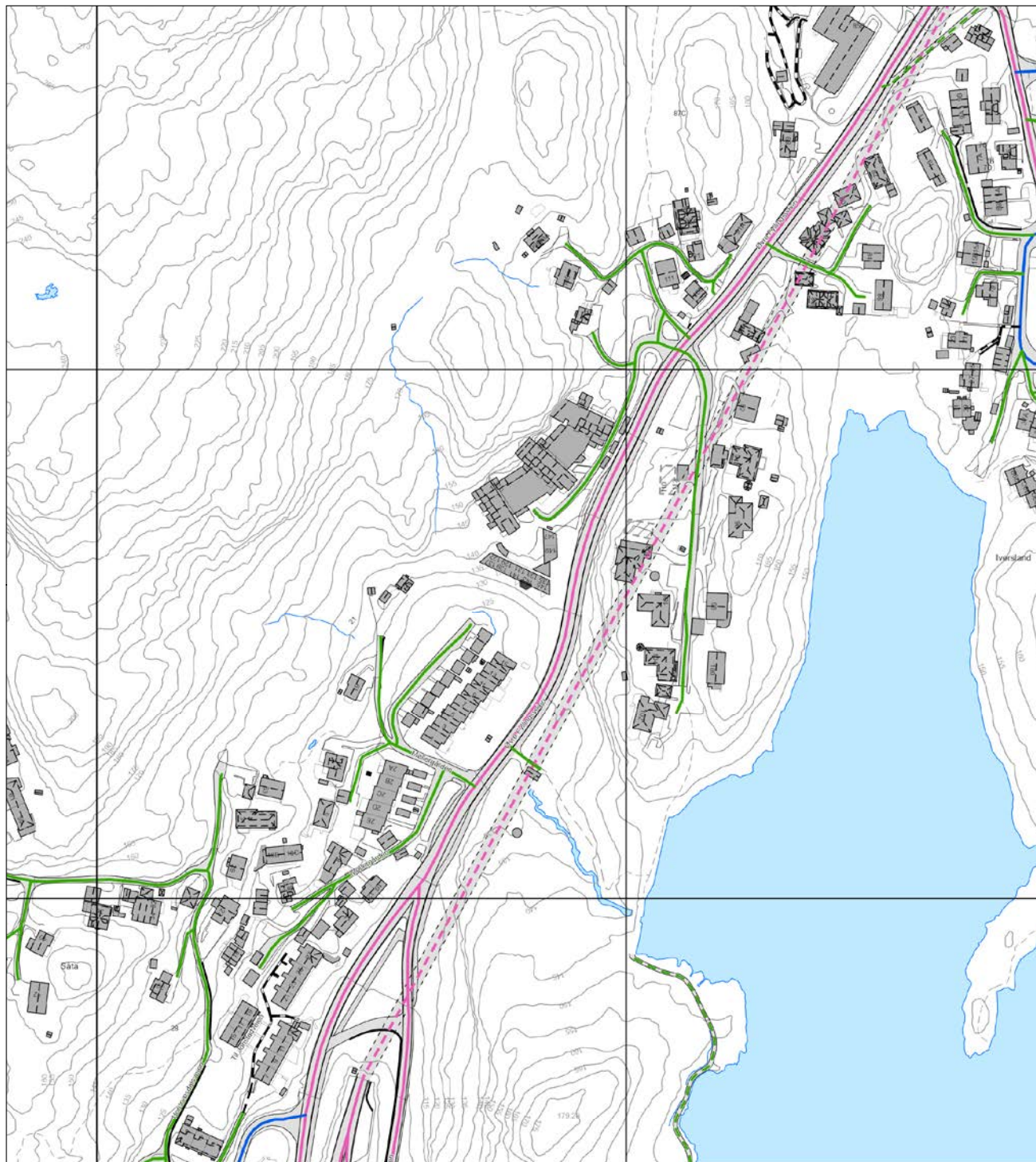
BERGEN  
KOMMUNE

# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:3000  
Dato: 12.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 25/441/0/59

Adresse: Øvre Fyllingsveien 133, 5146 FYLLINGSDALEN



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



**Bergen kommune**  
Adresse Postboks 7700, 5020  
Telefon 12345678

Utskriftsdato: 13.05.2026

## Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Bergen kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4601 **Gårdsnr.:** 25 **Bruksnr.:** 441 **Seksjonsnr.:** 59

**Adresse:** Øvre Fyllingsveien 133, 5146 FYLLINGSDALEN

**Referanse:**

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

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.**

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

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

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



BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling  
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 25/441/0/0  
Utlistet 12. mai 2026

### Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

#### Forklaring plantype

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

#### Forklaring planstatus

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

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

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

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
468624265	Grunneiendom	0	Ja	8 167,4 m <sup>2</sup>	Sikker	-	Ja

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

### Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">18620000</a>	30	FYLLINGSDALEN. GNR 25 BNR 13, 56, 156 MFL., SKARET BOLIGOMRÅDE	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.05.2007	<a href="#">200412958</a>	99,9 %
<a href="#">11340000</a>	30	FYLLINGSDALEN. HOVEDÅREN TJØNNEN - LAUVÅSEN, REGULERINGSENDRING	3 - Endelig vedtatt arealplan	13.10.1964		< 0,1 % (8162,3 m <sup>2</sup> )

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

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

## 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
<a href="#">65270000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

## Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	98,2 %
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	1,8 %

## Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpAngittHensynSone	H530_3	Byfjellsgrense - vest	0,9 %

## Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	15,5 %

## Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	9,5 %

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	82,7 %
<a href="#">65270000</a>	KpStøySone	H220_6	Bergen skytterlag - gul sone	9,0 %

## Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	15,4 %

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Planer i nærheten av eiendommen

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

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
25/309	300786099	-	Garasjeutthus anneks til bolig	Igangsettingsstillatelse	14.12.2022	<a href="#">201913710</a>
25/309	300786099	-	Garasjeutthus anneks til bolig	Igangsettingsstillatelse	14.12.2022	<a href="#">202216250</a>

## 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 12. mai 2026



## Planinformasjon

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

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

### Plannivåene

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

### Kommuneplan

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

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

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

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

### Kommunedelplan

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

### Reguleringsplan

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

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

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

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



# Reguleringsplan på grunnen - oversikt



BERGEN  
KOMMUNE


Byrådsavdeling for byutvikling  
Plan- og bygningsetaten

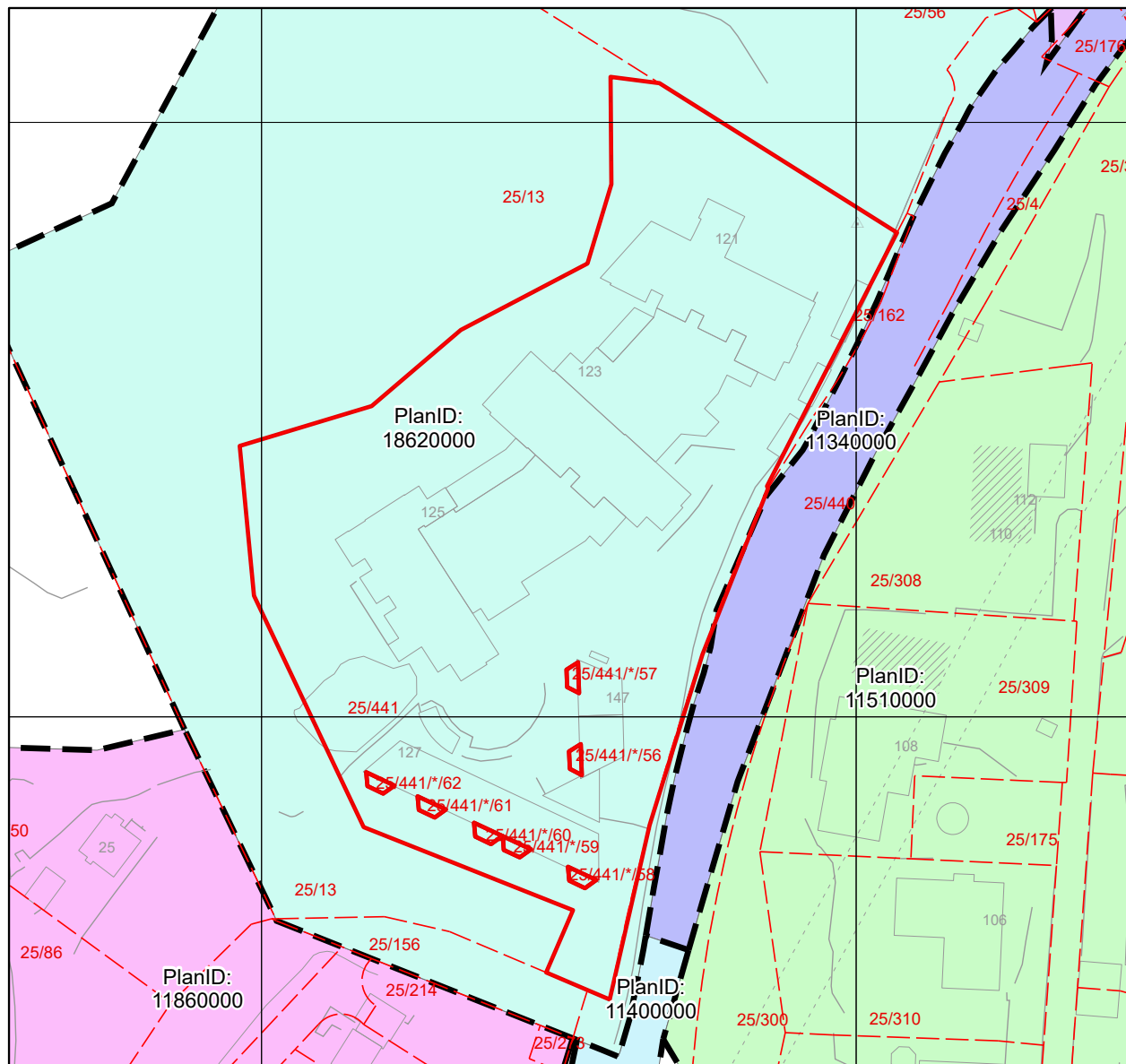
Målestokk: 1:1 000  
Dato: 12.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 25/441  
Adresse: Øvre Fyllingsveien 133 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:  
PlanID(er): 11340000, 18620000

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





# Reguleringsplan på grunnen



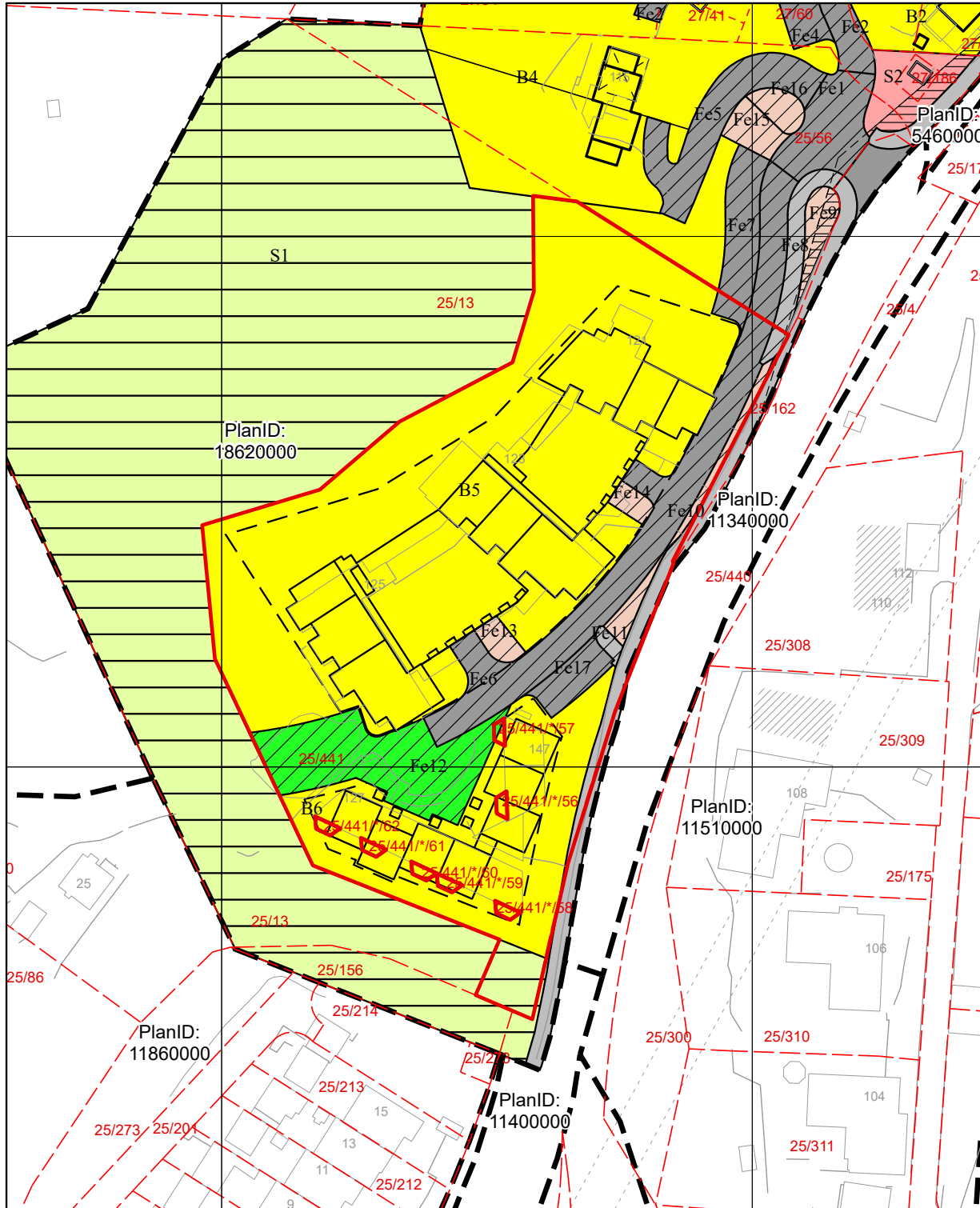
Byrådsavdeling for byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 25/441  
Dato: 12.05.2026 Adresse: Øvre Fyllingsveien 133 m.fl.

BERGEN  
KOMMUNE

PlanID(er): 11340000, 18620000

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

Eiendomsflate



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

## Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen


### 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
-  Naturvernomsråde (på land)
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Annet fellesareal for flere eiendommer



BERGEN  
KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 25/441

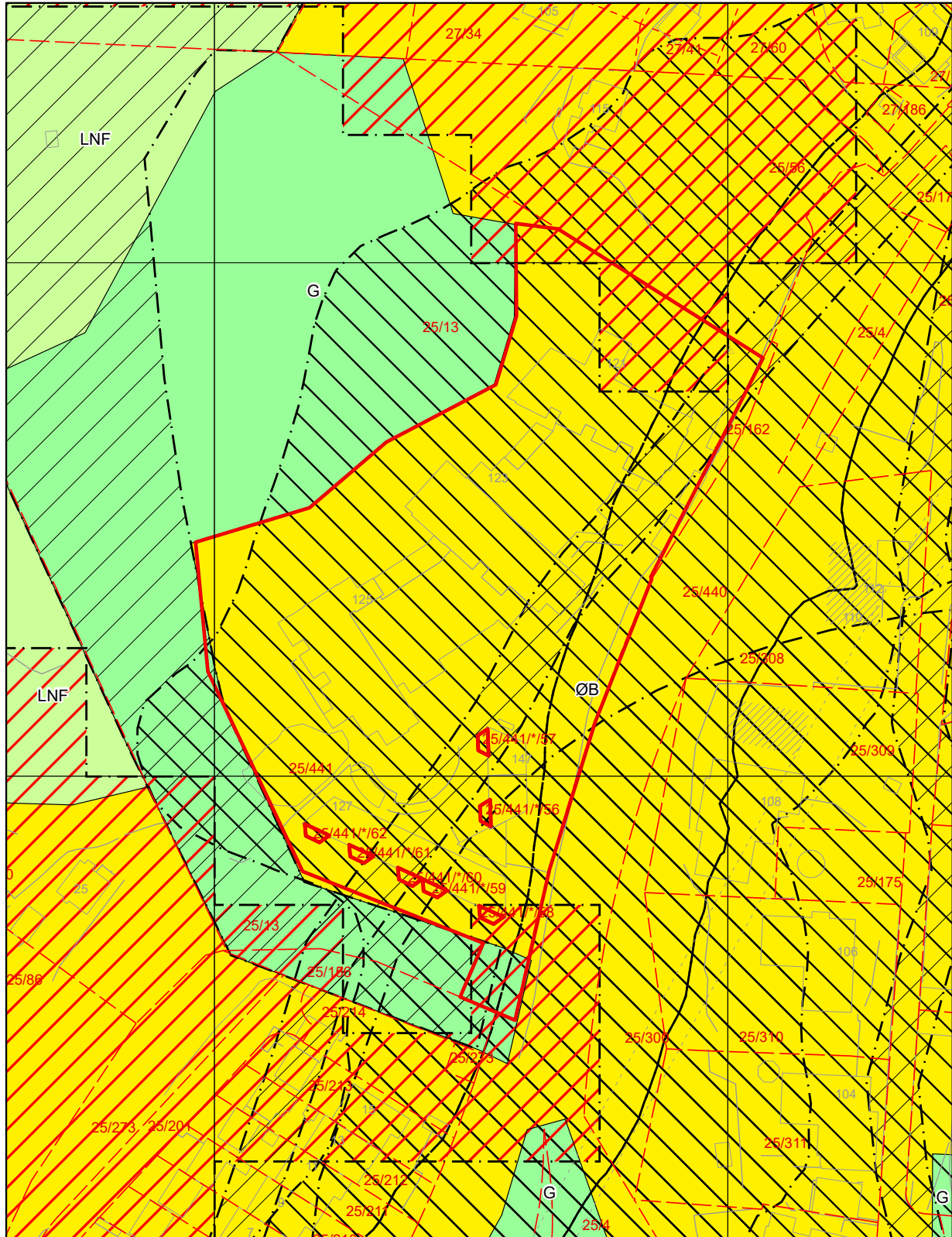
Dato: 12.05.2026

Adresse: Øvre Fyllingsveien 133 m.fl.









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

 Eiendomsflate



## Tegnforklaring for kommuneplan

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

### KPA2018 Arealformål

-  Øvrig byggesone
-  Grønnstruktur
-  LNF

## Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601577088  
 Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

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

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 895690082      Navn LITLAFJELL UTBYGGING AS      Bruksenhet      Adresse Skuteviksboder 22, 5035 BERGEN

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 1201      Gnr 25      Bnr 441

### Nye seksjoner


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



Doknr: 234991 Tinglyst: 21.03.2014  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

### Melding til tinglysing

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


**Melding til tinglysing**

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

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

G-201335410

**Begjæring om**  oppdeling i eierseksjoner  reseksjonering

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

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

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

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

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

Rettet etter artale 19/9-14

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

Dato	Utstederens underskrift
5/11-13	Ritz M Paulsen

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

**Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering**

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

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller 5)	Til-leggs-areal (6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller 5)	Til-leggs-areal (6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller 5)	Til-leggs-areal (6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller 5)	Til-leggs-areal (6)
61	B	49	B/G	91				121				151			
62	B	49	B/G	92				122				152			
63	B	49	B	93				123				153			
64	B	49	B	94				124				154			
65	B	49	B	95				125				155			
66	B	49	B	96				126				156			
67	B	49	B	97				127				157			
68				98				128				158			
69				99				129				159			
70				100				130				160			
71				101				131				161			
72				102				132				162			
73				103				133				163			
74				104				134				164			
75				105				135				165			
76				106				136				166			
77				107				137				167			
78				108				138				168			
79				109				139				169			
80				110				140				170			
81				111				141				171			
82				112				142				172			
83				113				143				173			
84				114				144				174			
85				115				145				175			
86				116				146				176			
87				117				147				177			
88				118				148				178			
89				119				149				179			
90				120				150				180			
Sum tellere:				4726	= nevner:				4726						

Dato	Utsteders underskrift
5/11-13	Rite M Paulsen

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

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

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

7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor samelebrøken reduseres)
4/11 2013	 KA21- AAGE TVEDT LITLAFJELL UTBYGGING AS SIGNATUR IHT FIRMA ATTEST.	

<b>8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)</b>	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

<b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering</b>	
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input checked="" type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
25	441
Festenr.	Snr.
	BERGEN
Kommune	
Dato	Stempel og underskrift
6/3-2014	Hilde Ingebryt Jan Erik Røed
	Byrådsavdeling for byutvikling, næring og klima Etat for byggesak og private planer

**Noter:**

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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

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



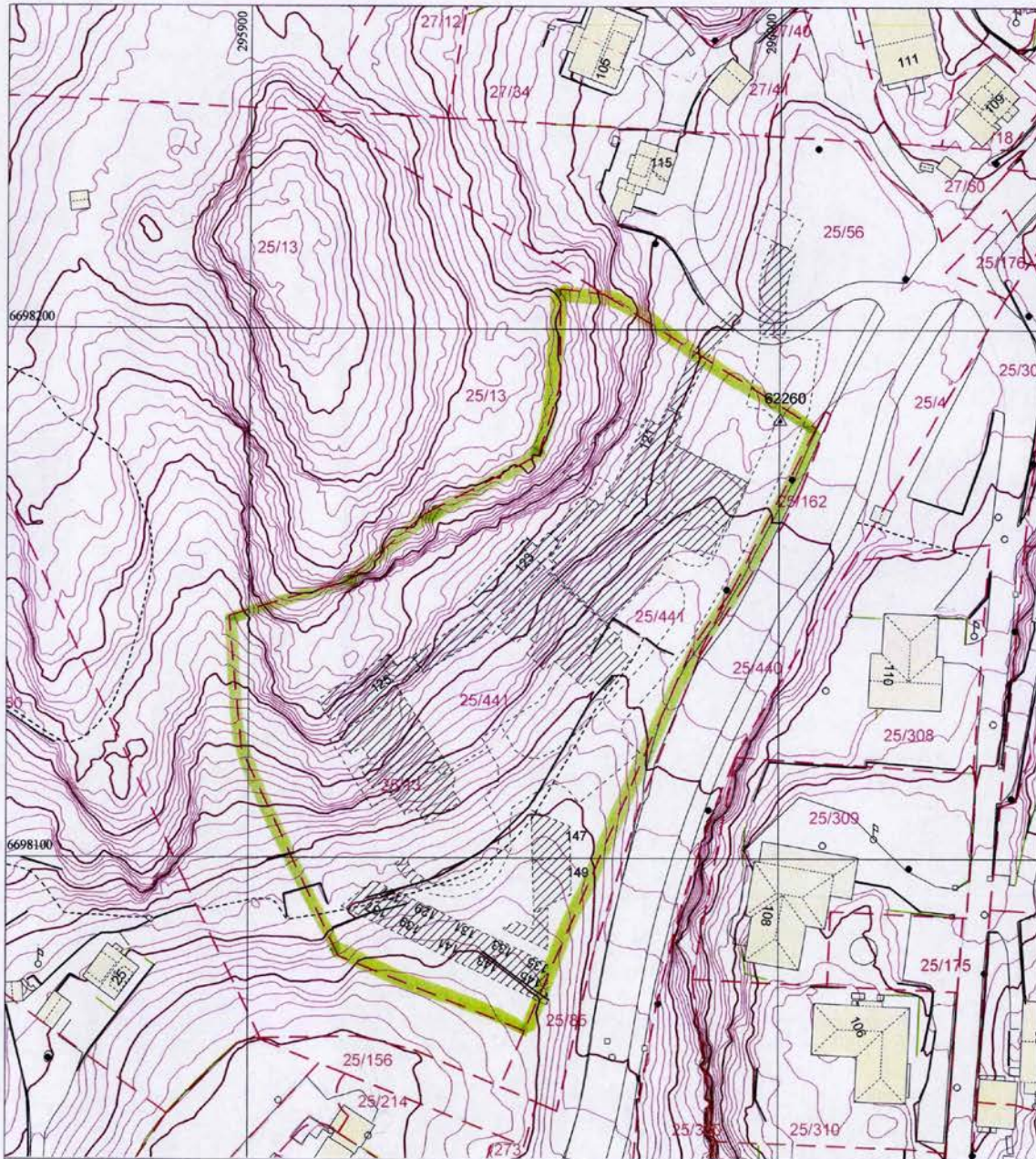
BERGEN KOMMUNE

**BASISKART**

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

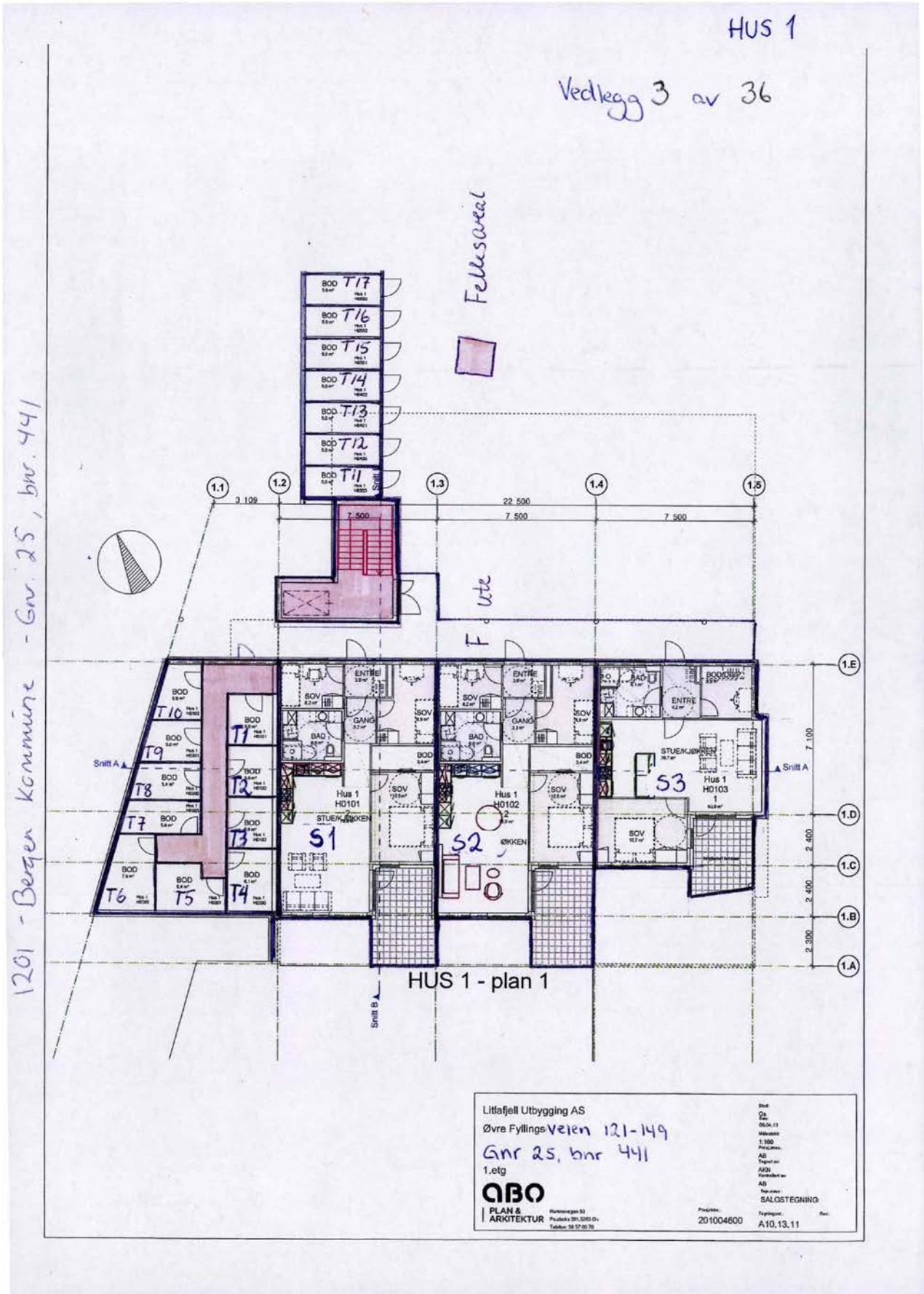
Vedlegg 1 av 36

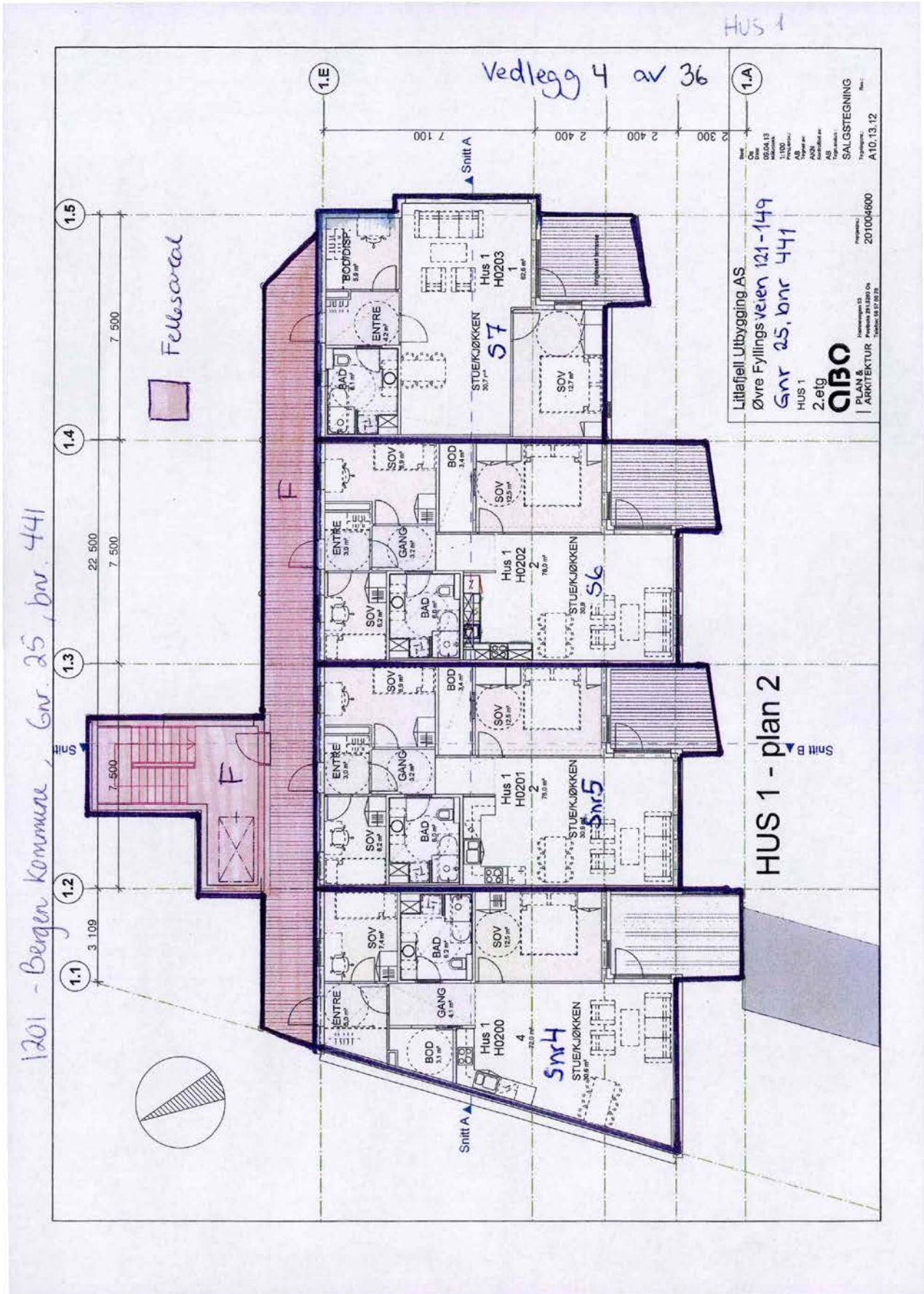
Gnr/Bnr/Fnr: 25/441/0  
 Adresse: Øvre Fyllingsveien 121 m/flere



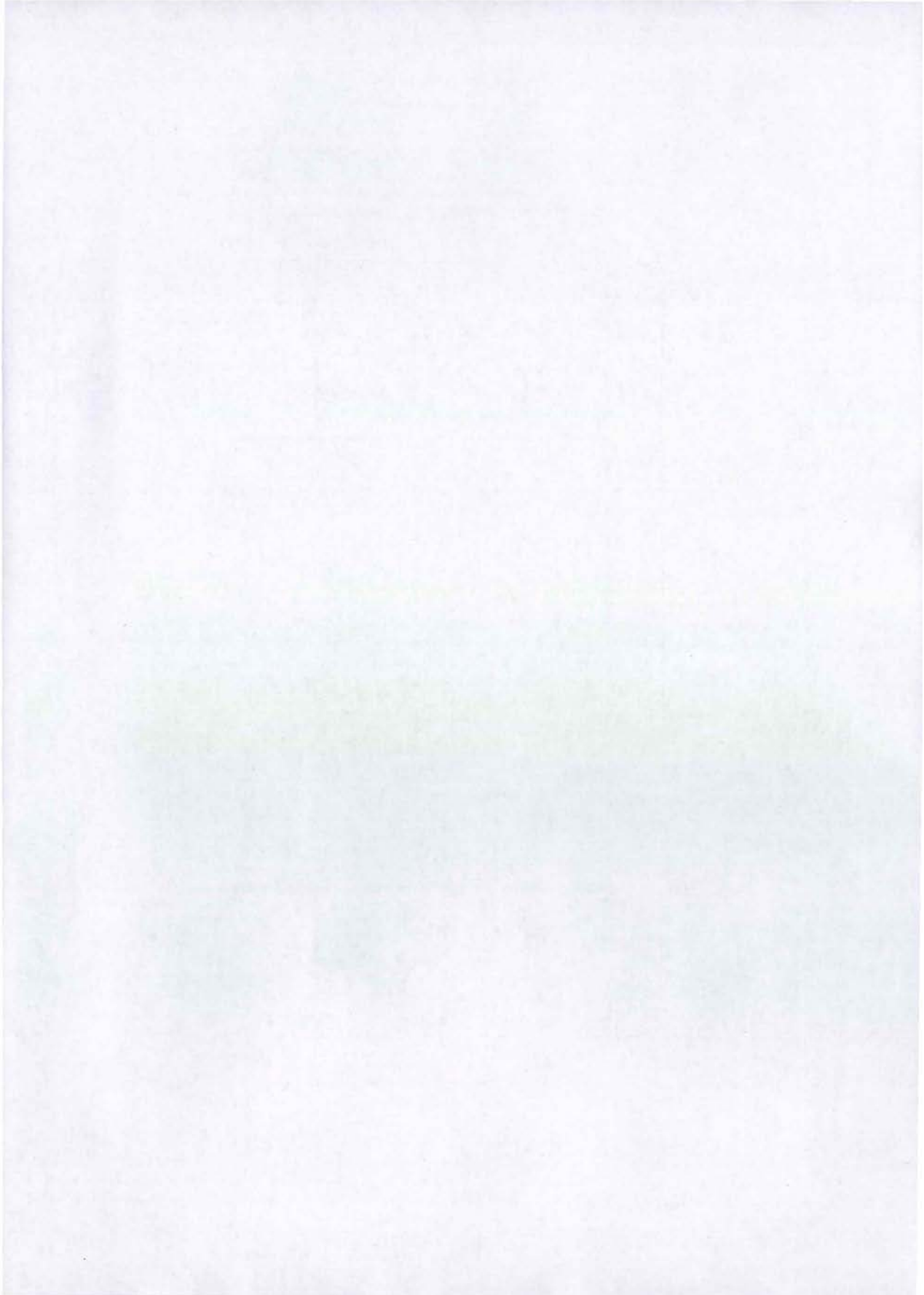
Bygning, tak Terrasse o.l.	Byggemøkt anlegg	Gjerde, stein	Innmølt tre
Bygning, veggflv	Høydekote	Gjerde, annet	Flaggstang, stolpe
Byggemøkt bygg	Høydekote - usikker	Kraftledning	Kum, sluk, hydrant
Fredet bygg	Eiendomsgrense	Hekk	Gardsnr/bruksnr
	Eiendomsgrense - usikker	Sti	Høydepunkt med høyde
	Kulturminnegrense	Traktorveg	Grunnlagspunkt/fastmerke

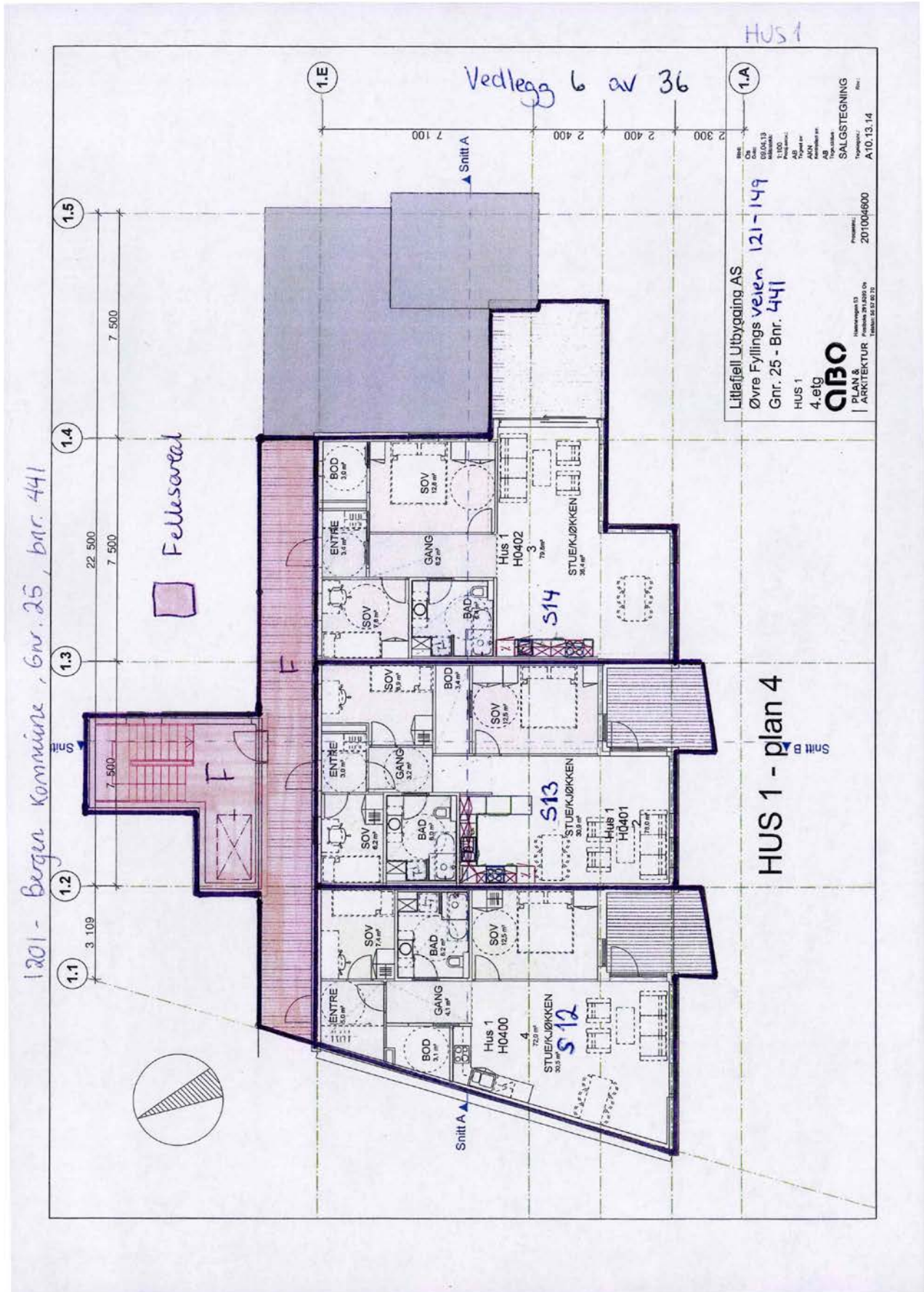




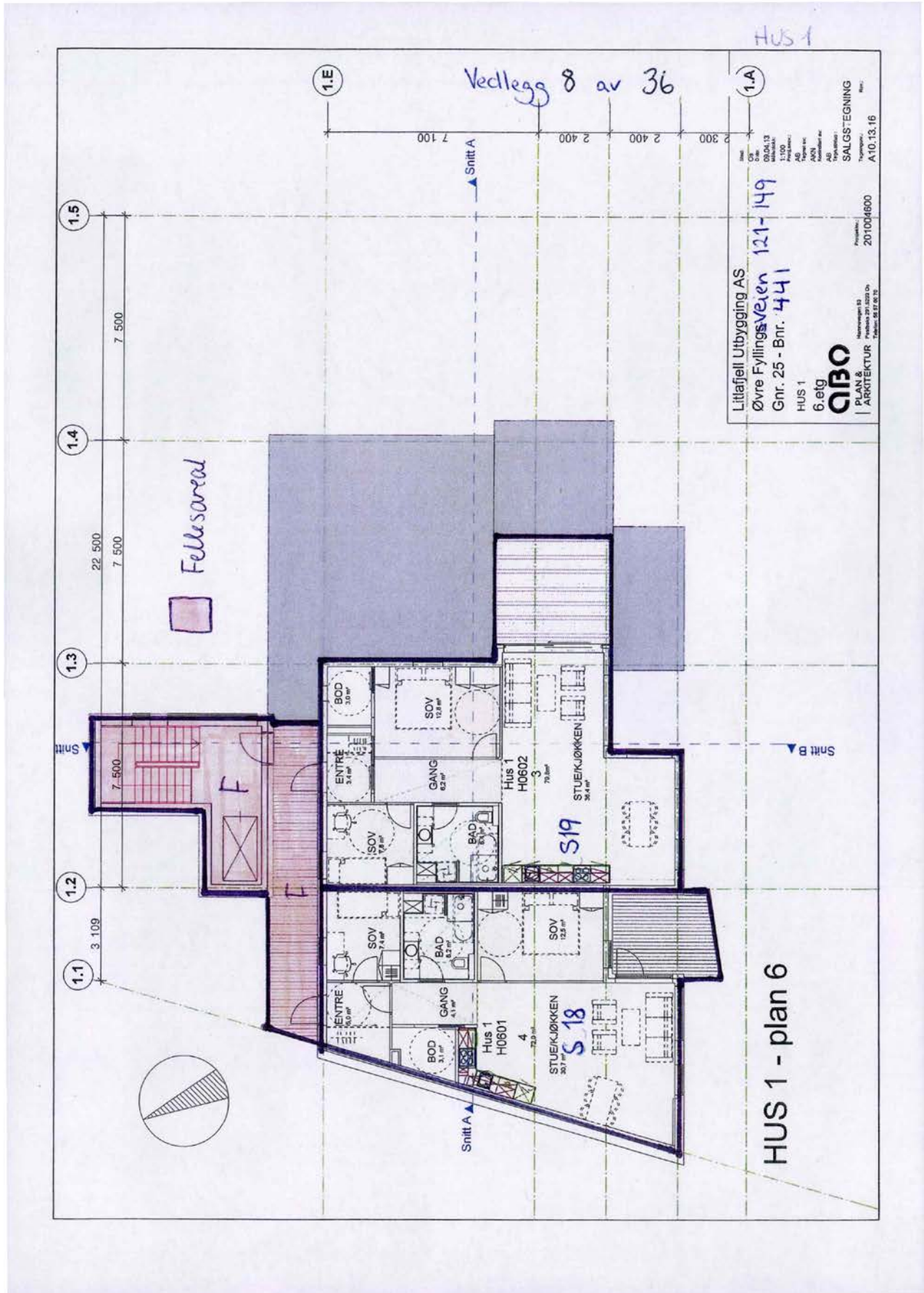


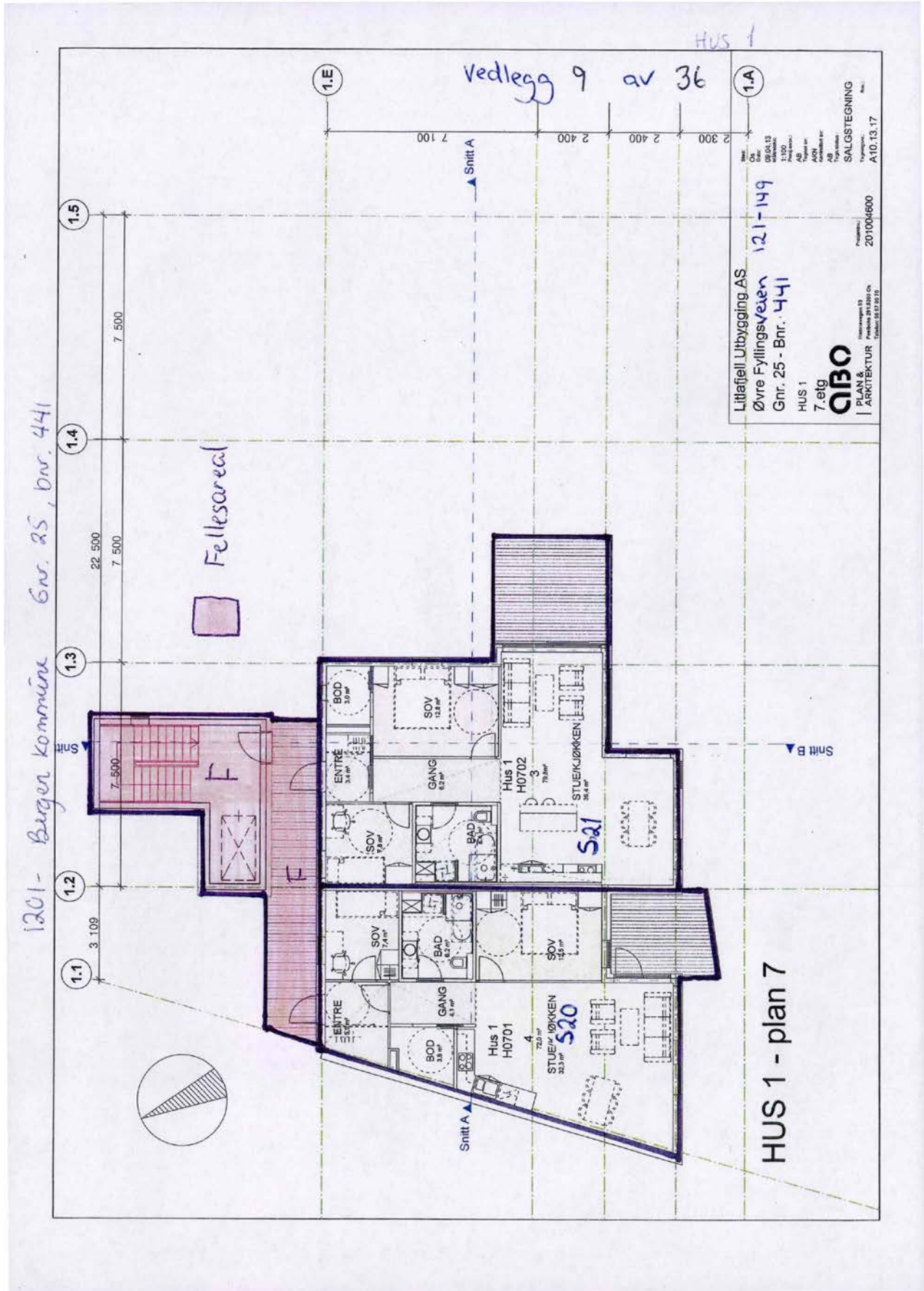


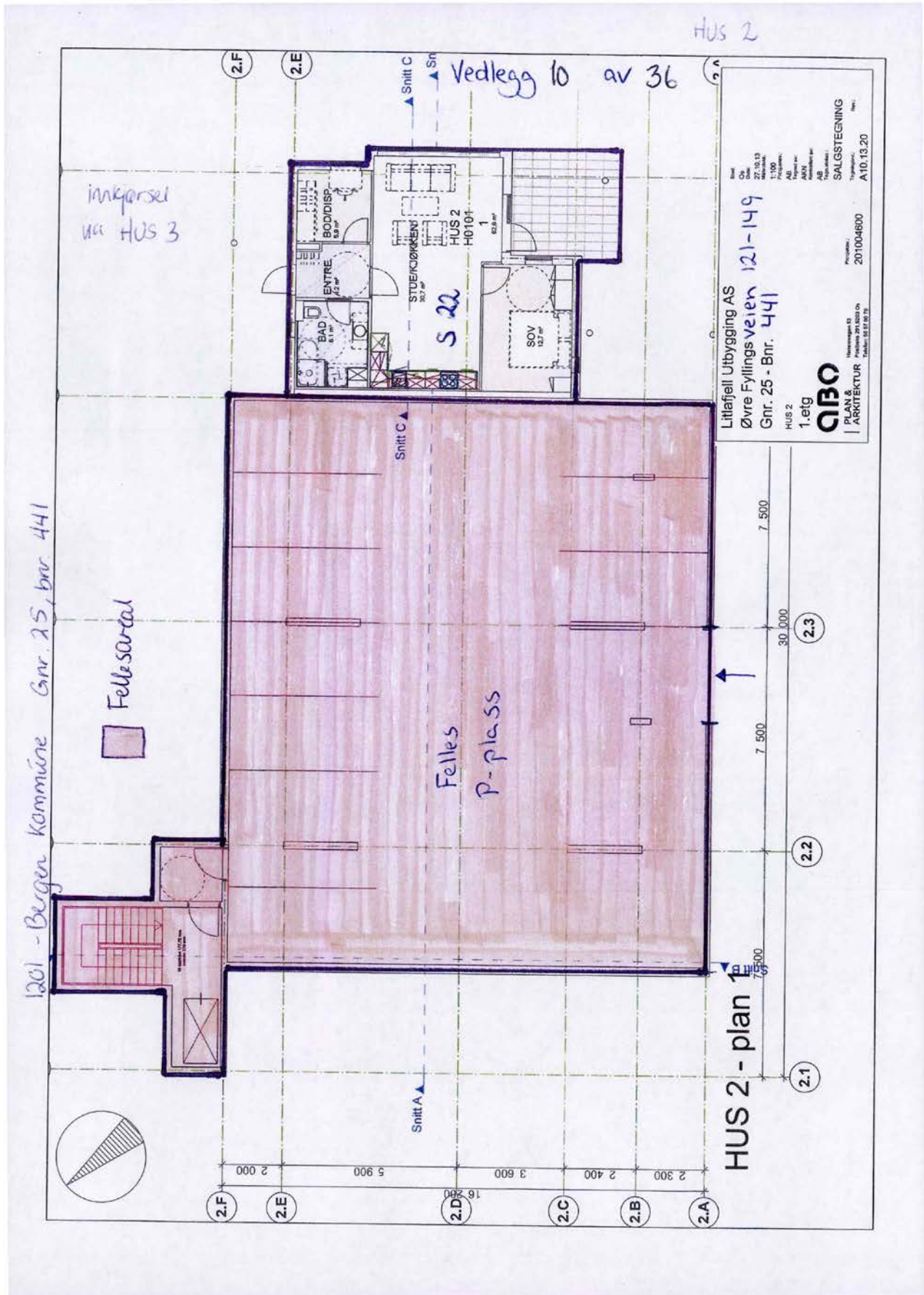


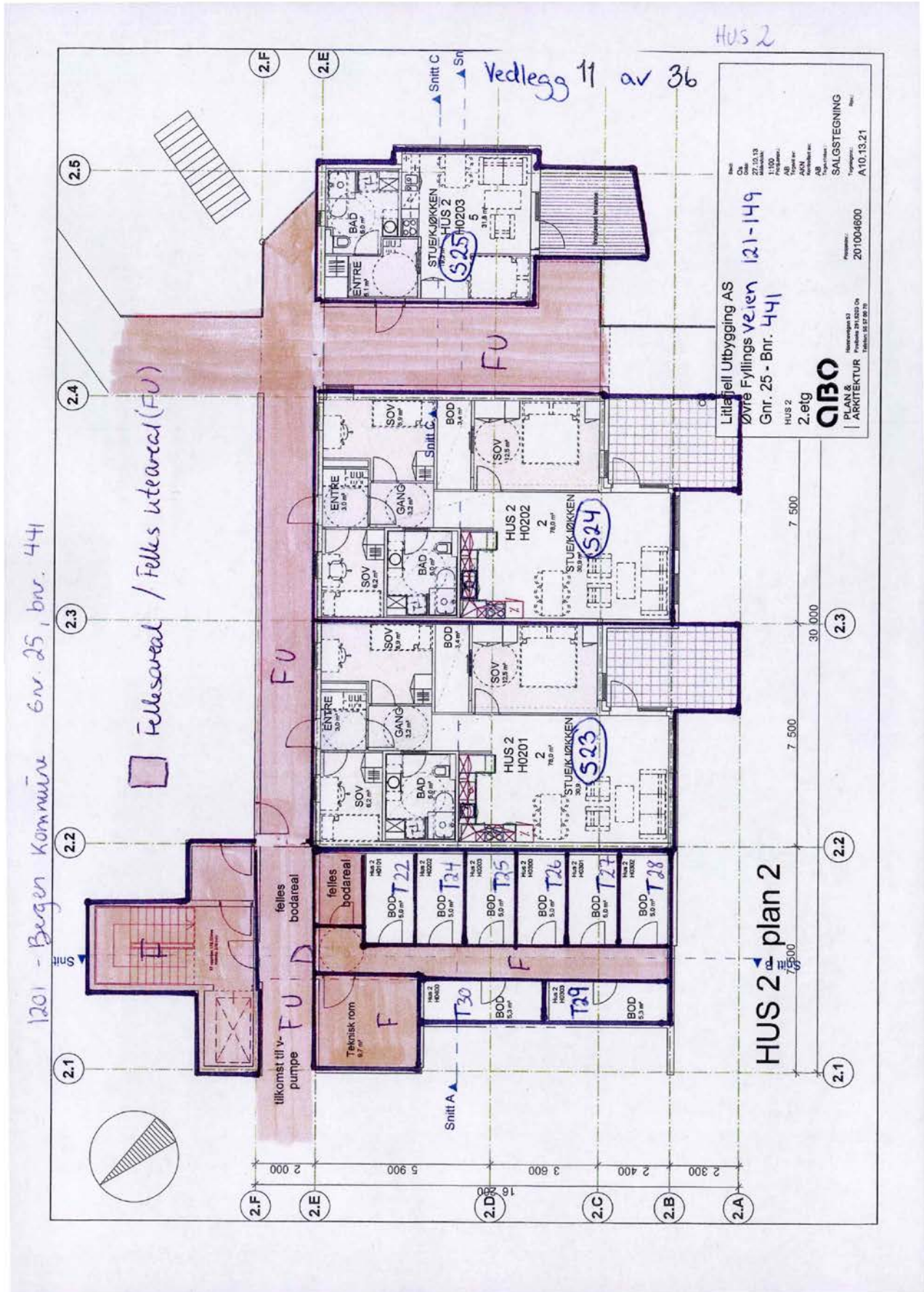


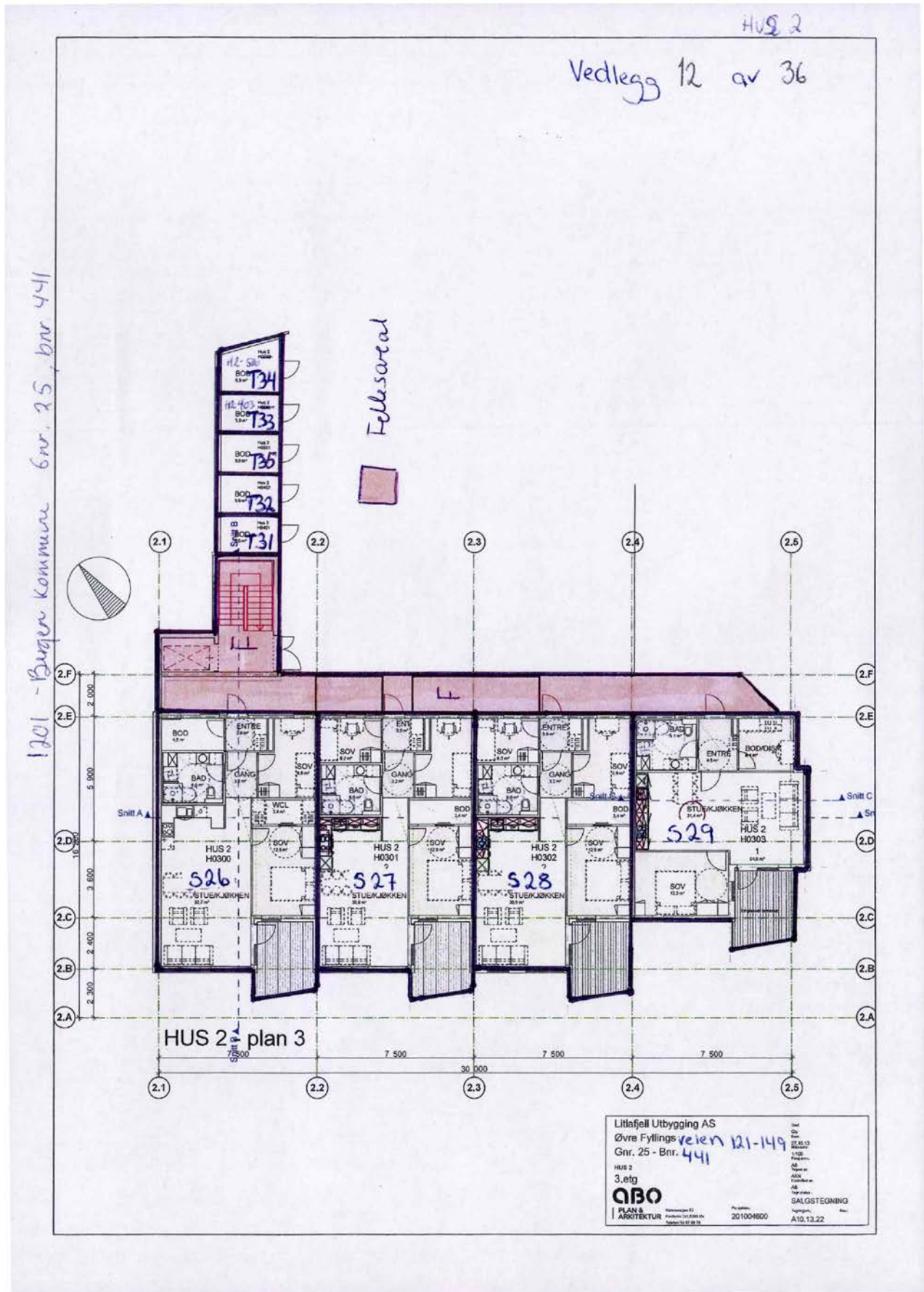


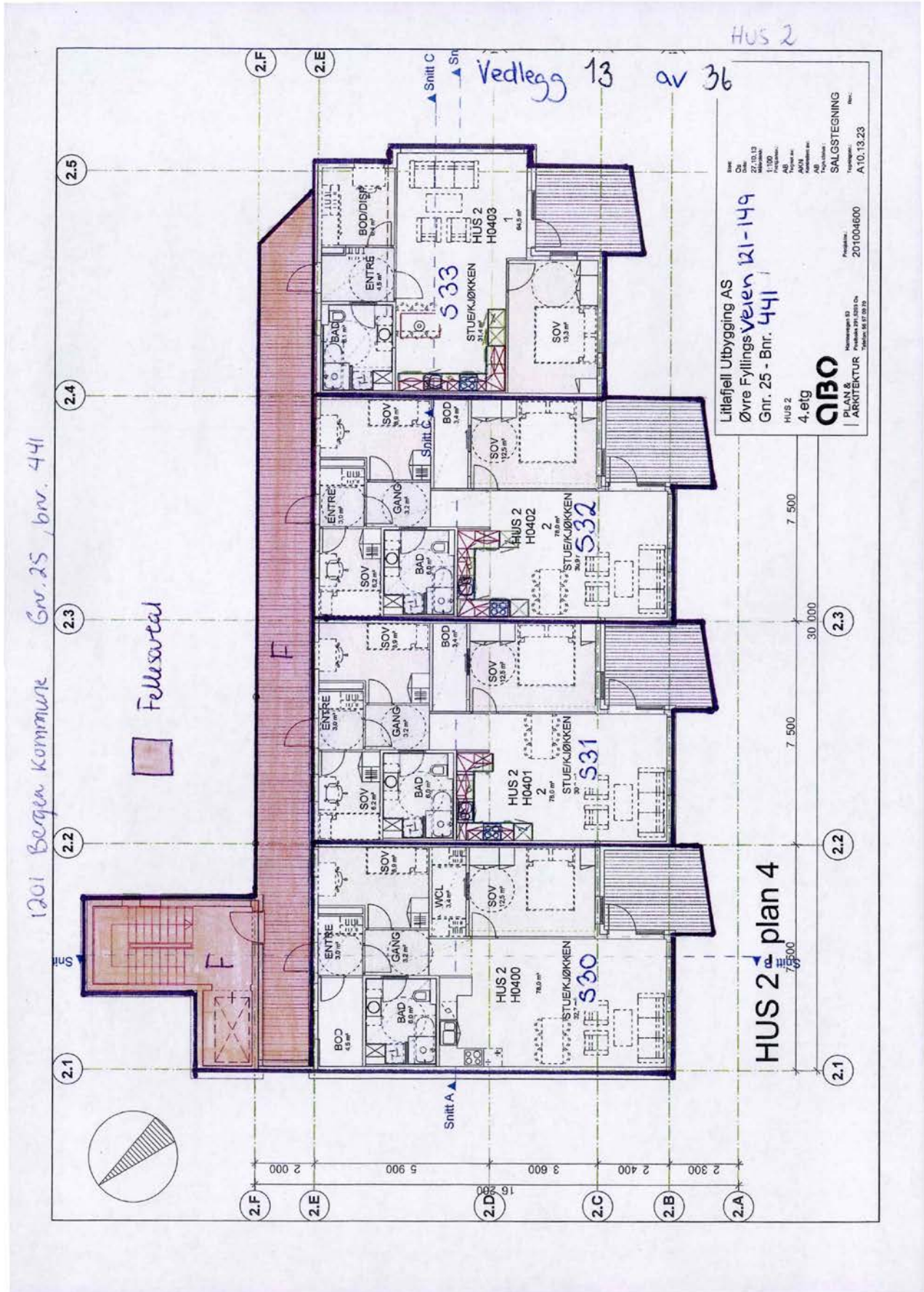




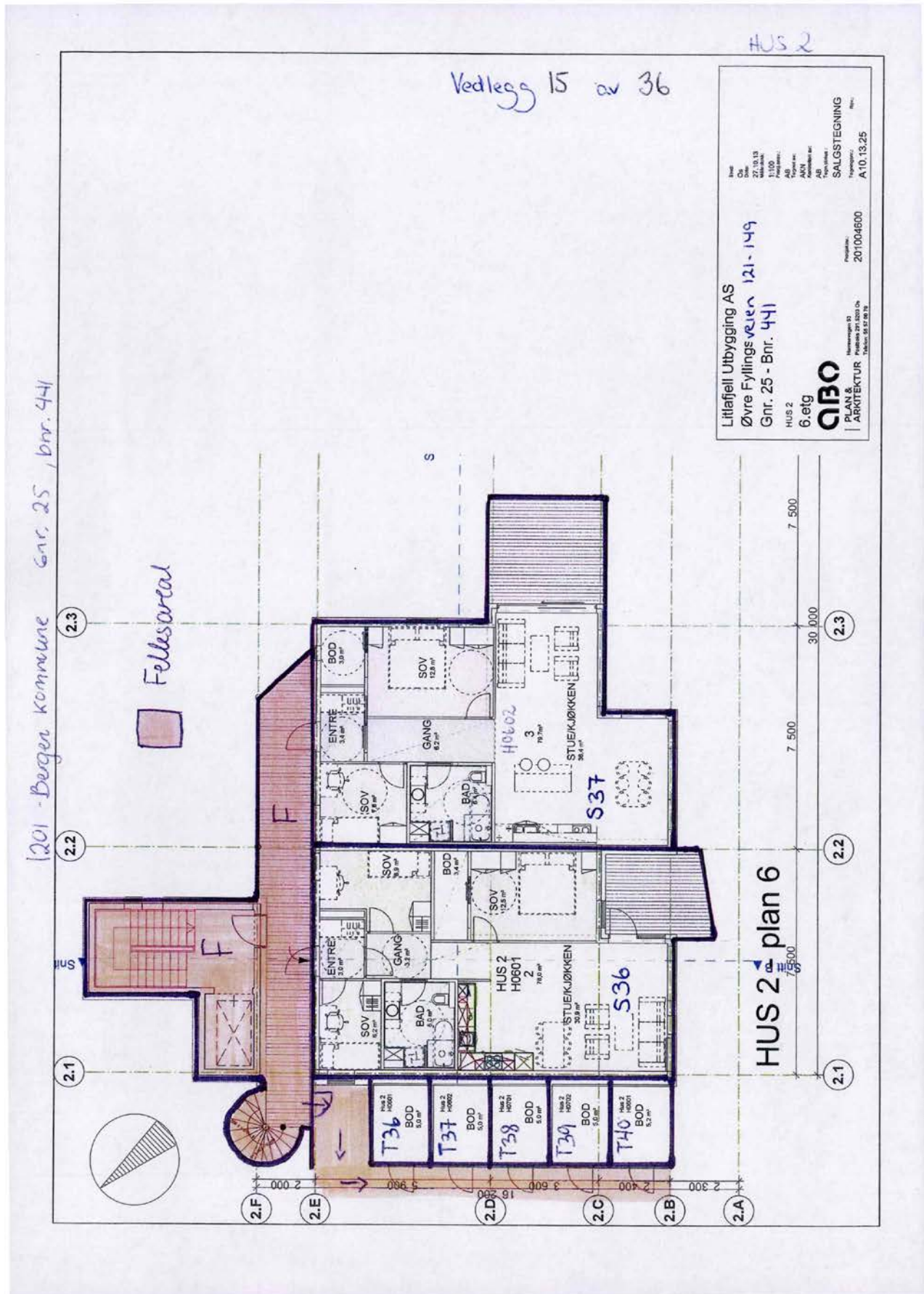




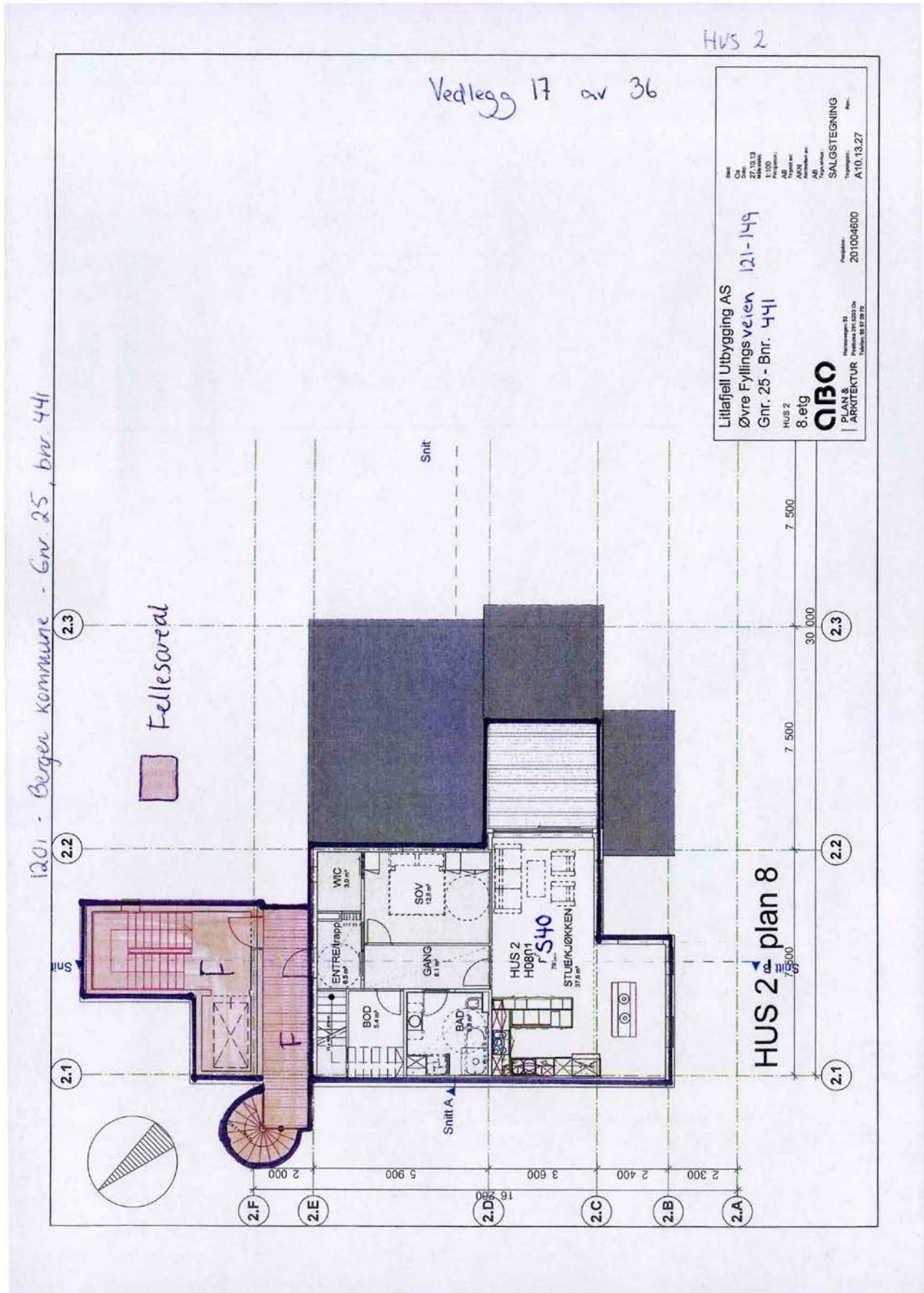


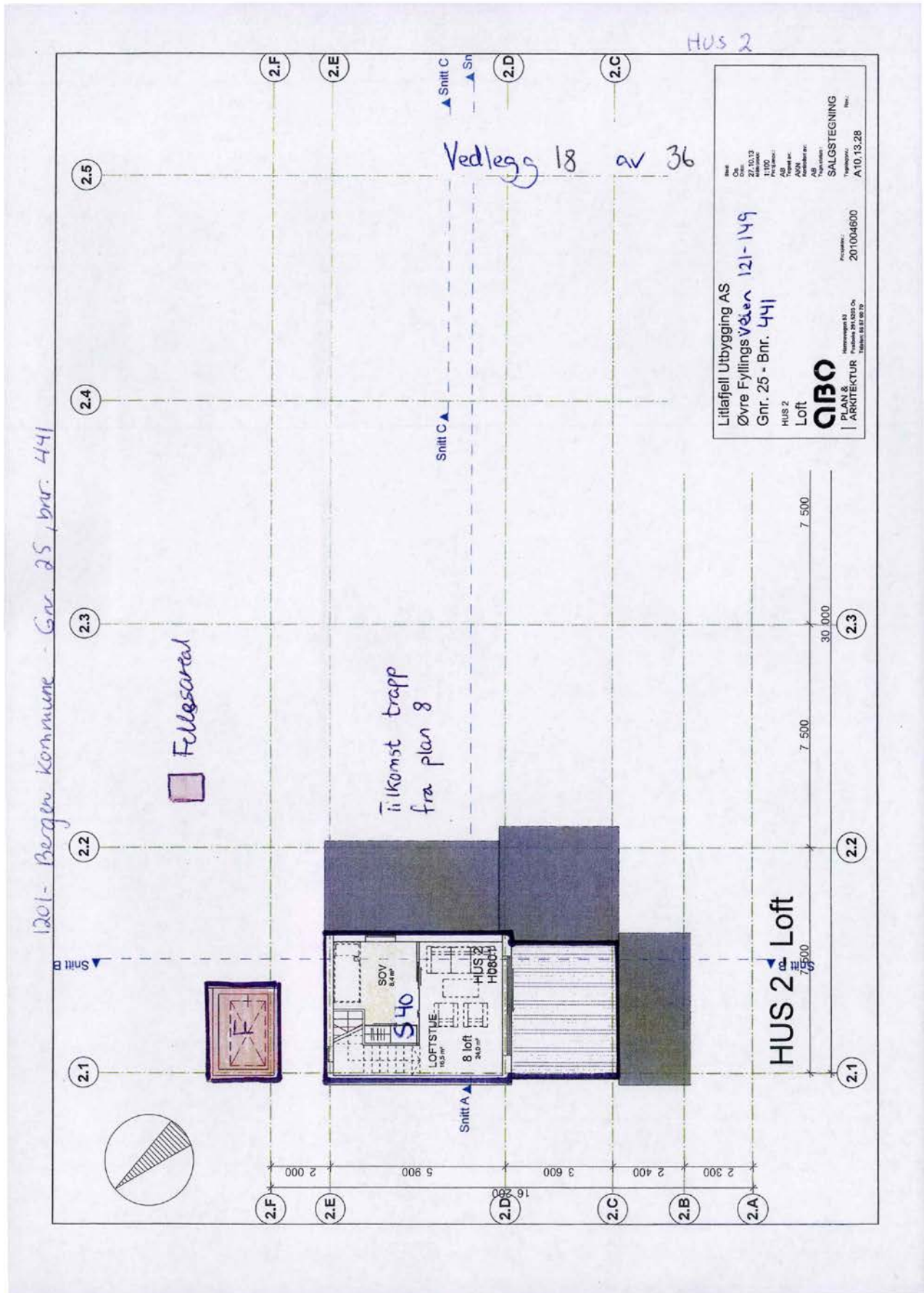


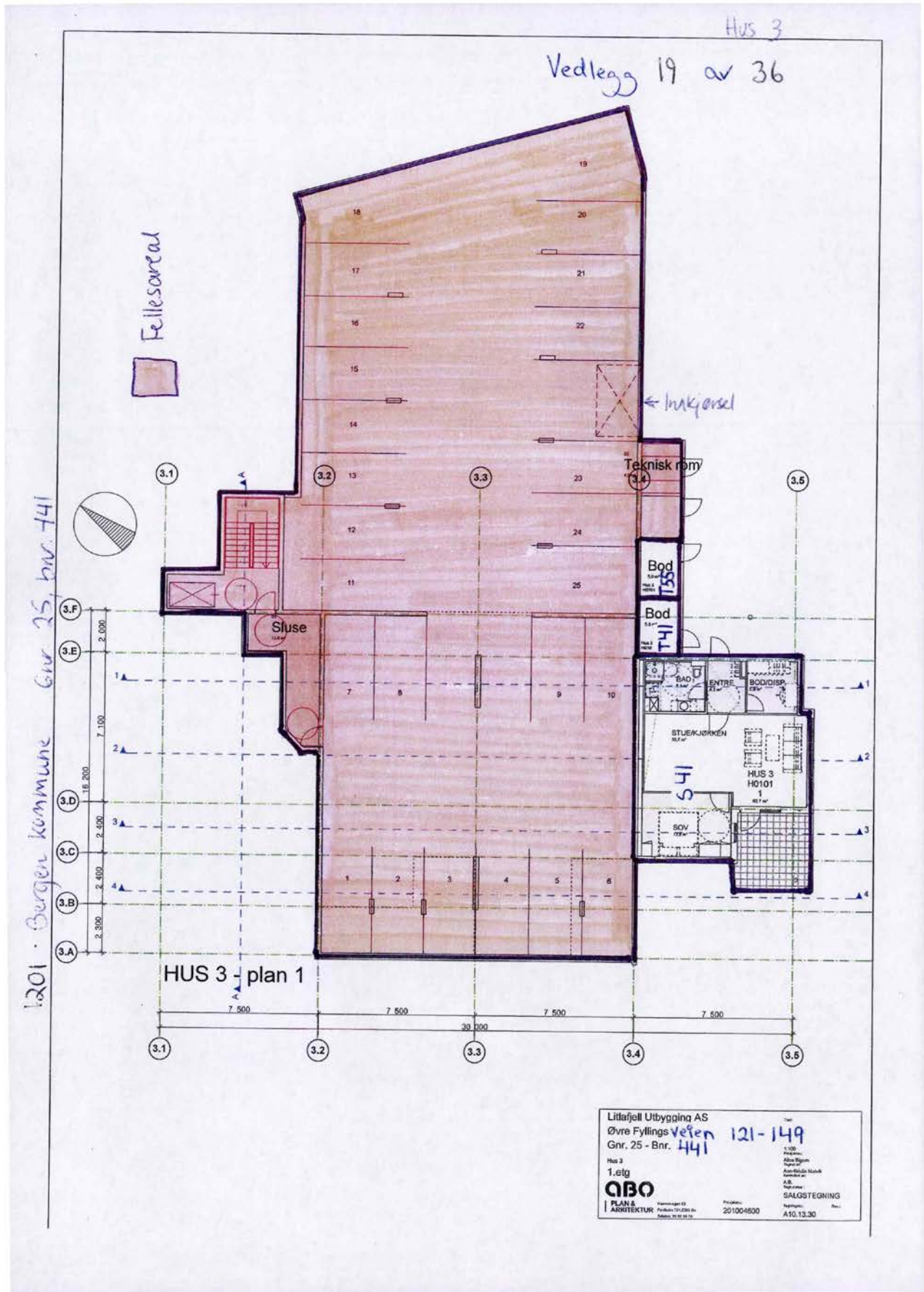


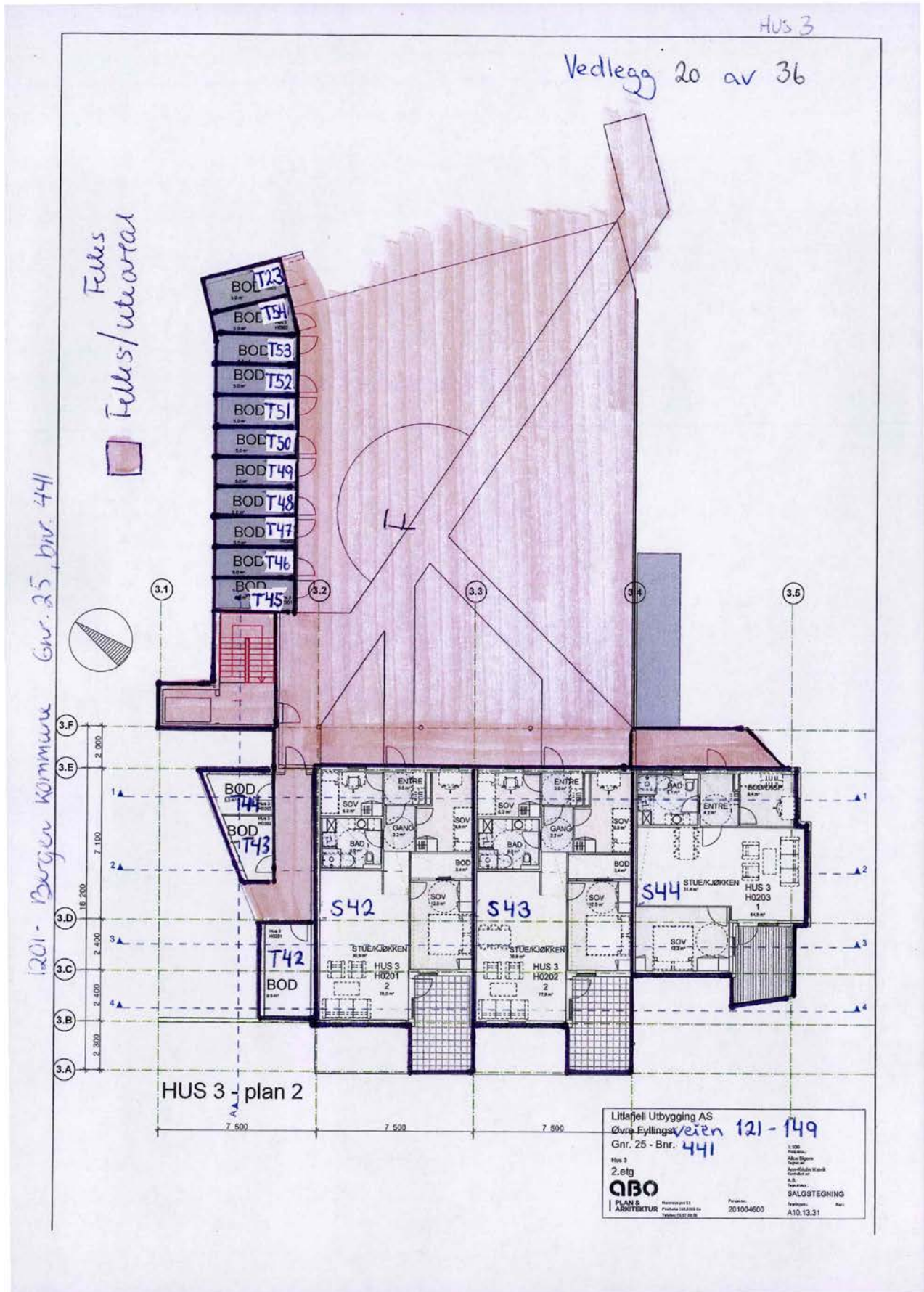




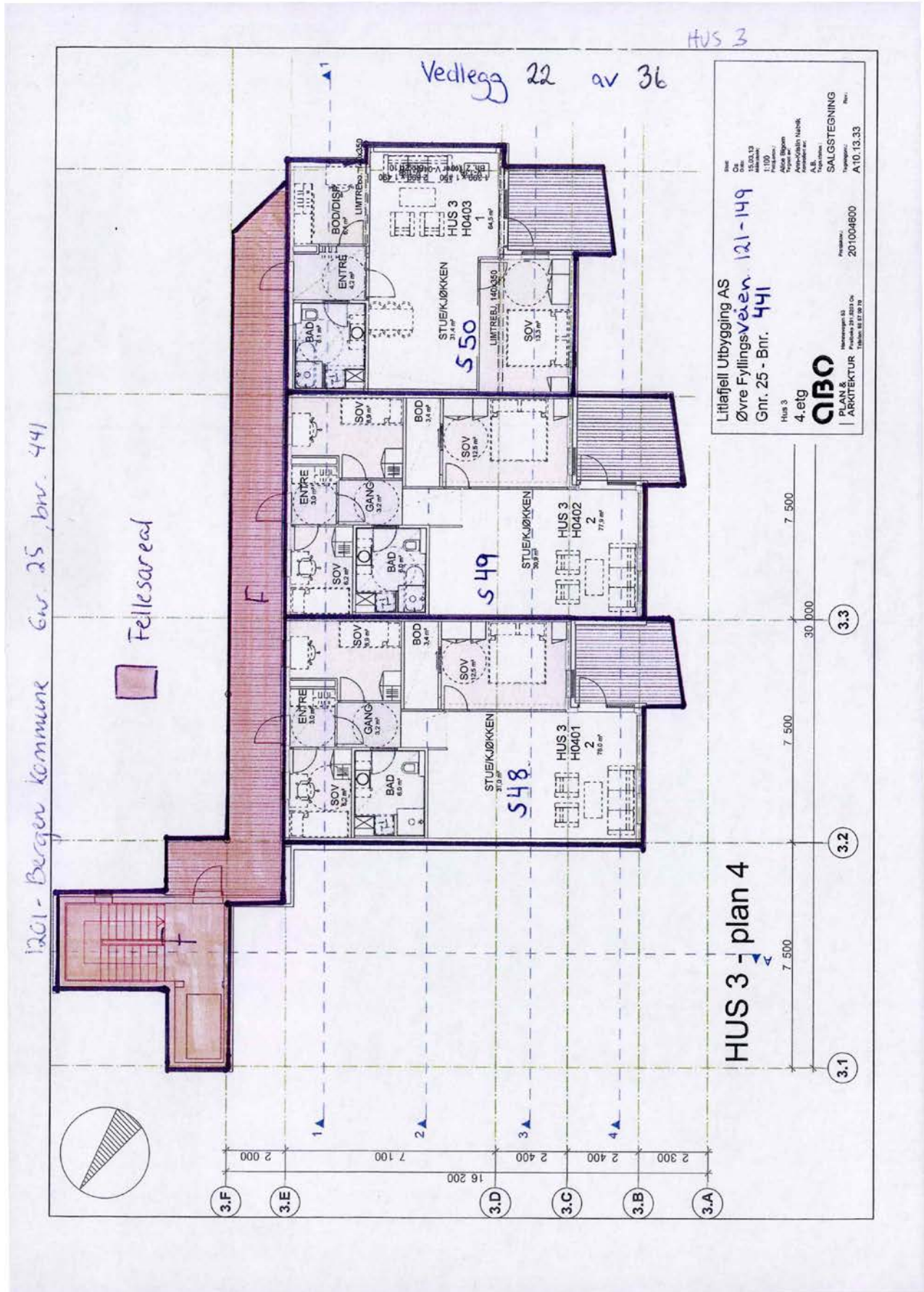


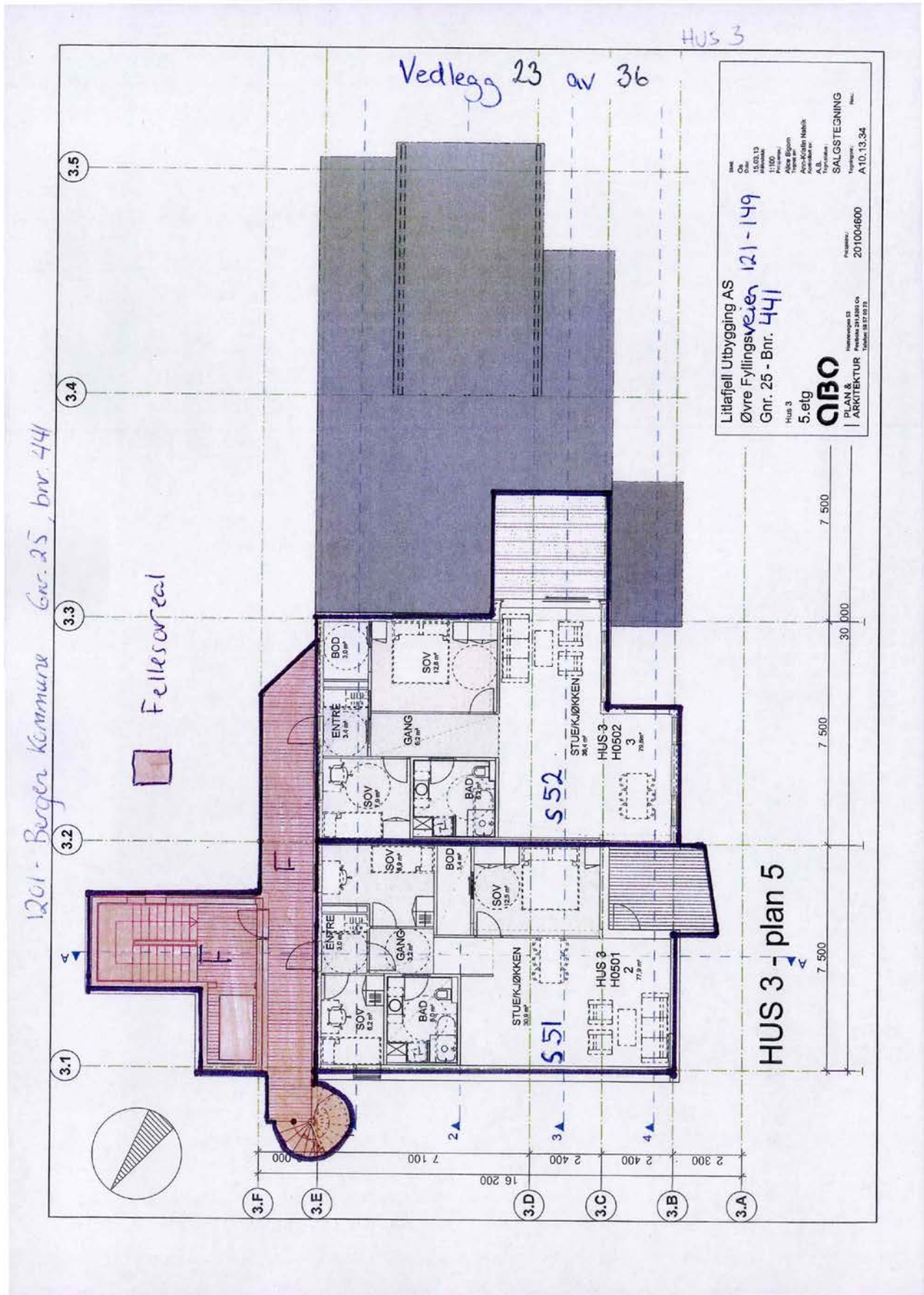




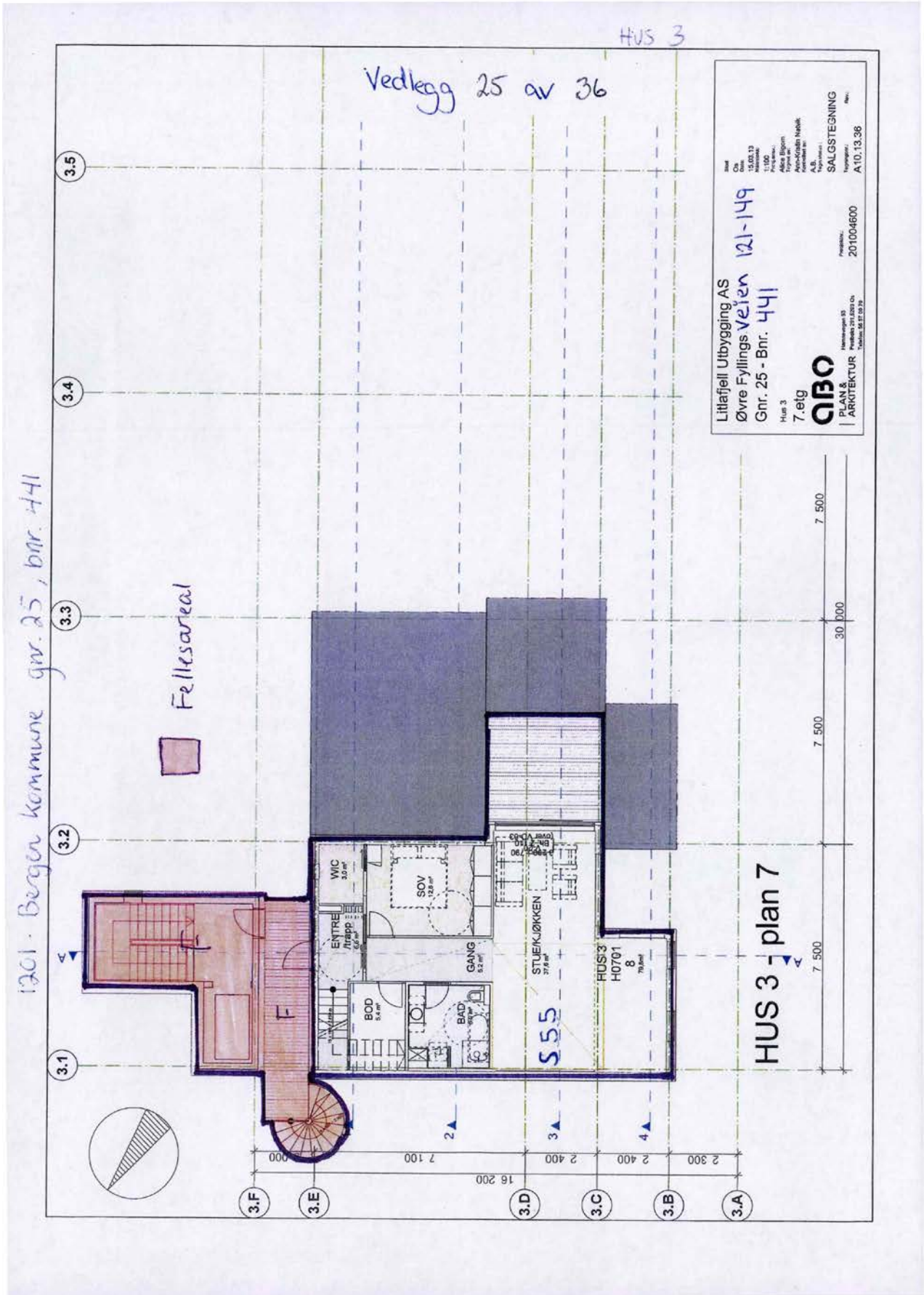


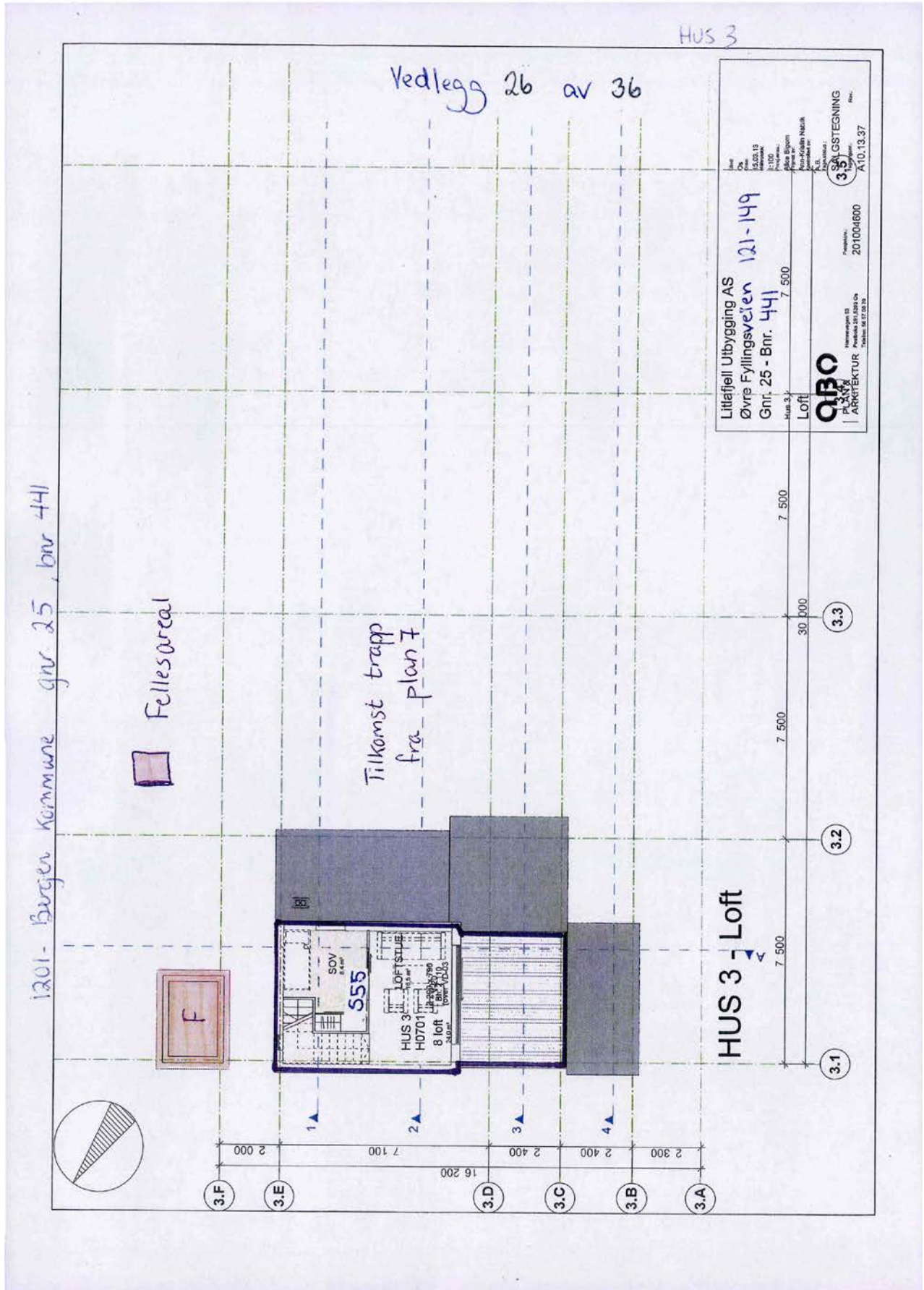






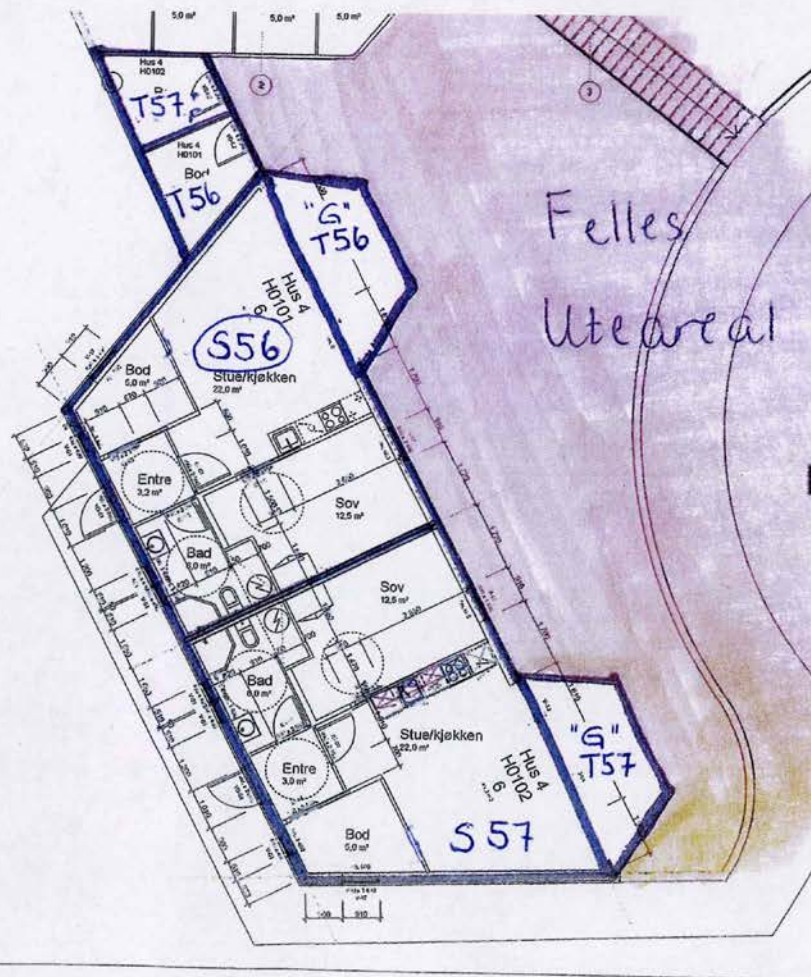


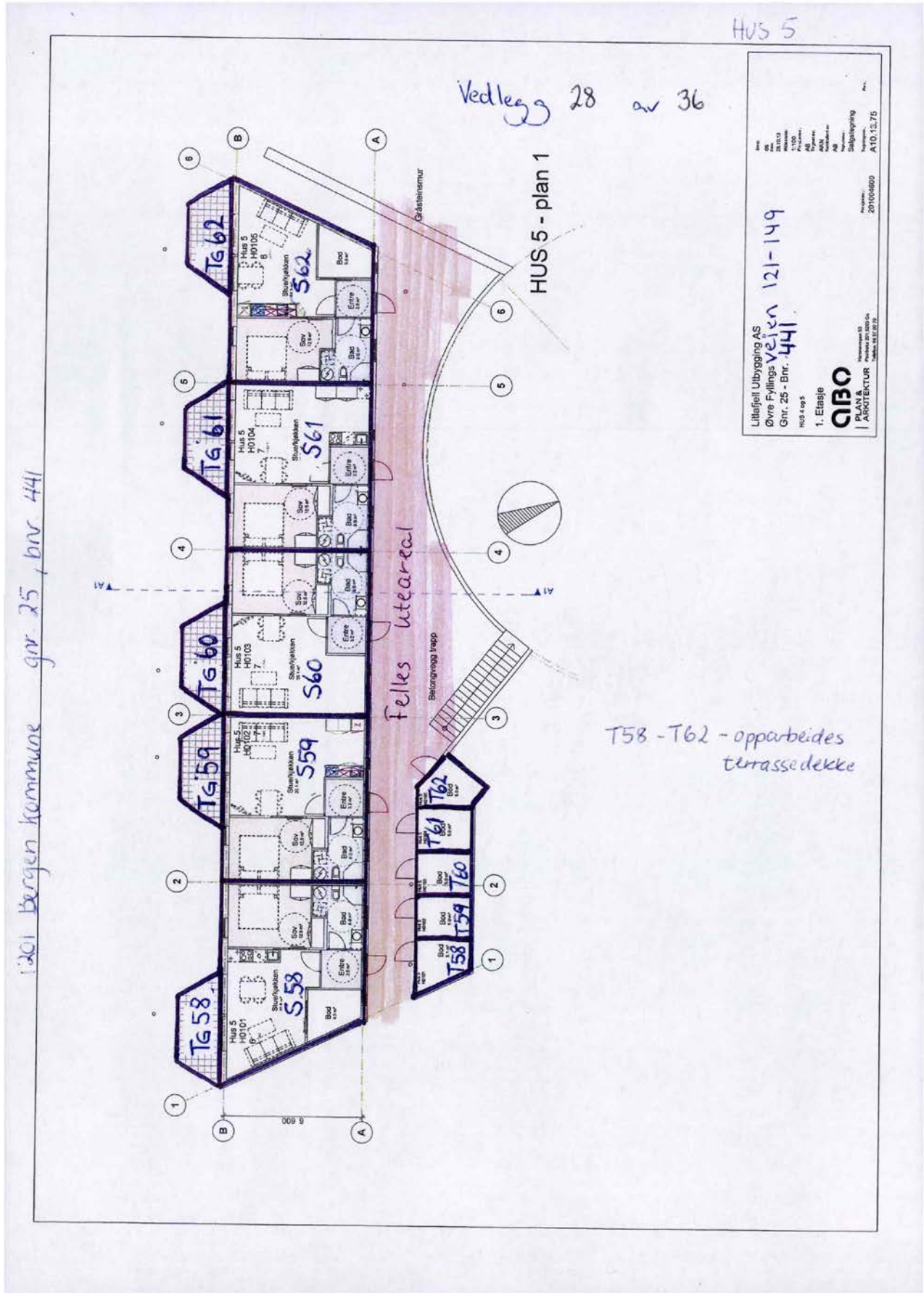




Vedlegg 27 av 36

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







**Kart til matrikkelføring jf matrikkelforskriftens § 27 punkt 1g**

Gnr 25	Bnr 441	Fnr	Snr 56
Målestokk 1: 200	Areal 9 m <sup>2</sup>		

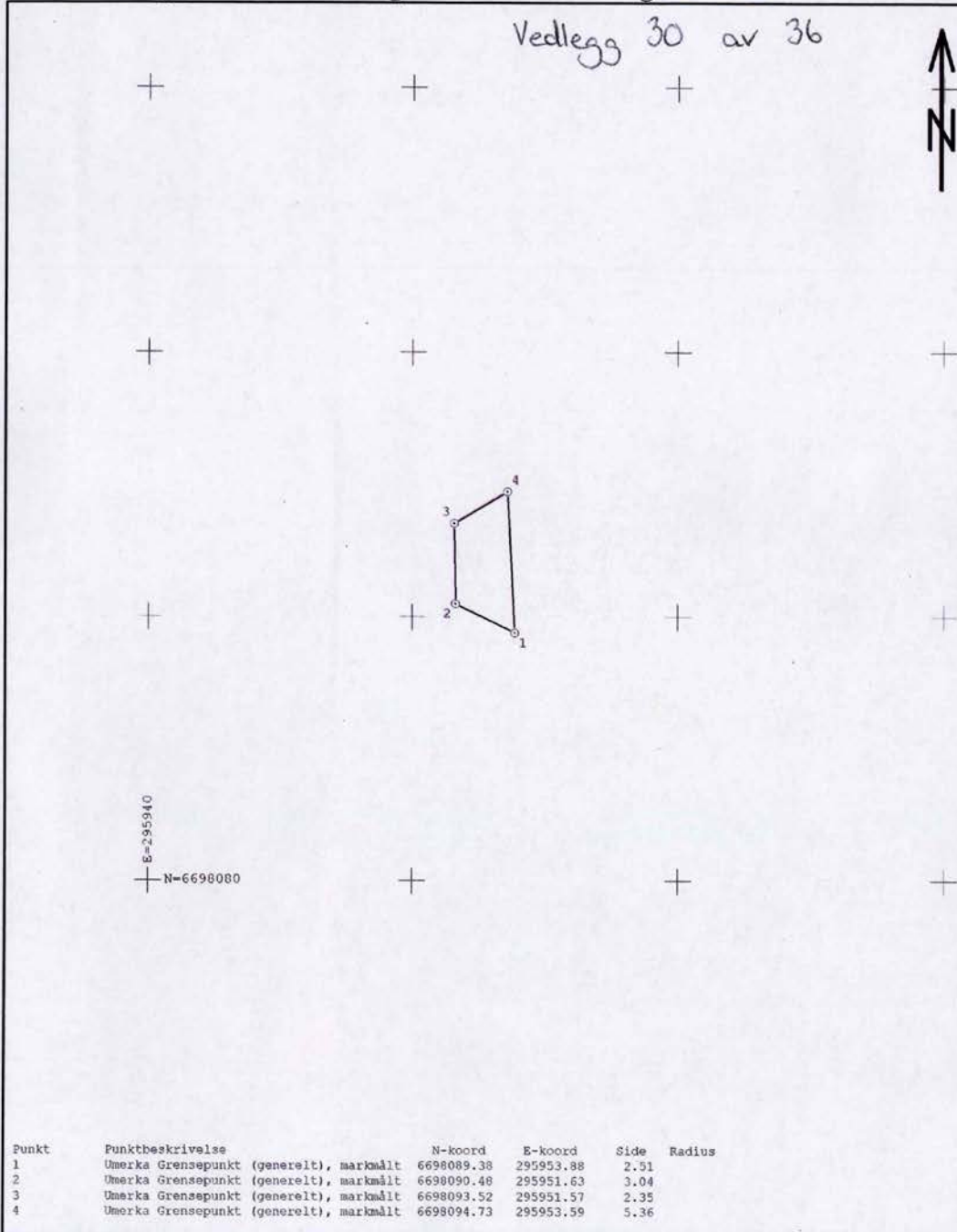
Saksnr. 201406565/201335410
X UTM(EUREF89) Sone 32



BERGEN KOMMUNE

Nyetablerte grenser: . . . . .

Eksisterende grenser: Med endring . . . . . Uten endring . . . . .



**Kart til matrikkelføring jf matrikkelforskriftens § 27 punkt 1g**

Gnr 25	Bnr 441	Fnr 1	Snr 57
Målestokk 1: 200	Areal 9 m <sup>2</sup>		

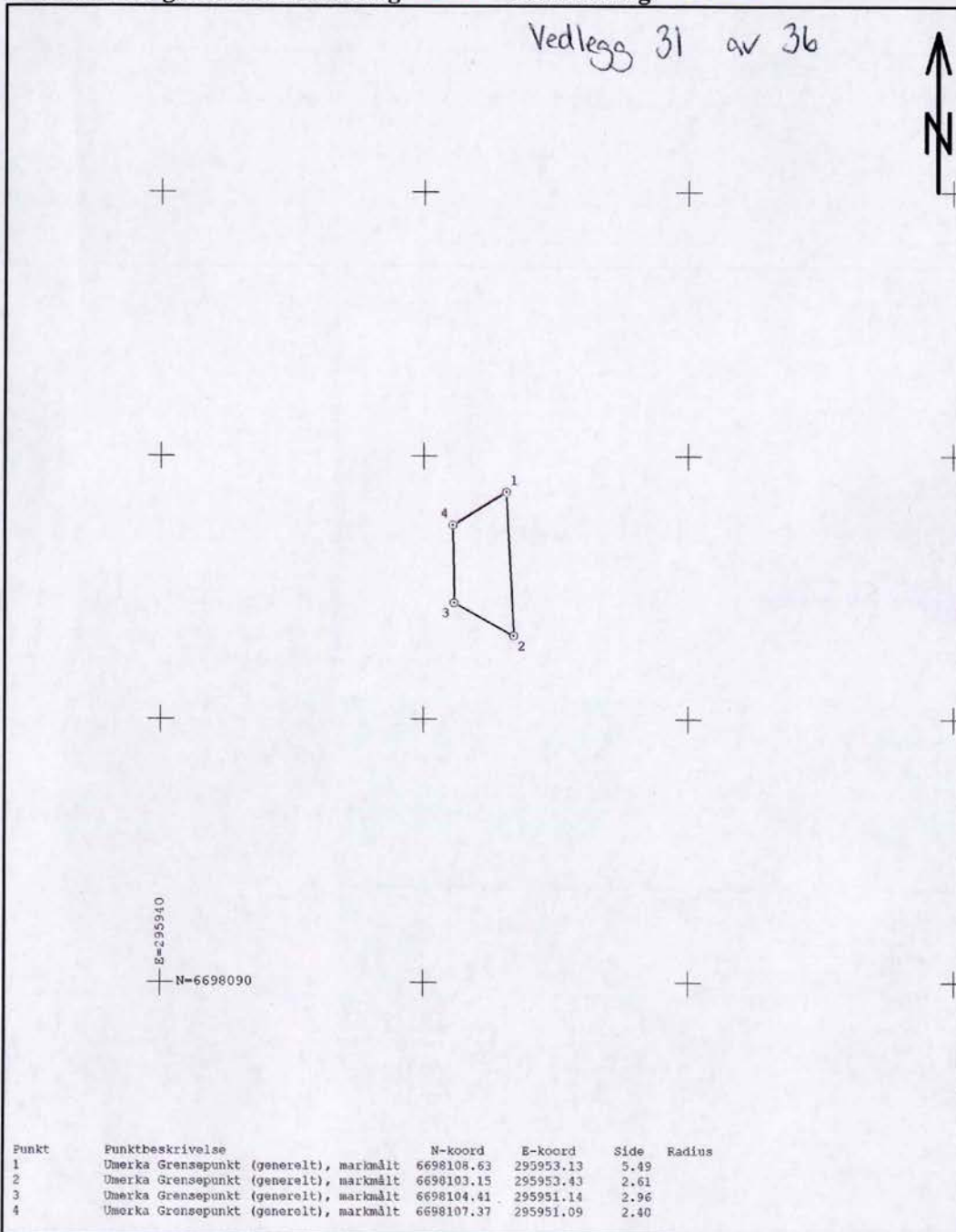
Saksnr. 201406565/201335410
X UTM(EUREF89) Sone 32



BERGEN KOMMUNE

Nyetablerte grenser: . . . . .

Eksisterende grenser: Med endring . . . . . Uten endring . . . . .



**Kart til matrikkelføring jf matrikkelforskriftens § 27 punkt 1g**

Gnr 25	Bnr 441	Fnr	Snr 58
Målestokk 1: 200	Areal 7 m <sup>2</sup>		

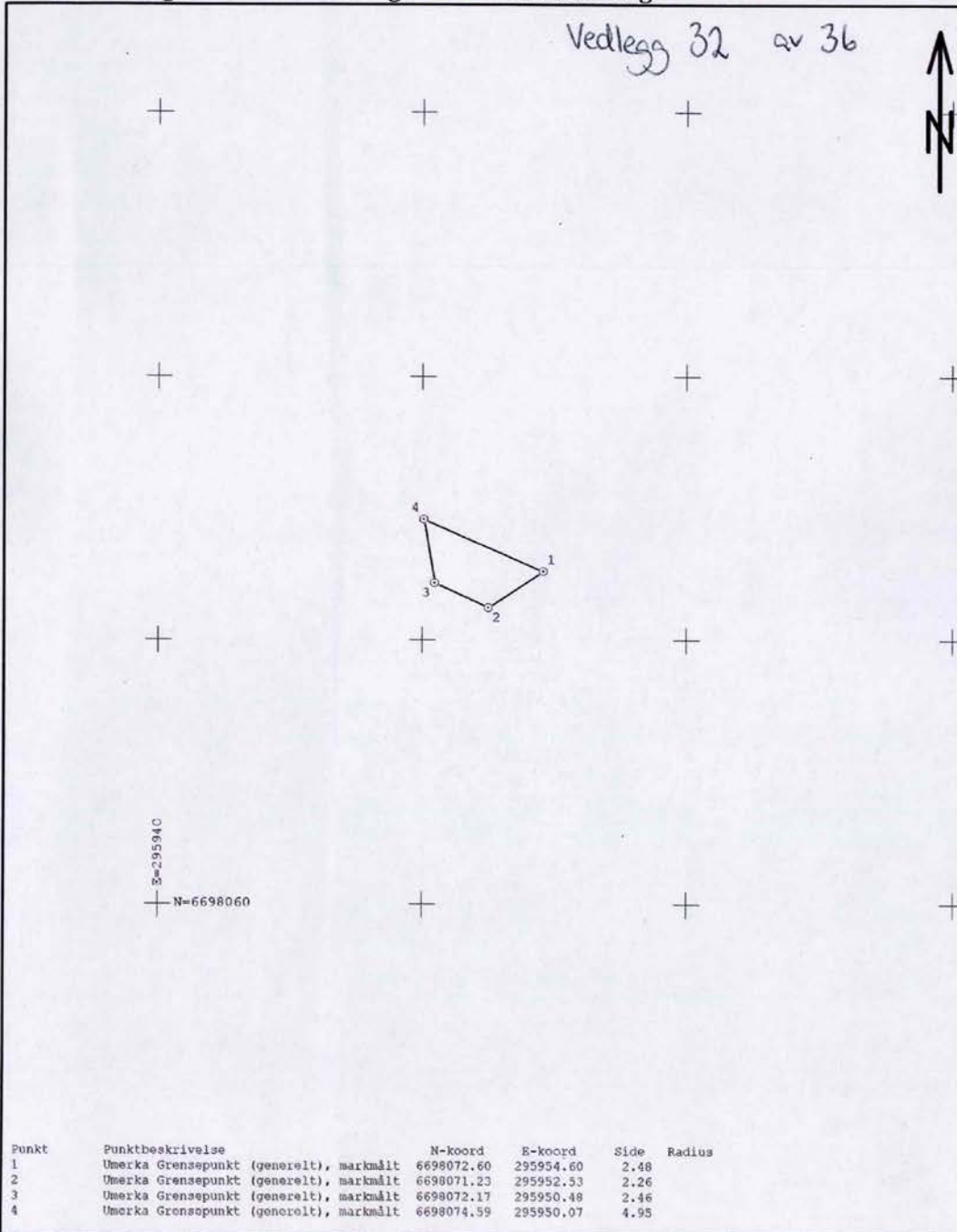
Saksnr. 201406565/201335410
X UTM(EUREF89) Sone 32



BERGEN KOMMUNE

Nyetablerte grenser: . . . . .

Eksisterende grenser: Med endring . . . . . Uten endring . . . . .



**Kart til matrikkelføring jf matrikkelforskriftens § 27 punkt 1g**

Gnr 25	Bnr 441	Fnr	Snr 59
Målestokk 1: 200	Areal 9 m <sup>2</sup>		

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

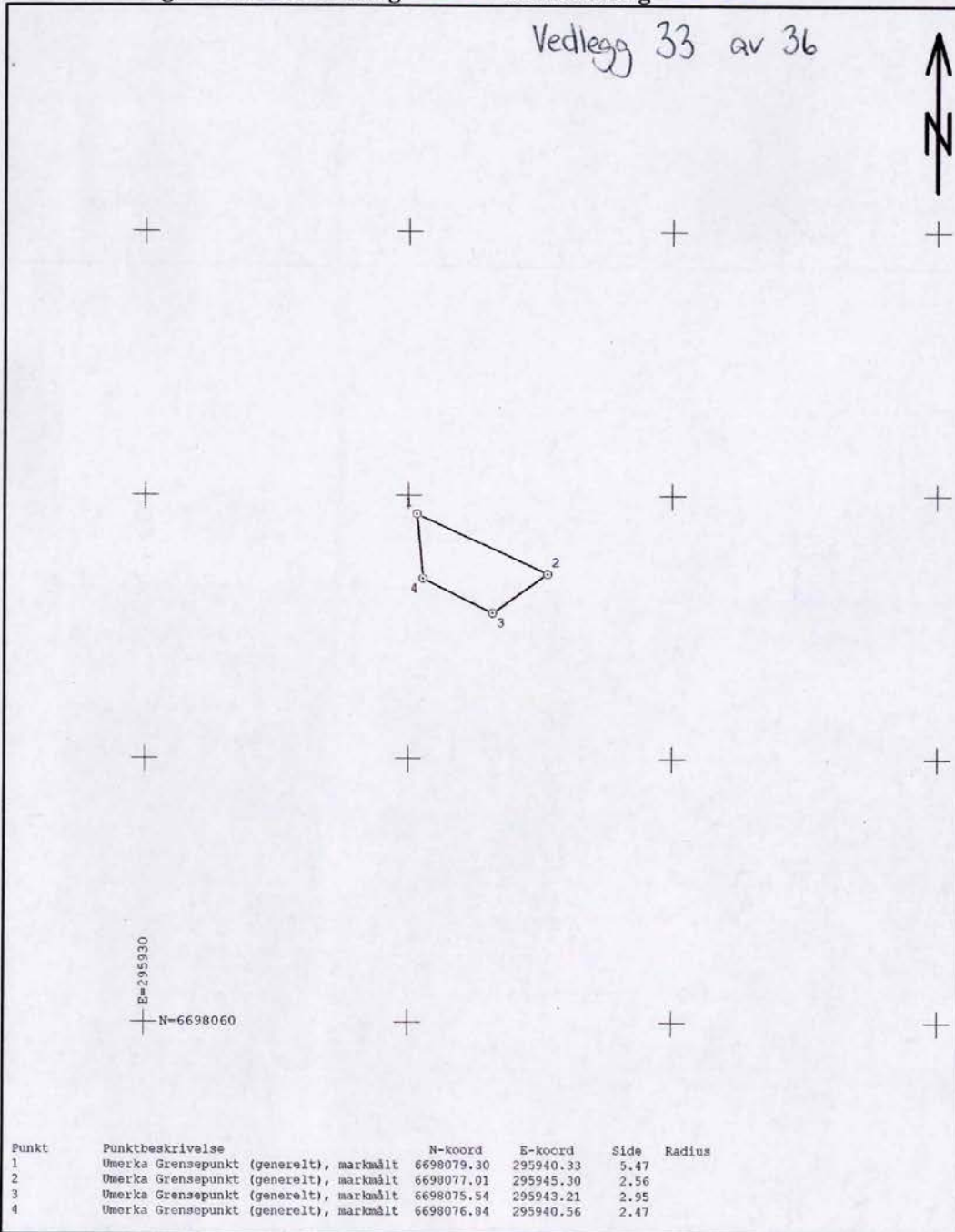


BERGEN KOMMUNE

Nyetablerte grenser: . . . . .

Eksisterende grenser: Med endring . . . . . Uten endring . . . . .

Vedlegg 33 av 36



**Kart til matrikkelføring jf matrikkelforskriftens § 27 punkt 1g**

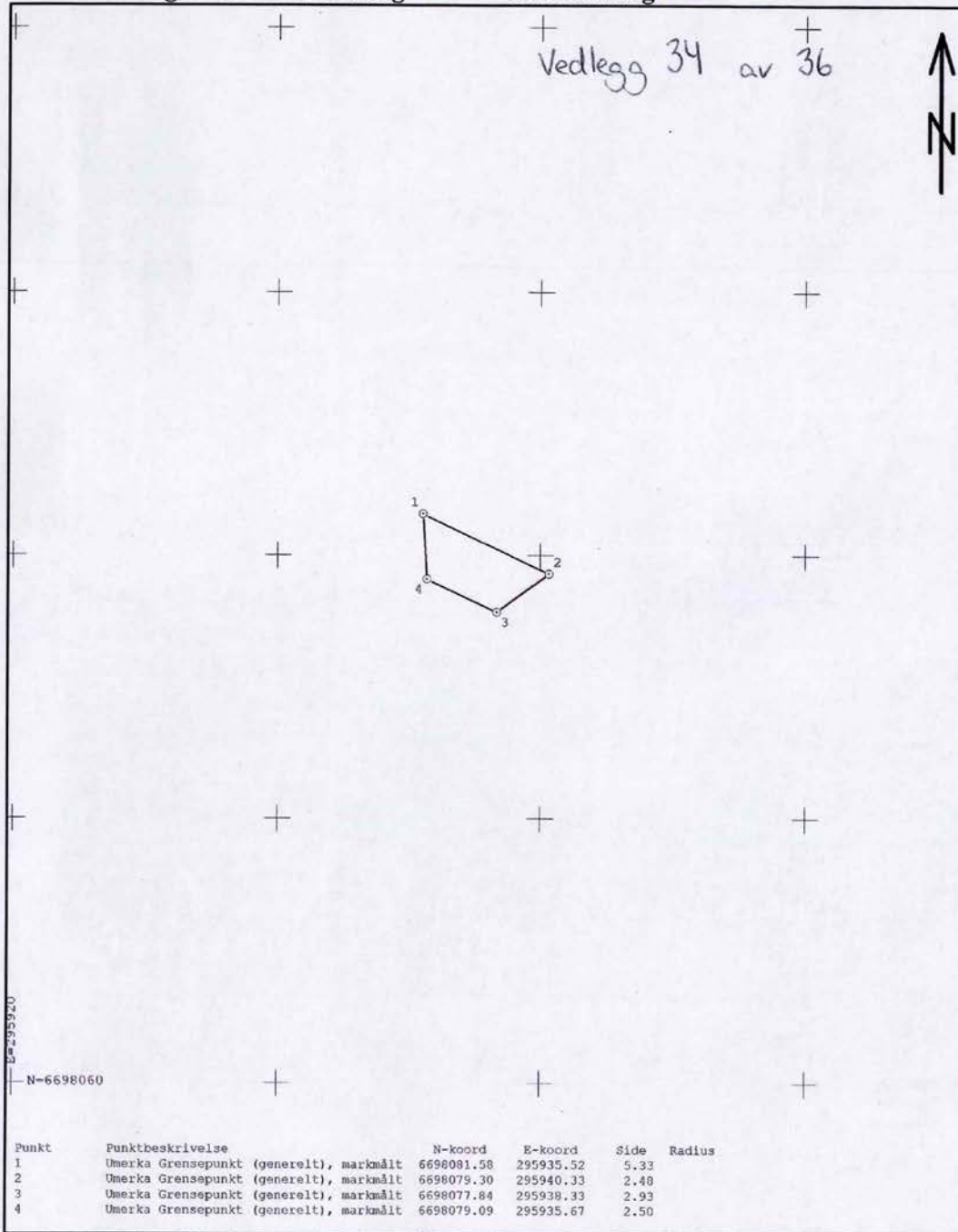
Gnr 25	Bnr 441	Fnr	Snr 60	Saksnr. 201406565/201335410
Målestokk 1: 200	Areal 9 m <sup>2</sup>	X UTM(EUREF89) Sone 32		



BERGEN KOMMUNE

Nyetablerte grenser: . . . . .

Eksisterende grenser: Med endring . . . . . Uten endring . . . . .



**Kart til matrikkelføring jf matrikkelforskriftens § 27 punkt 1g**

Gnr 25	Bnr 441	Fnr	Snr 61
Målestokk 1: 200	Areal 9 m <sup>2</sup>		

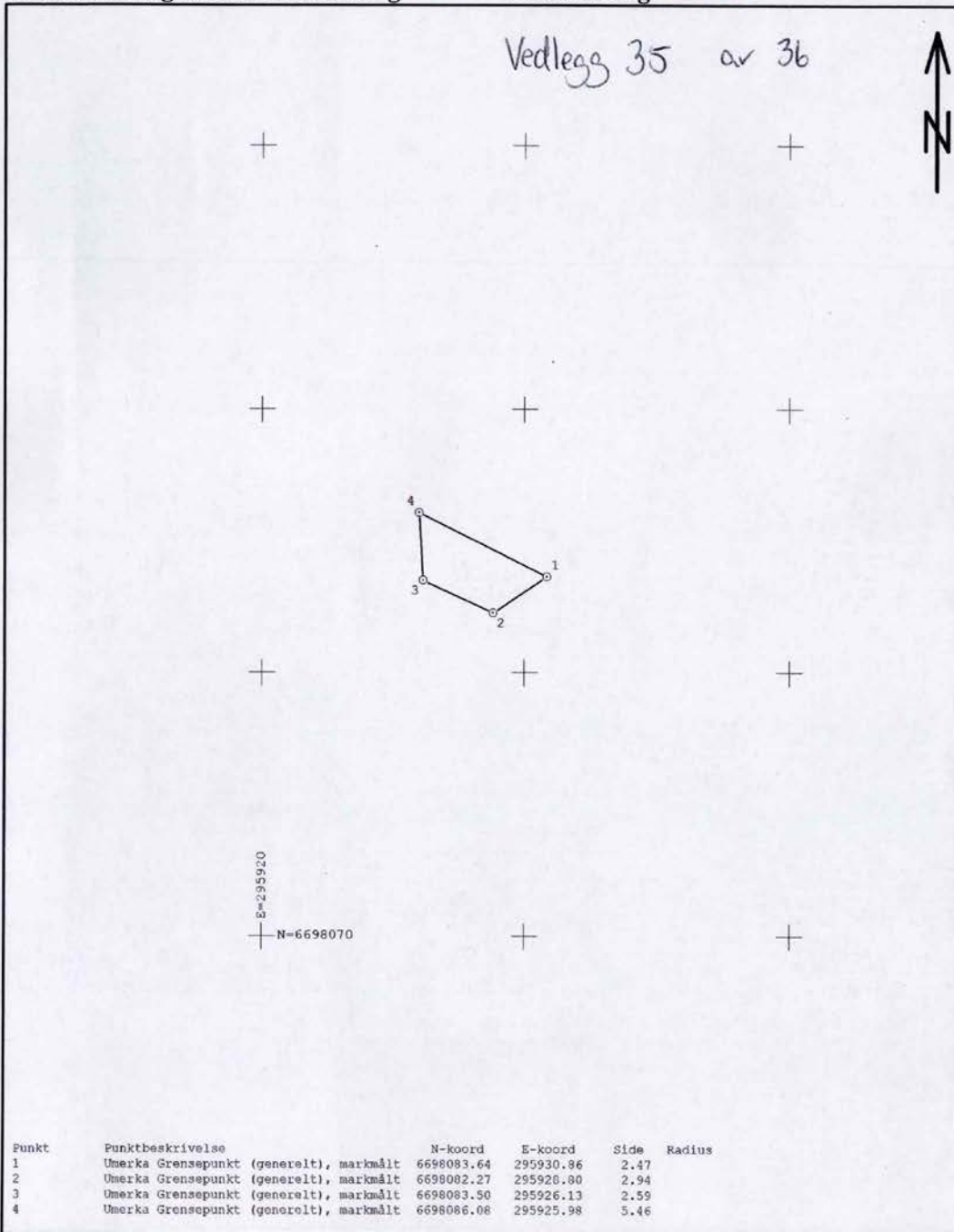
Saksnr. 201406565/201335410
X UTM(EURÉF89) Sone 32



BERGEN KOMMUNE

Nyetablerte grenser: . . . . .

Eksisterende grenser: Med endring . . . . . Uten endring . . . . .



**Kart til matrikkelføring jf matrikkelforskriftens § 27 punkt 1g**

Gnr 25	Bnr 441	Fnr	Snr 62
Målestokk 1: 200	Areal 9 m <sup>2</sup>		

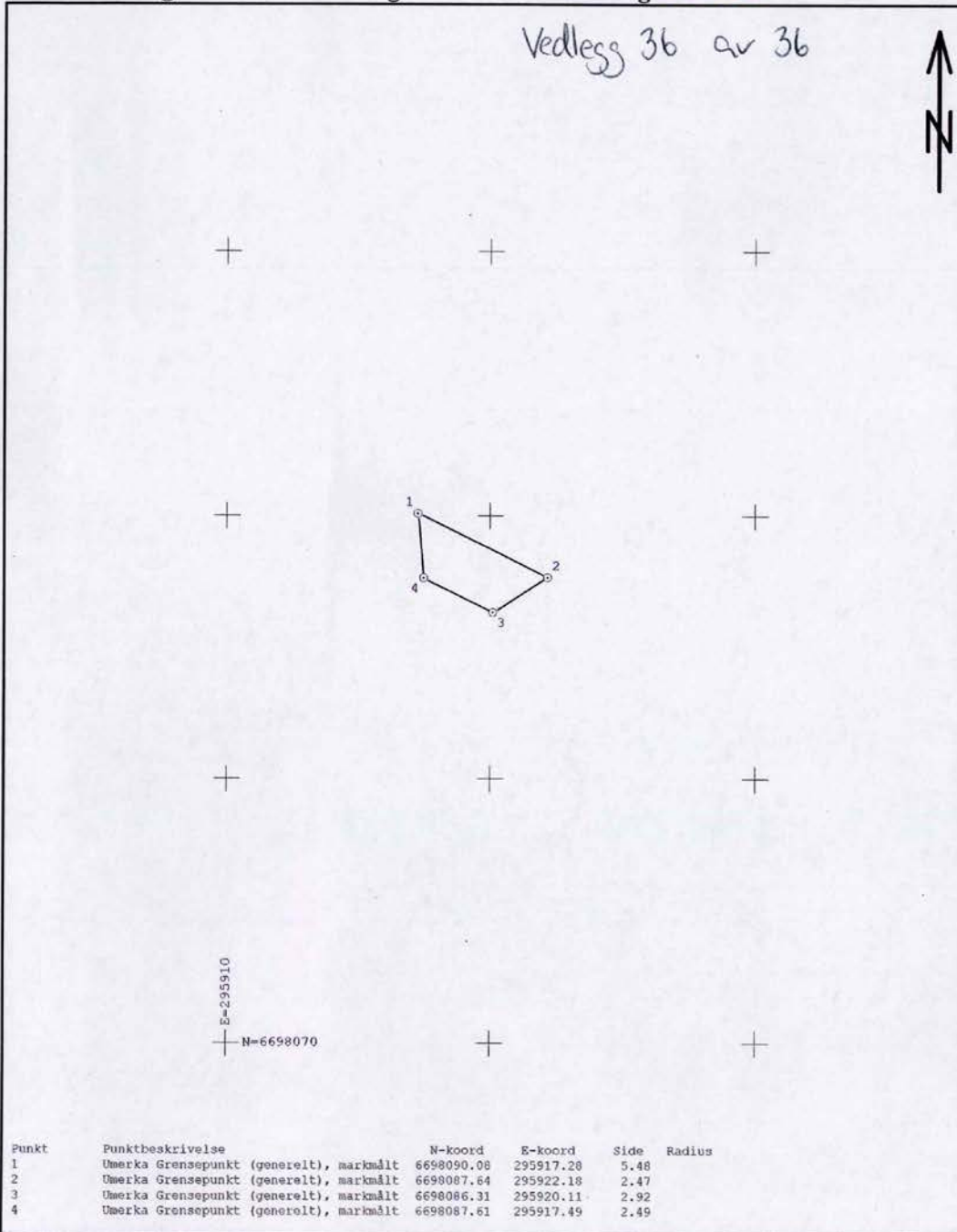
Saksnr. 201406565/201335410
X UTM(EUREF89) Sone 32



BERGEN KOMMUNE

Nyetablerte grenser: . . . . .

Eksisterende grenser: Med endring . . . . . Uten endring . . . . .



# Nabolagsprofil

Øvre Fyllingsveien 133 - Nabolaget Øvre Fyllingen - vurdert av 24 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Klauvsteinen Linje 19	6 min 0.5 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	6 min 2.8 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	10 min 6 km
Bergen Flesland	18 min

## Skoler

Seljedalen skole (1-7 kl.) 199 elever, 16 klasser	20 min 1.6 km
Løvås Oppveksttun - skole (1-7 kl.) 236 elever, 13 klasser	19 min 1.7 km
Damsgård skole (1-7 kl.) 401 elever, 29 klasser	22 min 1.9 km
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.) 263 elever, 19 klasser	6 min 2.8 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 399 elever, 33 klasser	17 min 1.5 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	6 min 3 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	9 min 5.6 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

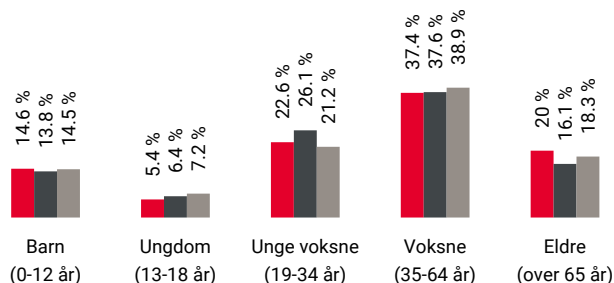
Veldig bra 87/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Litlafjellet barnehage (0-5 år) 151 barn	7 min 0.5 km
Betanien barnehage (0-5 år) 45 barn	12 min 1.1 km
Melkeklassen barnehage (0-5 år) 28 barn	13 min 1.1 km

## Dagligvare

Rema 1000 Melkeklassen	7 min
Coop Prix Melkeklassen	12 min



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



### Støynivået

Lite støynivå 88/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

## Sport

	Tjønnen idrettsplass Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba...	7 min	0.6 km
	Frøyahallen basketballhall Aktivitetshall	9 min	0.8 km
	MOVA Fyllingsdalen	17 min	
	Sprek & Blid Sissel's	5 min	

## Boligmasse

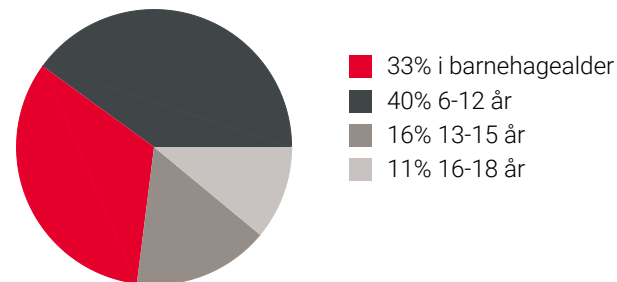


- 35% enebolig
- 20% rekkehus
- 30% blokk
- 16% annet

## Varer/Tjenester

	Oasen	5 min
	Apotek 1 Knudsenkvartalet	5 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 46%

- Øvre Fyllingen
- Bergen
- Norge

## Sivilstand

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





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER** 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/avgrenskingskabel 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Øvre Fyllingsveien 133  
5146 FYLLINGSDALEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Stian Jakobsen**Telefon:** 922 36 633  
**E-post:** stian.jakobsen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre