



aktiv.

Troldhaugvegen 56, 5232 PARADIS

**Stor og flott 3-roms leilighet i
attraktivt og tilbaketrukket
område | Stor og solrik terrasse |
Garasje m/el-billader**



Partner / Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder

Morten Christoffer Tøsdal

Mobil 982 20 602

E-post morten.tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 3 418,-
Omkostn.: Kr 213 710,-
Total ink omk.: Kr 8 707 128,-
Felleskostn.: Kr 3 795,-
Selger: Hildur Løvik Kristoffersen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2016
BRA-i/BRA Total 108/108 kvm
Tomtstr.: 7453.9 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 41, bnr. 931
Snr. 15
Oppdragsnr.: 1506250248

Velkommen til Troidhaugvegen 56!

Aktiv Eiendomsmegling v/Morten Tøsdal har gleden av å presentere Troidhaugvegen 56! En stor og flott 3-roms selveierleilighet i attraktivt, tilbaketrukket og sentralt strøk på Hop/Troidhaugen. Her får du en nyere leilighet med 2 soverom, 2 bad, stor stue/kjøkken og stor og solrik altan på hele 38 kvm.

Kort oppsummert:

- Kun TG0 og TG1!
- 2 soverom
- 2 bad
- Vaskerom
- Nyere bygg fra 2016
- Fast parkeringsplass i garasje med el-billader
- Felles treningsrom i sameiet
- Ekstern gitterbod på ca. 4,9 kvm
- Meget sentral og attraktiv beliggenhet
- Kort vei til flotte turområder blant annet på Troidhaugen
- Gang og sykkelvei rett utenfor døren
- Kort vei til Nesttun med et rikt utvalg av butikker, kafeer og restauranter, samt lege, apotek, tannlege og mye mer

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	63
Nabolagsprofil	242
Budskjema	250

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 108 kvm

BRA totalt: 108 kvm

TBA: 38 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 108 kvm Entré - 11.7m2, stue/kjøkken - 47.7m2, gang - 4.8m2, gang - 5.4m2, bad - 6.8m2, bad - 2.7m2, vaskerom - 6.4m2, soverom - 9.3m2, soverom - 10.4m2.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

38 kvm Terrasse

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Sameiet har flott felles trimrom.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leiligheten disponerer en gitterbod oppmålt til 4.9m2. Fast parkeringsplass med el-bil lader.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7453.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet fellestomt i sameiet.

Beliggenhet

I sentrale og veletablerte omgivelser på Hop har det gjennom årene vokst frem et svært godt og ettertraktet bomiljø. I Trolldhaugveien 56 bor du med kort vei til alle daglige nødvendigheter, men samtidig tett på flott natur.

Den daglige handleturen tar du på søndagsåpne Matkroken Strønen eller Kiwi Paradis.

I samme bygg som sistnevnte finner du også Sporty Paradis og Padelbaner. På dager hvor du ønsker et utvidet tilbud spaserer du til Nesttun sentrum på mellom 15 og 20 minutter. Her finner du Fana kulturhus, Amfi Nesttun og et rikt utvalg av ulike kafeer, spisesteder, butikker, vinmonopol, legekantor, apotek og frisørsalonger.

Det er kort og effektiv kjørevei til Bergen sentrum, Bergen Lufthavn og store arbeidsplasser på Landås og Sandsli. Kollektivtilbudet i nærområdet er bra med kort vei til buss- og bybanestopp. Like ved leiligheten er det også en populær sykkelvei som går hele veien fra Lagunen Storsenter til Bergen sentrum.

Kultur- og naturglade vil sette pris på nærhet til Edvard Griegs komponisthjem på Troidhaugen, Løvestakken, Smøråsfjellet og Ulriken. På varme sommerdager er Gamlehaugen en yndet destinasjon med iøynefallende arkitektur, deilige gressplener og flotte bademuligheter. Perfekt for en dukkert og/eller piknik!

Kort oppsummert er beliggenheten perfekt for deg som setter pris på nærhet til den impulsive tilværelsen, men samtidig ønsker et tiltalende hjem hvor du kan trekke deg tilbake etter hverdagens strabaser, knytte på deg ytterskoene og få utløp for både glede og frustrasjon i et nydelig nærområde!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består av variert boligbebyggelse og har et rolig preg, samtidig som det er sentralt plassert med god tilgjengelighet til byens fasiliteter.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage:

Hop Oppveksttun barnehage: 0,4 km.

Ramstad barnehage: 1,3 km.

Kidsa Øvsttun: 1,9 km.

Skoler:

Midtun skole: 1,6 km.

Paradis skole: 1,9 km.

Hop skole: 0,4 km.

Slåtthaug videregående skole: 3,3 km.

Årstad videregående skole: 8,4 km.

Offentlig kommunikasjon

Busstopp Sjølinjen: 0,4 km.

Bybanestopp Hop: 1 km

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Installert vask på vaskerom

Arbeid utført av: Gjort for over 5 år siden. husker ikke navn på firma.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Svar: Ja

Beskrivelse: ikke hos meg men i andre leiligheter og derfor ble det via firma satt ut feller i alle leiligheter.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja

Beskrivelse: sjekk av ventilasjon via firma og via styret i sameiet.

Arbeid utført av: Sjekk av ventilasjon via firma og via styret i sameiet.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: sjekk av ventilasjon via styret i sameiet.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: ladeboks på fast parkering.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Via sameiet, maling og vedlikehold

Arbeid utført av: Via sameiet

Innhold

Leiligheten ligger i 2.etasje og inneholder:

Entré - 11.7m²

Stue/kjøkken - 47.7m²

Gang - 4.8m²

Gang - 5.4m²

Bad - 6.8m²

Bad - 2.7m²

Vaskerom - 6.4m²

Soverom - 9.3m²

Soverom - 10.4m²

Leiligheten disponerer en gitterbod oppmålt til 4.9m². Fast parkeringsplass med el-bil lader.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Ingen forhold har fått TG 2 og TG 3.

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

Fast plass i garasje med el-billader. Gjesteparkering i garasje og ute.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 86232198

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende 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
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmekabler på begge badene og varmepumpe i stuen. Det er felles sentralanlegg for varmt vann.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke tegnet avtale om Norgespris som følger eiendommen.

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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 8 490 000

Omkostninger kjøper

8 490 000 (Prisantydning)

3 418 (Andel av fellesgjeld)

8 493 418 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

212 320 (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))

213 710 (Omkostninger totalt)

225 610 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

228 410 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

8 707 128 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 719 028 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 721 828 (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 23 817 for år 2025

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 7 420 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten utgjør kr. 7420,-pr år og faktureres sammen med de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 919 250 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

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

61/5763

Felleskostnader inkluderer

A-konto varme/varmtvann, tv, internett, vedlikehold av fellesarealer og driftskostnader for sameiet.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 795

Felleskostnader etter avdragsfri periode

§ 15 Forbruk av varmt tappevann og oppvarming

§ 15-1 Det er installert målere i den enkelte seksjon som registrerer forbruk av varmt tappevann og varmtvann til konvektor. Forbruk faktureres seksjonene a-konto og avregnes mot avlesning når dette er foretatt. Alle beboere er forpliktet til å lese av måler 2 ganger pr. år, den 30.06 og den 31.12.

Andel Fellesgjeld

Kr 3 418

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 30 027

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Hophus

Organisasjonsnummer

918330828

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Hophus, organisasjonsnummer: 918 330 828. Sameiet består av 55 boligseksjoner, og 0 næringsseksjoner, på eiendommen gnr. 41, bnr. 931 i Bergen kommune. Sameiet står i fellesskap for drift og vedlikehold av denne eiendommen.

Saker som er under arbeid og planlegging fra årsmøte 2025 :

- Fukt i garasjen: Forslag til løsning er at man kan installere automatisk styringsform for garasjeventilasjon hvor en vifte går kontinuerlig på signal fra en fuktføler (Se også energitiltaksrapport.)
- Fallhindring på bygget, etableres vår 2025
- Rengjøring av garasjen, vår 2025
- Rengjøring og behandling av dragerne under terrassene. Oppstart vår 2025
- Måling av varmtvann og varme, samt elbil
- Drift av sameiets hjemmeside, hophuset.no
- Lekeplass: Vurdering av sikring av lekeapparater og etterfylling av fallsikker sand under disse
- Smartlading av elbil (når tilgjengelig fra leverandør): Løpende dialog med leverandør
- Trappehus Sør: Fuktmålinger og utredning av videre tiltak. Styret har mottatt forslag til løsning samt pris på gjennomføring, men vil se til den generelle økonomiutviklingen i Sameiet før det iverksettes evt. tiltak
- Utsifting av resterende gamle lysstoffrør og lysarmaturer i garasje.
- Bruk av verkøyrom i korridor, underetasje: Rydding og sikring av bruken av rommet
- Dugnader vår og høst 2025

- Utvendig maling av bygget: Gjennomføres 1. halvår 2025
- Skifte av wire i hovedheis: Gjennomføres 1. halvår 2025
- Bevegelse i bygget ved overgang mellom Front og Vingen: Pågående evaluering rundt evt. tiltak for rep. av sprekkdannelse i berørte leiligheter
- Ventilasjon i oppgang sør: Oppstart vår 2025
- Renner sør i bygget: vanddrypp fra rekkverk inn på terrassegulv. Videre utredning 2025

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

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.

Resultatregnskapet for 2024 viser et årsresultat på kr. 181 130,- mot et budsjettert overskudd på kr. 230 000,-. Sameiet har pr. 31.12.24 disponible midler på kr. 1 275 596,-.

Styregodkjennelse

Styret skal informeres av megler ved eierskifte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Kun dyr som er godkjent i Norge etter norsk lov er tillatt i Sameiet Hophus. Det er imidlertid ikke tillatt med reptiler eller lignende dyr i sameiet. Fra årsmøtet 2024 er det kun tillatt med én hund eller én katt pr. leilighet. Eier plikter å se til at kjæledyret ikke er til ulempe for andre beboere. Våte og møkkete hunder skal tas inn via garasjen, og ikke vestibylen. Egne retningsregler for hundehold er utarbeidet i samarbeid mellom styret og hundeeierne.

Forretningsfører

Forretningsfører

BOB BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 41, bruksnummer 931, seksjonsnummer 15 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:

4601/41/931/15:

17.03.1959 - Dokumentnr: 301384 - Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:931

Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1959 - Dokumentnr: 302375 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:931

Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.1970 - Dokumentnr: 305925 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:931

Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.1973 - Dokumentnr: 18137 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:931

Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.1973 - Dokumentnr: 18138 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:931

Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.2010 - Dokumentnr: 723854 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Bkk AS

Org.nr: 976 944 801

Rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse av jordkabelanlegg.

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:931

Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.2016 - Dokumentnr: 158639 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 15

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 108/5763

01.01.2020 - Dokumentnr: 1924542 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:41 Bnr:931 Snr:15

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på nybygg bolig datert 18.01.2017.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.01.2017.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Boligbeb.-blokkbebyggelse, uteoppholdsareal, lekeplass, friområde og tilhørende infrastruktur.

Eiendommen er ihht. kommunens arealdel avsatt til ytre fortettingssone og grønnstruktur.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
62820000	35	FANA. GNR 41 BNR 931 MFL., HOPSMYREN SØR 2 3	- Endelig vedtatt	arealplan 22.01.2014	201221574	99,9 %
5120500	30	FANA. GNR 41 BNR 15, 46 OG 933, HOP 3	- Endelig vedtatt	arealplan 18.09.2006	200111826	< 0,1 % (4,2 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
62820000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	46,5 %
62820000	1600 - Uteoppholdsareal	28,6 %
62820000	1610 - Lekeplass	11,6 %
62820000	3040 - Friområde	6,7 %
62820000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	3,1 %
62820000	2010 - Veg	1,4 %
62820000	2011 - Kjøreveg	1,1 %
62820000	2012 - Gate med fortau	0,7 %
62820000	2015 - Gang- sykkelveg	0,2 %
62820000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	0,1 %

5120500 310 - Kjørevei 0,1 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID Sonetype Dekningsgrad

62820000 570 - Bevaring kulturmiljø 6,7 %

62820000 140 - Frisiktsone 0,8 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID Plantype Plannavn Status Ikrafttrådt Saksnr Dekningsgrad

62820000 35 FANA. GNR 41 BNR 931 MFL., HOPSMYREN SØR 2 3 - Endelig vedtatt
arealplan 22.01.2014 201221574 32,9 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID Reguleringsformål Dekningsgrad

62820000 2083 - Parkeringshus, -anlegg 31,8 %

62820000 1550 - Renovasjonsanlegg 1,0 %

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID Plantype Plannavn Saksnr Dekningsgrad

62880000 35 Fana. gnr. 41, bnr. 1255 mfl., E39 Sykkeltstamveg, delstrekning 3, Nesttun -
Hop 202220445 27,6 %

Kommuneplan

PlanID Plannavn Ikrafttrådt Dekningsgrad

65270000 KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 19.06.2019 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID Arealstatus Arealformål Beskrivelse Områdenavn Dekningsgrad

65270000 2 - Framtidig 1001 - Bebyggelse og anlegg Ytre fortettingssone Y 93,3 %

65270000 1 - Nåværende 3001 - Grønnstruktur Grønnstruktur G 6,7 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn Beskrivelse Dekningsgrad

65270000 KpStøySone H220_3 Vei støy - gul sone 4,3 %

Kommunedelplan(er)

PlanID Plannavn Status Ikrafttrådt Dekningsgrad

15700000 FANA. KDP NY-PARADIS, HOP, NESTTUN, NESTTUN VEST 3 - Endelig vedtatt
arealplan 15.01.2001 100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID Arealstatus Arealformål Dekningsgrad

15700000 1 - Nåværende 110 - Boligområder 77,6 %

15700000 2 - Framtidig 170 - Friområder 22,4 %

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.

5120001 31 FANA. SØNDRE INNFARTSÅRE, RV 580 HOP - MIDTUN 3 200002827:

Endelig vedtatt mindre reguleingsendring fra 2001 vedr. FANA. SØNDRE INNFARTSÅRE, RV 580 HOP - MIDTUN.

66180000 35 FANA. GNR 41 BNR 757, NYBØHAGEN 3 202220528: Endelig vedtatt detaljregulering fra 2023 vedr. FANA. GNR 41 BNR 757, NYBØHAGEN.

5120300 30 FANA. SØNDRE INNFARTSÅRE, TILFØRSELSVEI HOP - MIDTUN 3

199613936: Endelig vedtatt eldre reguleringsplan fra 1996 vedr. FANA. SØNDRE INNFARTSÅRE, TILFØRSELSVEI HOP - MIDTUN.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom Bygningsnr Endring Bygningstype Status Dato Saksnr

41/519 300491693 - Garasjeuthus anneks til bolig Rammetillatelse 19.03.2015

201435308: Det er gitt rammetillatelse på garasje i Tømmeråsen 25 i 2015.

41/321 139476700-1 Tilbygg Enebolig Igangsettingstillatelse 10.08.2015 201523429:

Det er gitt igangsettelsestillatelse på tilbygg bolig i Tømmeråsen 15 i 2015.

41/584 301366642 - Garasjeuthus anneks til fritidb Igangsettingstillatelse 04.07.2024

202412762: Det er gitt igangsettelsestillatelse på nybygg garasje i Tømmeråsen 20 i 2024.

41/584 13971757 - Garasjeuthus anneks til bolig Bygning godkjent for riving/brenning 04.07.2024: Bygning godkjent for riving/brenning i 2024.

41/239 139475755-3 Tilbygg Enebolig Rammetillatelse 01.09.2023 202313948: Det er gitt rammetillatelse til tilbygg med samlet areal mindre enn 50 m² i Tømmeråsen 3.

41/275 301253674 - Garasjeuthus anneks til bolig Rammetillatelse 26.09.2023

202220200: Det er gitt rammetillatelse på tilbygg og ombygging av eksisterende bolig, nybygg garasje i Trolldhaugvegen 50 i 2023/2024.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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 panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av

sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Eiendommen er bebyggd, 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.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket

må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

Samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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 kjøpet 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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på

help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 500 Digital annonsering

8 500 Kommunale opplysninger

26 990 Markedspakke

7 990 Oppgjørshonorar

14 900 Tilretteleggingsgebyr

2 900 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 0,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Morten Christoffer Tøsdal

Partner / Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder

morten.tosdal@aktiv.no

Tlf: 982 20 602

Oppdragstaker

Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157

Laguneveien 7, 5239 Rådal

Salgsoppgavedato

06.02.2026



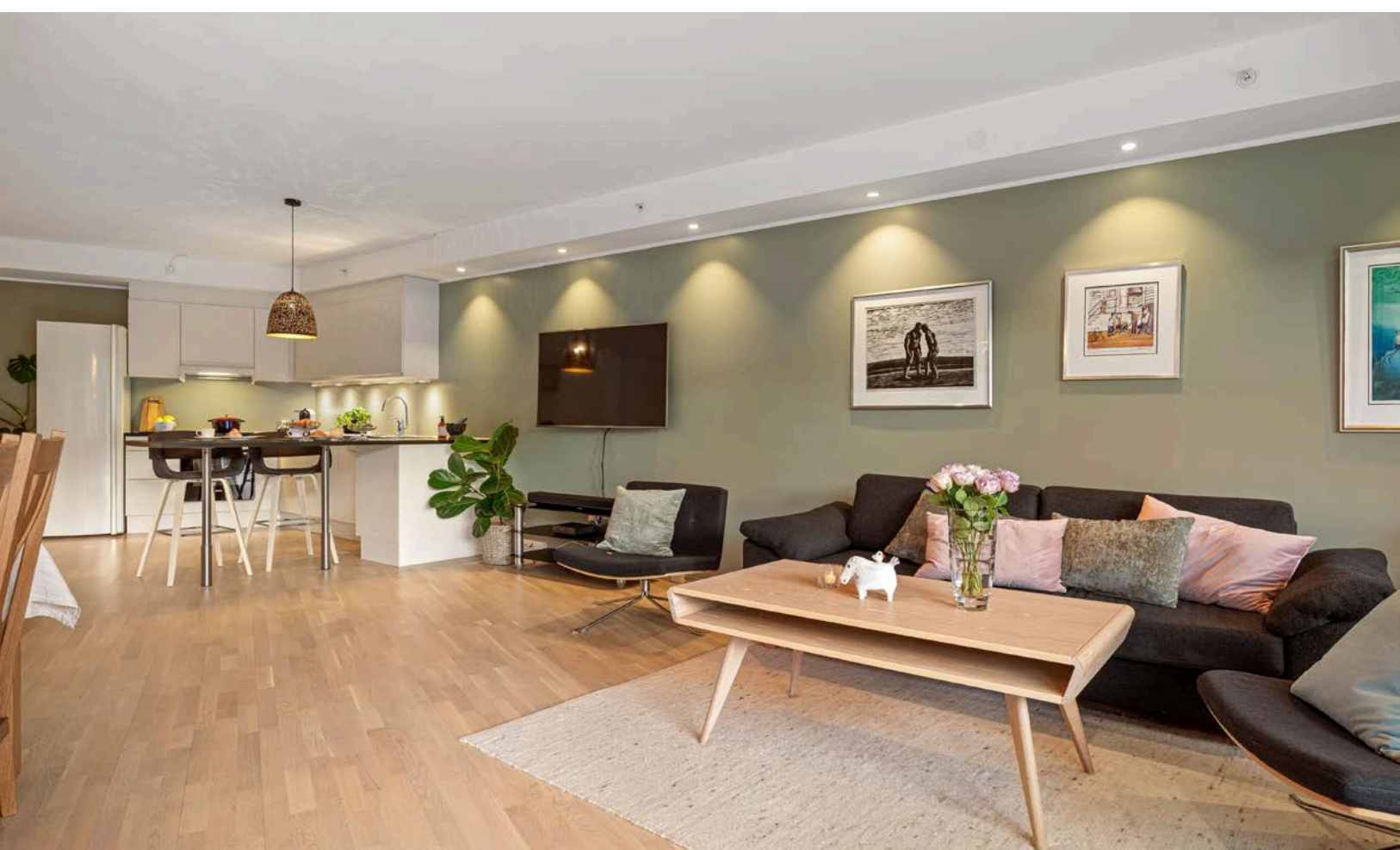
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.













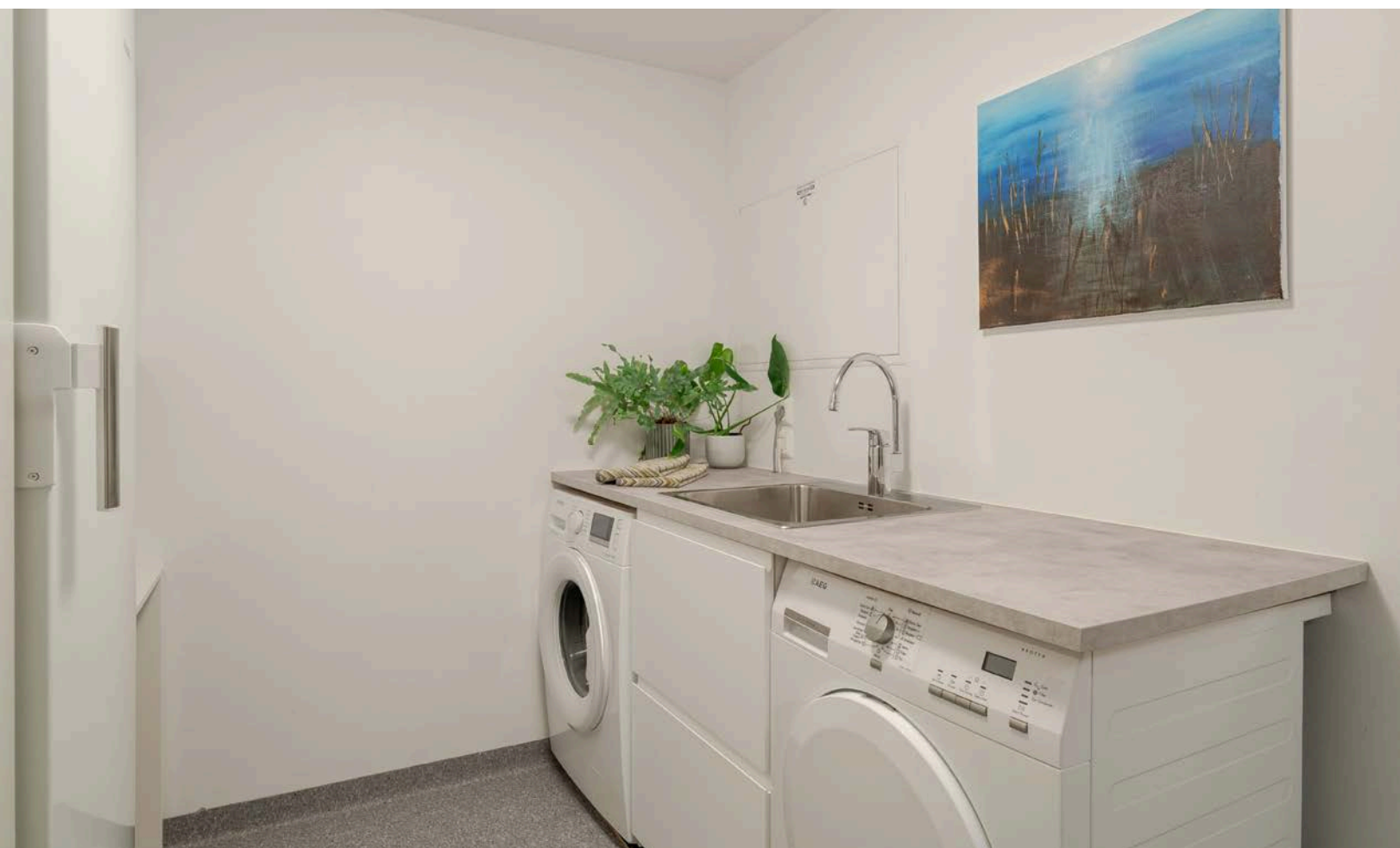


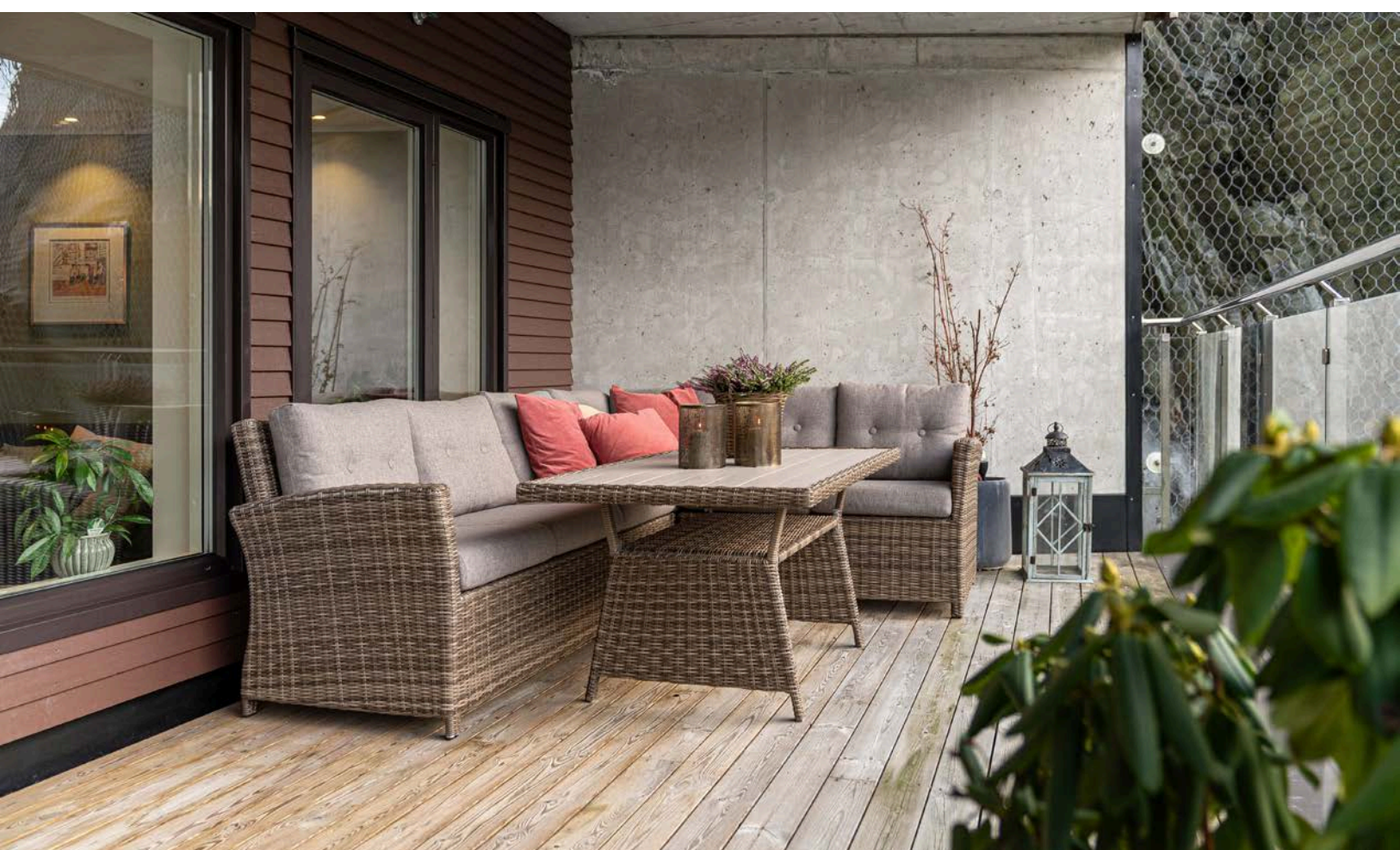




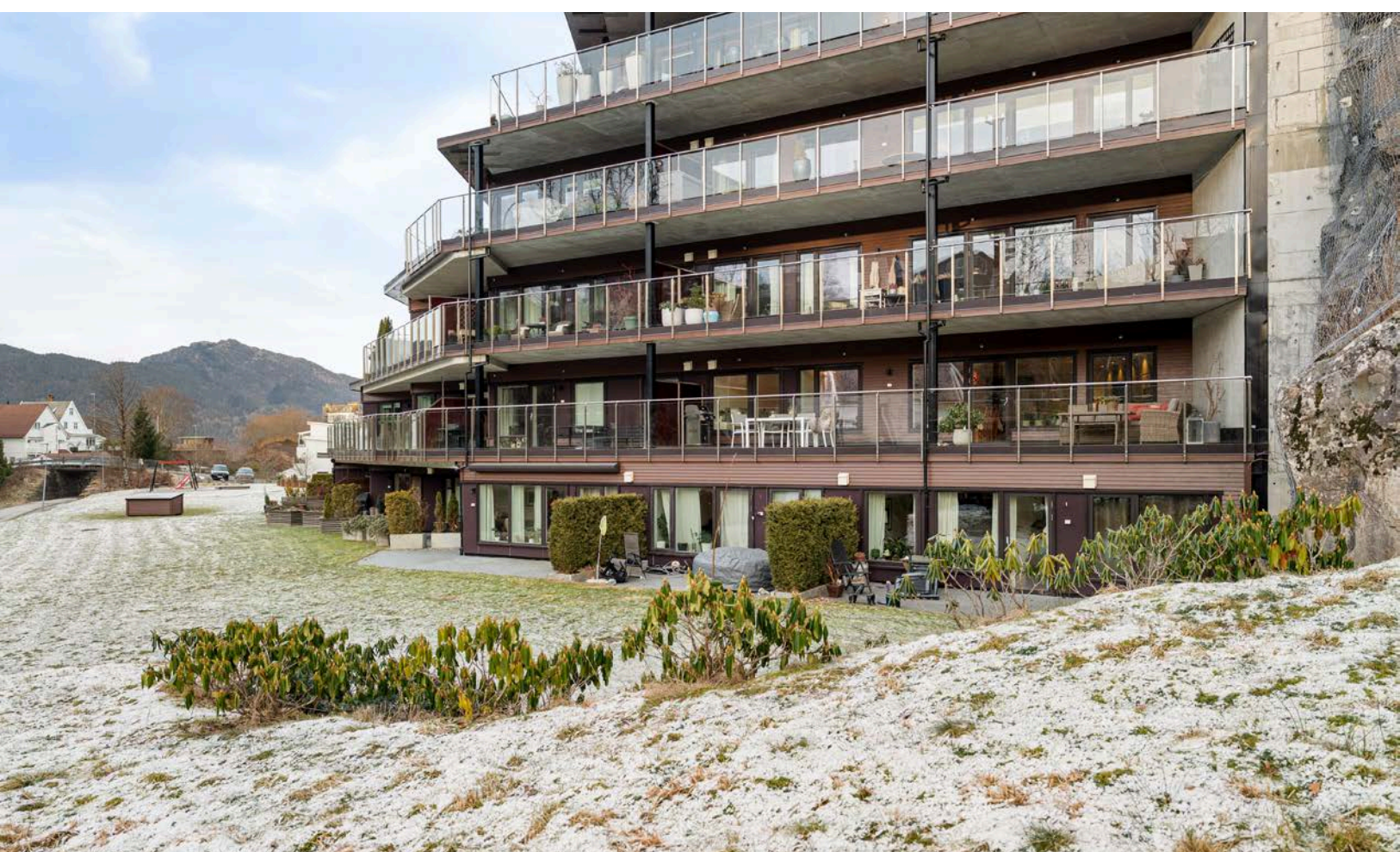






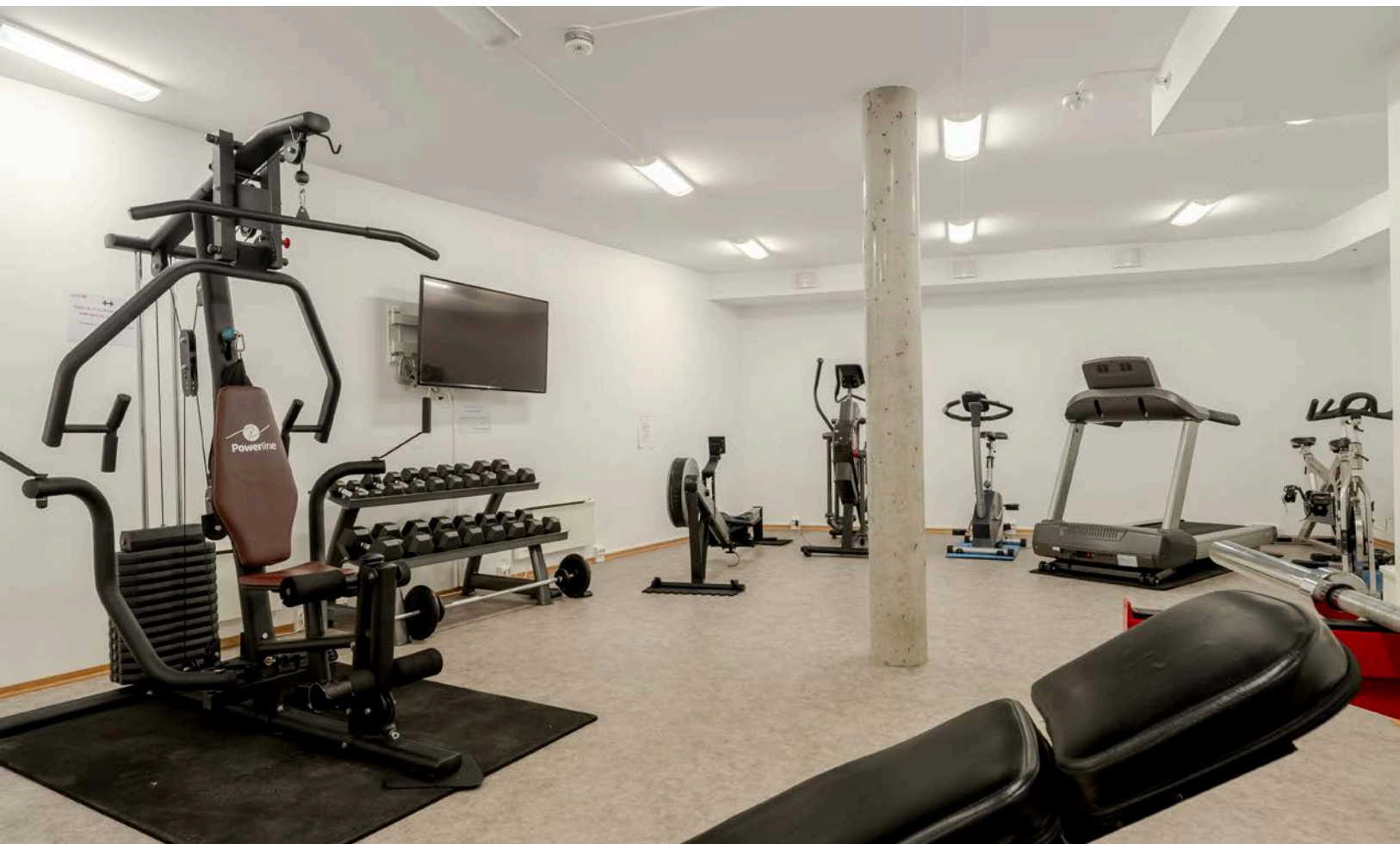






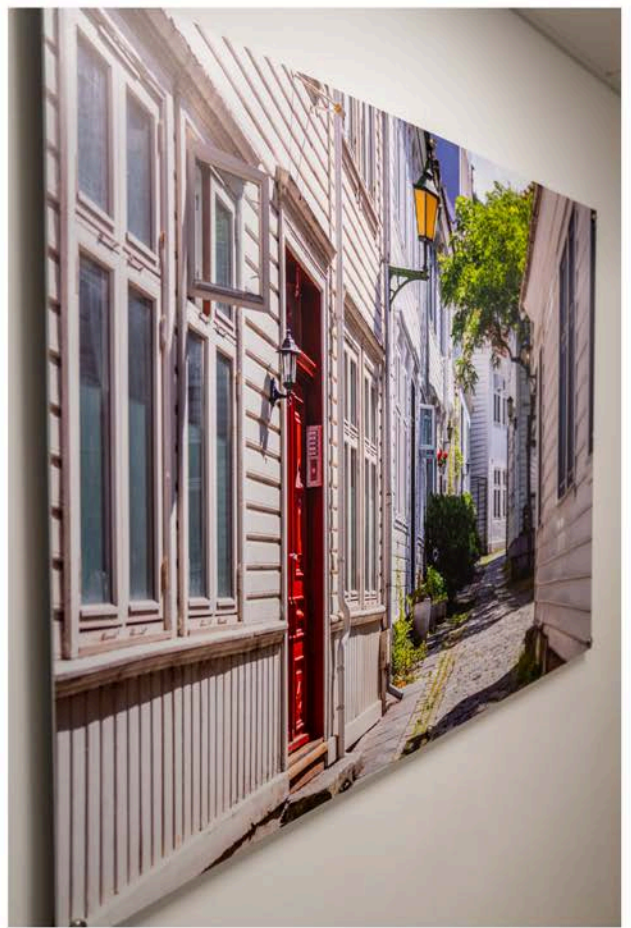












C 1



Vedlegg

Tilstandsrapport


Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn



Boligbygg med flere boenheter



Troldhaugvegen 56, 5232 PARADIS



BERGEN kommune



gnr. 41, bnr. 931, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 02.12.2025

Rapportdato: 08.01.2026

Oppdragsnr.: 21285-1113

Referansenummer: YQ3874

Foretak: TBDU AS




Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn



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

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

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

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



NITO


Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Altan med tilkomst fra stue/kjøkken, oppmålt til ca 38m2.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Etasjeskiller er av betongdekke.
Innendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 6.8m2
Badet er en prefabrikkert baderomskabin.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater i stål.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3cm.
Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, høyskap, veggmontert toalett og dusjvegger.
Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. En baderomskabin er en forhåndsprodusert modul som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet.

Bad - 2.7m2
Badet er en prefabrikkert baderomskabin.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater i stål.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2.5cm.
Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger.
Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. En baderomskabin er en forhåndsprodusert modul som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet.

Vaskerom - 6.4m2

Vaskerom fra byggeår

Veggene har malte overflater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Gulvet er flatt.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.
Hulltaking er ikke foretatt, det er søkt i overflater uten utslagsgivende verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Viftekonvektor i stue/kjøkken.
Det er felles sentralanlegg for varmt vann.
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
Ingen avvik

[Gå til side](#)

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

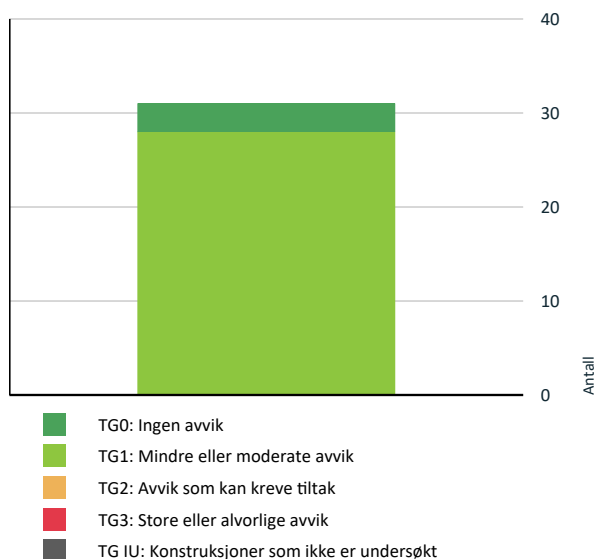
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger fra prospekt er gjennomgått.
Ferdigattest datert 18-01-2017

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2016

Kommentar
Kilde: PropCloud

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

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

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan med tilkomst fra stue/kjøkken, oppmålt til ca 38m².



INNENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD - 6.8M²

Generell

Badet er en prefabrikkert baderomskabin.



2. ETASJE > BAD - 6.8M²

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater i stål.

2. ETASJE > BAD - 6.8M2

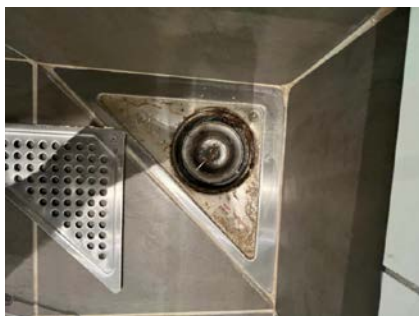
1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3cm.

2. ETASJE > BAD - 6.8M2

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



2. ETASJE > BAD - 6.8M2

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, høyskap, veggmontert toalett og dusjvegger.

2. ETASJE > BAD - 6.8M2

1 TG 1 Ventilasjon

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

2. ETASJE > BAD - 6.8M2

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. En baderomskabin er en forhåndsprodusert modul som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet.



2. ETASJE > BAD - 2.7M2

Generell

Badet er en prefabrikkert baderomskabin.



2. ETASJE > BAD - 2.7M2

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater i stål.

2. ETASJE > BAD - 2.7M2

1 TG 1 Overflater Gulv

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

2. ETASJE > BAD - 2.7M2

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD - 2.7M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD - 2.7M2

TG 1 Ventilasjon

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

2. ETASJE > BAD - 2.7M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. En baderomskabin er en forhåndsprodusert modul som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet.



2. ETASJE > VASKEROM - 6.4M2

Generell

Vaskerom fra byggeår

2. ETASJE > VASKEROM - 6.4M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte overflater. Taket er malt.

2. ETASJE > VASKEROM - 6.4M2

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Gulvet er flatt.

2. ETASJE > VASKEROM - 6.4M2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



2. ETASJE > VASKEROM - 6.4M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > VASKEROM - 6.4M2

TG 1 Ventilasjon

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

2. ETASJE > VASKEROM - 6.4M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, det er søkt i overflater uten utslagsgivende verdier.

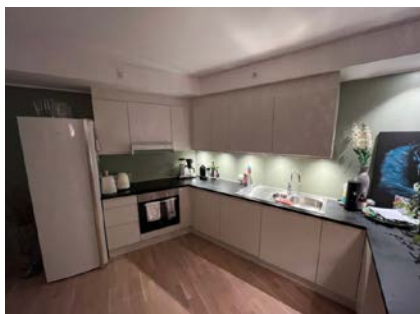
KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN - 47.7M2

TG 1 Overflater og innredning

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

Tilstandsrapport



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN - 47.7M2

! TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

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



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Viftekonvektor i stue/kjøkken.

Tilstandsrapport



1 TO 1 Varmtvannstank

Det er felles 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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.
2016 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

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



Tilstandsrapport



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Ingen avvik

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

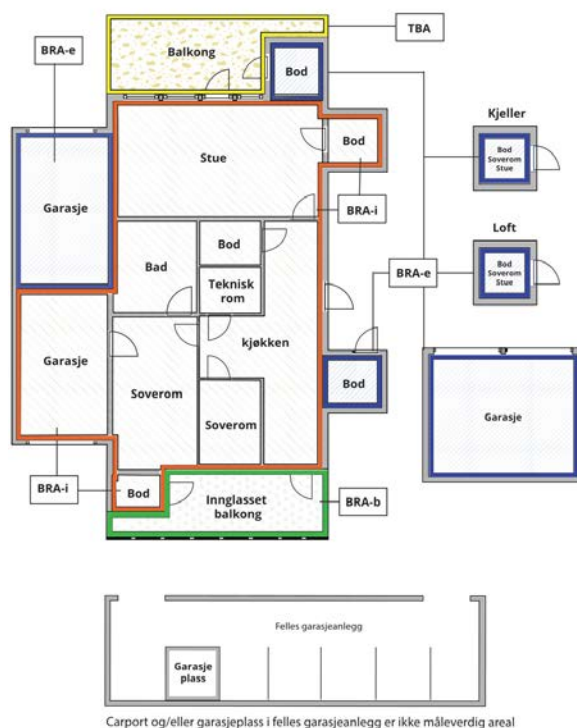
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	108			108	38
SUM	108				38
SUM BRA	108				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré - 11.7m ² , stue/kjøkken - 47.7m ² , gang - 4.8m ² , gang - 5.4m ² , bad - 6.8m ² , bad - 2.7m ² , vaskerom - 6.4m ² , soverom - 9.3m ² , soverom - 10.4m ²		

Kommentar

2. Etasje
Entré - 11.7m²
Stue/kjøkken - 47.7m²
Gang - 4.8m²
Gang - 5.4m²
Bad - 6.8m²
Bad - 2.7m²
Vaskerom - 6.4m²
Soverom - 9.3m²
Soverom - 10.4m²

Leiligheten disponerer en gitterbod oppmålt til 4.9m². Fast parkeringsplass med el-bil lader.

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealet er utfordrende å måle helt nøyaktig grunnet skrå vegger. Oppmåling er utført etter beste skjønn basert på tilgjengelige målemetoder.

Mer nøyaktig fastsettelse vil kunne kreve laserscanning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger fra prospekt er gjennomgått.

Ferdigattest datert 18-01-2017

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.12.2025	Daniel Ulvatn	Takstingeniør
	Hildur Løvik Kristoffersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	41	931		15	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Troldhaugvegen 56

Hjemmelshaver

Kristoffersen Hildur Løvik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Troldhaugvegen 56 ligger i et etablert boligområde på Hop i Bergen, med nærhet til både sjø og grøntområder. Området består av variert boligbebyggelse og har et rolig preg, samtidig som det er sentralt plassert med god tilgjengelighet til byens fasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.02.2026	
For gyldighet på rapporten se forside		

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

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

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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

PERSONVERN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Laguneparken	
Oppdragsnr.	
1506250248	

Selger 1 navn
Hildur Løvik Kristoffersen

Gateadresse	
Troidhaugvegen 56	

Poststed	Postnr
PARADIS	5232

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1506250248

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installert vask på vaskerom
Arbeid utført av	Gjort for over 5 år siden. husker ikke navn på firma

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	ikke hos meg men i andre leiligheter og derfor ble det via firma satt ut feller i alle leiligheter
-------------	--

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	sjekk av ventilasjon via firma og via styret i sameiet
Arbeid utført av	Sjekk av ventilasjon via firma og via styret i sameiet

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	sjekk av ventilasjon via styret i sameiet
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	ladeboks på fast parkering
-------------	----------------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1506250248

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Via sameiet, maling og vedlikehold
Arbeid utført av	Via sameiet

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1506250248

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1506250248

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hildur Kristoffersen	3a85e97620c0ea39e29b 567786d92c0428ce81ac	27.01.2026 15:31:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1506250248

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Kristoffersen, Hildur Løvik
Troidhaugvegen 56, 5232 PARADIS

Vår ref.: 0509-1-15
Dato: 17.11.2025

Deres henvendelse av 17.11.2025 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 15 i Sameiet Hophus er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Sameiet Hophus
Tilknyttet boligselskap:	Nei
Org.nr.:	918330828
Seksjons-/andelsnr.:	15
Seksjons-/andelseier:	Kristoffersen, Hildur Løvik
Adresse:	Troidhaugvegen 56, 5232 PARADIS

Forsikring

Gjensidige Forsikring ASA 86232198

Fellesutgifter:

A-konto varme/varmtvann	250,00	Månedlig
TV og Internett	485,00	Månedlig
Felleskostnader likt fordelt	1 824,00	Månedlig
Felleskostnader etter brøk	953,00	Månedlig

Sum felleskostnader: 3 512,00

Restanse felleskostnader

Selgers utestående til boligselskapet pr. dags dato (informasjon forbeholdt megler): 0,00

Vi tar forbehold om eventuelle påløpte omkostninger til Klare Inkasso AS.

Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjøret for eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Forespørsler angående restanse sendes til: eierskifte@bob.no

Det gjøres oppmerksom på at kjøper får tilsendt egne faktura for betaling av felleskostnader. Faktura og betalingsinformasjon tilhørende selger skal ikke benyttes av kjøper ved betaling.

Det vil være den som eier boligen ved forfall (forskuddsvis den 1. i hver måned) som svarer for felleskostnadene til boligselskapet og et eventuelt mellomværende mellom kjøper og selger gjøres opp dem imellom.

Spesifikasjon av lån

Sameiet har ikke lån.

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder: Atle Damm
Styrets e-post: styret.hophus@gmail.com

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2024	3 418
Andel formue pr 31.12.2024	30 027

Bygning/eiendom

Byggeår 2016
Gårds-/bruksnr: 41/931

Særskilte opplysninger

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

Parkering i garasje. Gjesteparkering i garasje og ute.

Styret skal informeres av megler ved eierskifte.

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og fødselsnr. for ny(e) eier(e). Dette for at vi skal kunne innberette eiers seksjon/andel i boligselskapet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får faktura for betaling av felleskostnader. I tillegg til dette ber vi også om å få oversendt overtagelsesdato og kjøpesum.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB.

For de boligselskapene som krever styregodkjenning av ny eier(e) finner man [skjema for styregodkjenning](#) på BOB.no. Utfylt skjema for styregodkjenning sendes til styret for signering og deretter til eierskifte@bob.no

For regler angående [forkjøpsrett](#) og oppdatert [prisliste](#) vennligst se BOB sine nettsider. Alle henvendelser om forkjøpsrett sendes til: forkjopsrett@bob.no

Med hilsen

BOB BBL

E-post: Meglerpakke@bob.no

Boligselskapets navn	509	SAMEIET HOPHUS
Budsjett år	2025	

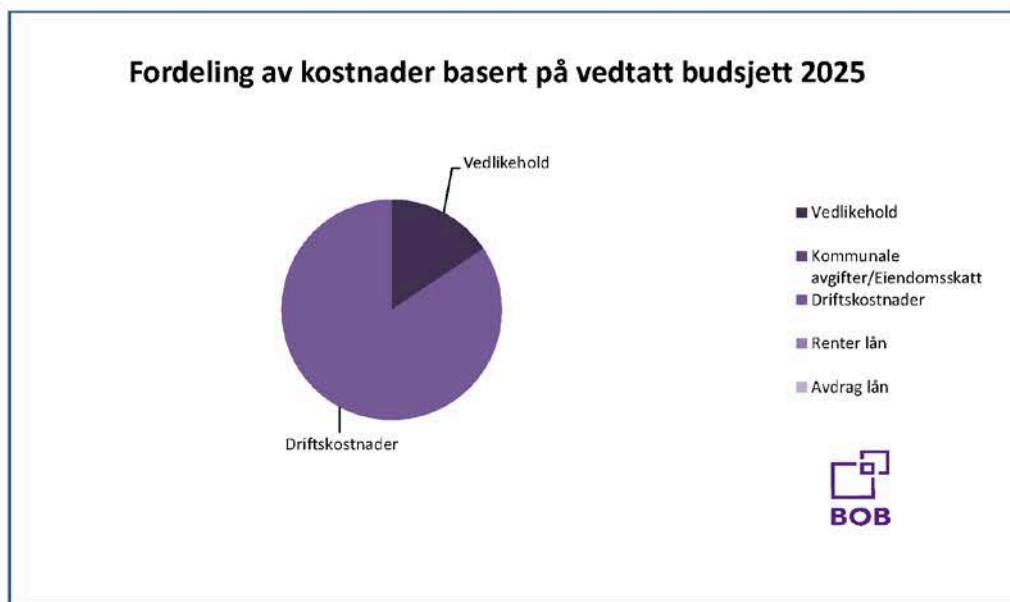
Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	370 000	16 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	0	0 %
Driftskostnader	1 993 880	84 %
Renter lån	0	0 %
Avdrag lån	0	0 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	0	0 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	2 363 880	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.

Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).

Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.

Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
desember 2024

ORDENSREGLER for Sameiet Hophus

Troldhaugvegen 56, 5232 Paradis
Gnr. 41, bnr. 931

1. Formål

Ordensregler for Sameiet HopHus har til hensikt å sikre beboerne gode boligforhold og godt naboskap, samt ta vare på sameiets materielle verdier, så vel ute som inne.

2. Private eiendeler

Det er ikke tillatt å plassere private eiendeler i fellesarealer uten etter avtale med styret. Ganger og trappehus er rømningsveier, og må ikke blokkeres. Sykler skal plasseres i sykkelstativer. Lekeplass og parkarealer skal ryddes etter bruk.

I garasjen er det kun tillatt å oppbevare ett sett med dekk pr. bil.

3. Bruk av heis

Heisene har en spesiell sikkerhetsfunksjon som gjør at blokkering av dørene kan medføre at heisene går i stopp-tilstand. Heisleverandør må da rykke ut og en avgift vil bli fakturert sameiet. Blokkering av dørene er derfor ikke tillatt.

4. Støy

Det skal brukes sunn fornuft med hensyn på støy. Som hovedregel skal det være ro i huset kl 2400. Boring og annen støygenererende byggeaktivitet skal ikke utføres mellom kl 2100 og 0700 på hverdager, og ikke før kl 1200 på søn- og helligdager.

5. Fellesarealer

Den enkelte plikter umiddelbart selv å ordne opp i søl og griseri man måtte forårsake. Ved skader skal man straks gi beskjed til styret.

6. Trimrom

Egne ordensregler for bruk av trimrommet er slått opp i trimrommet.

Alle apparater tørkes av og settes tilbake etter bruk.

Apparatene skal ikke fjernes fra trimrommet.

Det er ikke tillatt å oppbevare egne apparater i trimrommet.

7. Parkering

Sameiet HopHus disponerer 13 gjesteplasser i garasjen under bygget. I tillegg kan plassen foran huset, ved bommen, benyttes som gjesteparkering.

Hver leilighet har fått utstedt 2 parkeringsbevis for gjester.

Følgende regler gjelder:

- a) Ingen parkering tillates foran bommen. Der skal det være fri tilkomst for ambulanse og brannvesen til enhver tid.
- b) Parkering utvendig andre steder på eiendommen eller foran garasjen er ikke tillatt.

- c) Gjesteplasser er forbeholdt gjester. Gjester kan parkere uten parkeringsbevis i inntil ett døgn. Beboere skal ikke parkere på gjesteplasser
- d) Gjesteparkering over 1 døgn (og inntil 3 døgn) krever parkeringsbevis i bilen. Personer som bor i leiligheten på jevnlig basis (50 % eller mer av måneden) er å regne som beboer.
- e) Maks 4 av gjesteplassene kan benyttes av gjester som har behov for å stå parkert i perioder utover 3 dager (uavhengig av når det er på året). Søknad må sendes styret, som koordinerer dette. Før ferier vil styret sette opp søknadsfrist. Er det flere enn 4 søkere, vil tildelingen skje ved loddtrekning. Ingen av parkeringsplassene som er prioritert til funksjonshemmede kan benyttes på denne måten. En slik godkjent gjesteparkering har en maks. varighet på 14 dager. Underskrevet godkjenning fra styret plasseres lett synlig i bilen.
- f) Godkjent gjesteparkering over lengre tid, (jfr. pkt. 7 e) skal IKKE kunne benyttes til ferieparkering hvor biler hensettes mens gjest (kjøretøyets eier) er bortreist og på ferie.
- g) Ved tildeling av behovsprøvet HC-plass i sameiets garasje SKAL HC-kort eller parkeringsbevis utstedt av styret ligge synlig i bilens frontrute/dashboard.
- h) Det er trange p-plasser i sameiet garasje. Dette krever at alle er aktsom og viser hensyn hvordan man parkerer og er minst mulig til ulempe for nabo eller andre som parkerer i umiddelbar nærhet. Foreta inn- eller utstigning av passasjerer FØR en parkerer på egen P-plass.
- i) Ved gjentatte brudd på sameiets parkeringsregler har styret fullmakt til å taue bil for eiers regning og risiko.

8. Kjæledyr

Kun dyr som er godkjent i Norge etter norsk lov er tillatt i Sameiet Hophus.

Det er imidlertid ikke tillatt med reptiler eller lignende dyr i sameiet.

Fra årsmøtet 2024 er det kun tillatt med én hund eller én katt pr. leilighet.

Denne begrensningen trer i kraft fra godkjenning på sameiets årsmøte 2024, og vil ikke ha tilbakevirkende kraft.

Eier plikter å se til at kjæledyret ikke er til ulempe for andre beboere. Våte og møkkete hunder skal tas inn via garasjen, og ikke vestibylen.

Egne retningsregler for hundehold er utarbeidet i samarbeid mellom styret og hundeeierne.

9. Røyking

Røyking er ikke tillatt i sameiets fellesarealer. Dette inkluderer trappehus, garasje og utenfor inngang. Det skal ellers utvises hensyn ved røyking ute.

10. Parkarealer

Parken skal benyttes med omtanke slik at plen og beplantning ikke skades.

11. Kjøring

Gangveien inn til hovedinngang er ikke tillatt for kjøretøy. All varetransport og levering med bil skal skje via garasje. Det skal utvises stor aktsomhet ved kjøring i garasje.

12. Brannvern

Alle skal følge regler for oppbevaring av ildsfarlig og eksplosivt materiale ihht Brann og eksplosjonsvernloven. Dette gjelder i leiligheten, på terrassen, på parkeringsplass og i bod. Kjennskap til rutiner for rømning og bruk av brannvarslingsbetjening er obligatorisk.

Oppdatert årsmøte 2025, pkt. 7 f,g,h,i

Oppdatert årsmøte 2024, pkt. 2,4,6,8

Oppdatert årsmøte 2021 «Pkt 7 parkering»

Oppdatert Årsmøte 2020 «Pkt 7 parkering»

Første gang vedtatt av konstituerende sameiermøte den 15.12.2016

VEDTEKTER

for

Sameiet HopHus

Troldhaugvegen 56, 5232 Paradis
Gnr. 41. Bnr. 931

Sist endret av ordinært årsmøte den 10.4.2018, 25.04.2019, 04.06.2020, 23.03.2021,
22.03.2023, 11.04.2024

Innhold:

§ 1	Sameiet og eiendommen	2
§ 2	Formål	2
§ 3	Årsmøtet	2
§ 4	Sameiestyret	3
§ 5	Forretningsfører	4
§ 6	Revisor	5
§ 7	Valgkomite	5
§ 8	Bruken av bolig og fellesarealer	5
§ 9	Vedlikeholdsansvar	6
§ 10	Overdragelse og bortleie	8
§ 11	Fordeling av felleskostnader og inntekter	8
§ 12	Løpende dekning av fellesutgifter	9
§ 13	A-konto oppgjør og vedlikeholdsfond	9
§ 14	Twister	10
§ 15	Forbruk av varmt tappevann og oppvarming	10
§ 16	Pålegg om salg og fravikelse – mislighold	10
§ 17	Forholdet til eierseksjonsloven	10

§ 1 Sameiet og eiendommen

Sameiets navn er Sameiet HopHus.

Eiendommen, gnr. 41, bnr. 931 i Bergen Kommune nr. 4601 ligger i sameie mellom eierne (heretter «seksjonseierne») av de 55 eierseksjonene («boliger») som tomten og bebyggelsen er oppdelt i. For hver bolig er det fastsatt en brøk som uttrykker sameieandelens størrelse. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet er fellesareal.

§ 2 Formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles bointeresser samt gi regler om seksjonseiernes forhold innbyrdes.

§ 3 Årsmøtet

§ 3-1

Årsmøtet er sameiets *øverste organ*.

Beslutninger fattes normalt med alminnelig flertall. Se eierseksjonsloven §§ 49, 50 og 51 for unntak.

§ 3-2

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal skriftlig, og minst 20 dager før ordinært årsmøte varsle seksjonseierne om dato for møte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallingen og distribueres seksjonseierne minimum 8 dager og høyst 20 dager før møte.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, skal hovedinnholdet være nevnt i innkallingen. På ordinært årsmøte kan det ikke fattes vedtak i andre saker enn de som er omtalt i innkallingen, eller som følger av eierseksjonsloven § 44 (2).

På årsmøte har seksjonseierne stemmerett med 1 stemme per seksjon.

§ 3-3

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 6 seksjonseiere krever det. Revisor kan også kreve ekstraordinært årsmøte. Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

§ 3-4

Enhver seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøte. Rådgiveren har talerett men ikke stemmerett med mindre han dokumenterer fullmakt fra den seksjonseier som han bistår. Ektefelle/samboer (i husstanden) regnes ikke som rådgiver og kan representere ektefelle eller samboer med sameierrett ved avstemning når styret ikke er varslet om annet.

§ 3-5

Det kan besluttes skriftlig valg, der hver seksjon har 1 stemme.

§ 3-6

Forretningsfører og revisor har rett til å være tilstede i årsmøte og til å uttale seg. Styrelederen har plikt til å være til stede. Også andre kan opptre på årsmøte etter styrets innkalling i saker der dette er hensiktsmessig når ikke årsmøtet motsetter seg det.

§ 3-7

Regnskaps- og revisjonsberetning for foregående kalenderår skal sendes til alle seksjonseierne sammen med innkallingen senest en uke før det ordinære årsmøtet.

§ 3-8

Møteleder har ansvar for å klargjøre votingstema og sørge for at motstridende oppfatninger blir tilkjennegitt under møtet.

§ 3-9

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst seks seksjonseiere krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

§ 4 Sameiestyret

§ 4-1

Styret skal ha *fem medlemmer og ett varamedlem*. Årsmøtet velger styret blant seksjonseierne med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt og på samme måte.

§ 4-2

Styret kan nedsette *komiteer og utvalg* innen sameiet ut fra løpende behov.

§ 4-3

Styrehonorar fastsettes iht. vedtak i årsmøte. Forslag fremlegges som eget punkt i sakliste. I tillegg dekkes dokumenterte utlegg for sameiet.

§ 4-4

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte *så ofte som nødvendig*. Et styremedlem eller forretningsføreren kan *krøve* at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte. Styret er *vedtaksført* når minst 50% av medlemmene i styret er tilstede. Styrevedtak fattes med *alminnelig flertall*.

§ 4-5

Styremøtene *refereres* og styreleder har ansvar for arkivering og tilgjengelighet for styrets møtereferater. Styremøtereferatene skal være tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 4-6

Styret *representerer* seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøte eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. *Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap*.

§ 4-7

Styret skal sørge for lovmessig regnskapsførsel. Styret meddeles ansvarsfrihet når regnskapet for foregående år er godkjent av årsmøte.

§ 4-8

Styreleder, styremedlem og varamedlem tjenestegjør i *to år*, med mindre årsmøtet vedtar en annen tjenestetid. De fratrer ved opphør av status som seksjonseier. *Gjenvalg* kan foretas av styreleder og styremedlemmer uten periodebegrensning.

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta at styreleder eller *medlem* av styret skal *trekke seg*, eventuelt at *hele styret* trekke seg.

§ 5 Forretningsfører

§ 5-1

Årsmøtet treffer avgjørelse om ansettelse og oppsigelse av *forretningsfører*.

§ 5-2

Forretningsfører er underlagt styrets instruksjonsmyndighet.

§ 5-3

Forretningsfører kan kalles inn til årsmøter og styremøter, men fratrer ved styrebehandling av saker som vedrører interessen motsetninger mellom sameiet og forretningsfører.

§ 6 Revisor

§ 6-1

Sameieregnskapet revideres av revisor. Revisor velges av årsmøtet.

§ 6-2

Revisor har rett til å være tilstede i årsmøte og til å uttale seg.

§ 7 Valgkomité

Årsmøtet velger valgkomité, etter innspill fra styret. Valgkomitéen utarbeider forslag til styre til ordinært årsmøte. Medlemmer av valgkomitéen tjenestegjør i 1 år, og kan gjenvelges. Valgkomitéen konstituerer seg selv. Medlemmer av styret kan ikke velges til verv i valgkomitéen. Medlemmer av valgkomitéen fratrer ved opphør av status som seksjonseier.

§ 8 Bruken av bolig og fellesarealer

§ 8-1

Den enkelte seksjonseier har enerett til sin seksjon og rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet for.

Seksjonen og fellesarealene må ikke brukes slik at de er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonen kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter vedtak i årsmøtet (2/3 flertall).

§ 8-2

En eller flere av seksjonseierne kan ved bestemmelse i vedtektene gis midlertidig *enerett* til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Slike enerettsbestemmelser skal være gjort kjent gjennom vedtektene. Ved salg av seksjonen vil midlertidig enerett opphøre. Eierseksjonsloven har begrensninger i adgang til å tildele slik enerett.

Til hver seksjon hører en innendørs biloppstillingsplass som ikke kan selges eller på annen måte skilles fra seksjonen den er tilknyttet. Tildelt plass/plasser gir enerett til bruk og disponering, herunder utleie innen sameiet. Bruksrett til

biloppstillingsplass kan ikke ved salg skilles fra den seksjon bruksretten er knyttet. For *boder* i anlegget gjelder tilsvarende. Ekstra biloppstillingsplass kan selges til annen seksjonseier og reseksjoneres.

Sameiets gjesteplasser er fellesareal.

Ladepunkt for el-bil o.l.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret tilkoble seg tilrettelagt ladeanlegg for ladbar hybrid eller elbil i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen eier. Kostnadene for tilkobling og registrering dekkes av seksjonseier.

Forbruk elkraft faktureres i henhold til rutiner fastsatt av styret.

Fra 2020 er det ikke tillatt å montere opp vanlig stikkontakt / ladepunkt ved parkeringsplassen, forsynt fra seksjonseiers sikringsskap.

§ 8-3

Sameiet fastsetter ordensregler for eiendommen. Ved gjentatte brudd på ordensreglene, kan styret treffe tiltak så langt som nødvendig for å gjenopprette orden, herunder iverksette tiltak for vedkommende seksjonseiers regning. I nabo tvister har de enkelte seksjonseiere krav på rimelig bistand fra styret eller sameiet dersom saken ikke kan løses på minnelig måte og den vedrører fellesskapet.

§ 8-4

Markiser, glassoverbygg på terrasse og andre elementer som kan endre byggets karakter, skal kun settes opp i henhold til regler vedtatt av årsmøte.

§ 9 Vedlikeholdsansvar

§ 9-1 Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

§ 9-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 9-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. § 29.

Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

§ 10 Overdragelse og bortleie

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen. Overdragelse eller utleie for lengre tidsrom (ut over 6 mnd) skal meldes skriftlig til sameiestyret eller sameiets forretningsfører.

§ 11 Fordeling av felleskostnader og inntekter

§ 11-1

Der disse vedtekter referer til «arealbrøk», menes et forholdstall basert på boligareal for vedkommende seksjon. Dette er samme forhåndstall omtalt som «sameiebrøk» i Eierseksjonsloven. Der disse vedtektene referer til «andelsbrøk», menes en andel av totalt 55 andeler, 1/55-del.

§ 11-2

Utgifter til uteareal som utelukkende eller for en vesentlig del bare vedrører og begunstiger tilstøtende bolig(er) belastes vedkommende bolig(er) og det tilstrebes å gi slike boliger eksklusiv bruksrett tilsvarende. Utearealer som ved beslutning arrangeres som lekeplass for barn anses som fellesareal.

§ 11-3

Andelsbrøk (1/55) skal anvendes ved utgiftsfordeling ved tiltak der bruksenhetens størrelse ikke har betydning for tiltakets nytteverdi så som:

- Felles TV-anlegg
- Renhold
- Vaktmester
- Gartner
- Lys/varme fellesareal
- Forretningsførsel, revisor og styrehonorar

§ 11-4

Sameiebrøk skal anvendes ved tiltak der bruksenhetens størrelse har betydning for nytteverdien

- Forsikring
- Vedlikehold og vedlikeholdsfond

§ 11-5

Det kan også i årsmøte ut fra en vurdering av rimelighet vedtas at en eller flere seksjonseiere skal fritas fra fellesutgifter når det ansees som åpenbart at det gjelder en utgift som ikke vedrører vedkommende overhodet eller som vedkommende uttrykkelig har frabedt seg å dra nytte av. Dette skal uttrykkes i eller som vedlegg til vedtektene og er knyttet til vedkommende seksjonseier så lenge han bor i leiligheten. Slik vedtak bør fattes i forbindelse med iverksettelse av og bevilgning til vedkommende tiltak.

§ 11-6

Med tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn nevnt foran.

§ 12 Løpende dekning av fellesutgifter

§ 12-1

Årsmøtet fastsetter i for hvert år med virkning for første kalendermåned etter avholdt årsmøte en basis a konto «husleie» basert på forventede løpende utgifter i kommende år og fordelt på seksjonseiere som et likt beløp etter andel og arealbrøk.

§ 12-2

«Husleien» avregnes hver måned og innbetales på konto som oppgis av forretningsfører. Husleie skal innbetales den 1. i måneden. Ved forsinket betaling treffes tiltak for å sikre at beløpet blir gjort opp, herunder kan det legges til renter etter lov 17.12.1976 nr 100. Husleien er sikret med lovbestemt pant i boligen, jfr Eierseksjonsloven § 31.

§ 12-3

Panteretten omfatter skyldig husleie *uten tids- eller beløpsbegrensning*. Seksjonseier med utestående gjeld for fellesutgifter plikter å medvirke ved tinglysning av slik panterett, jfr § 11-4.

§ 12-4

For uoppgjort beløp etter forfall kan det stilles krav *pantobligasjon* med sikkerhet i boligen dersom det er fare for bortfall av panterett etter § 11.2. Ved forsinket betaling treffes tiltak for å sikre at beløpet blir gjort opp, herunder kan det legges til *renter* etter lov 17.12.1976 nr 100.

§ 13 A-konto oppgjør og vedlikeholdsfond

A-kontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Seksjonseierne hefter i slikt tilfelle på samme måte som for andre forpliktelser sameiet pådrar seg utad, nemlig i forhold til arealbrøken (jfr eierseksjonsloven § 30).

§ 14 Tvister

§ 14-1

Ved tvist om tolkning av disse vedtekter eller om andre innbyrdes stridigheter i sameiet, herunder utgiftsfordeling og valg mellom andelsbrøk og arealbrøk, avgir *forretningsfører* en rådgivende uttalelse ut fra en tolkning av eierseksjonsloven § 29, disse vedtekter og deres formål.

§ 15 Forbruk av varmt tappevann og oppvarming

§ 15-1

Det er installert målere i den enkelte seksjon som registrerer forbruk av varmt tappevann og varmtvann til konvektor. Forbruk faktureres seksjonene a-konto og avregnes mot avlesning når dette er foretatt.

Alle beboere er forpliktet til å lese av måler 2 ganger pr. år, den 30.06 og den 31.12.

§ 16 Pålegg om salg og fravikelse – mislighold

§ 16-1 Mislighold

Seksjonseiers 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.

§ 16-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

§ 16-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

§ 17 Forholdet til eierseksjonsloven

§17 -1 Eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Vedlegg:

- Ordensregler
- Retningsregler for dekorering av/i bygget

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025 I

Sameiet HopHus

Dato: Onsdag 14. mai 2025 kl: 18:00

Sted: Vestibylen, Troidhaugvegen 56

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Bergen, 25. april 2025

Mvh

Sigbjørn Århus
Styreleder Sameiet HopHus, Troidhaugvegen 56

Klipp av – leveres ved inngangen

Årsmøte i Sameie HopHus 14.05.25

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
seksjonseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som seksjonseier.

☐ Jeg er seksjonseier, men har ikke mulighet til å møte på sameiermøte. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift seksjonseier/fullmaktsgiver: _____
Innkalling til ordinært årsmøte 2025 i Sameiet HopHus.

Dato: Onsdag 14. mai 2025 kl: 18:00
Sted: vestibylen, Trolldhaugvegen 56

DAGSORDEN

1. Konstituering

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

2. Driftsrapport fra styret for driftsåret 2024, til orientering Se vedlegg

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024 Styrets forslag til vedtak: Regnskapet for 2024 anbefales godkjent.

4. Vedlikeholdsfond Ved årsmøte 2024 ble det vedtatt å sette av kr. 350 000. Vedlikeholdsfondet er nå på totalt kr. 750 000. I budsjett for 2025 er det avsatt kr. 200 000 til vedlikeholdsfond. Budsjett ble godkjent på ekstraordinært årsmøte høsten 2024. Ved årsslutt 2025 vil det bli satt av kr. 200 000 til vedlikeholdsfond under forutsetningen at sameiets økonomi ved slutten av 2025 tillater det. Dette til orientering.

5. Styrets saker

Se eget saksdokument. Styret ønsker en tilføyelse under punkt 7. Parkering, i ordensregler for Sameiet HopHus.

Styrets forslag til vedtak. Styrets forslag til endring i punkt 7. anbefales vedtatt.

6. Saker fra seksjonseier

Se eget saksdokument, samt styrets forslag til vedtak på innmeldte saker.

7. Godtgjørelse til styret

Under behandlingen av styrets forslag til budsjett for 2025, på det ekstraordinære årsmøte 13. november 2024, ble styrehonoraret for 2025, stort kr. 70.000,- vedtatt. Det ekstraordinære årsmøte vedtok enstemmig styrets forslag til budsjettet for 2025.

Dette punktet kun til orientering.

8. Valg av styre og valg av valgkomité

8.1 Valg av styre

Se valgkomiteens innstilling(vedlegg)

8.2 Valg av valgkomité

Styrets forslag presenteres på årsmøte

9. Årsmøte avsluttes

Styret i Sameiet HopHus

Sameiet Hophus

Styrets rapport 2024

1. Sameiets virksomhet

Sameiets navn er Sameiet Hophus, organisasjonsnummer: 918 330 828
Sameiet består av 55 boligseksjoner, og 0 næringsseksjoner, på eiendommen gnr. 41, bnr. 931 i Bergen kommune.
Sameiet står i fellesskap for drift og vedlikehold av denne eiendommen.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Styreleder: Sigbjørn Århus
Styremedlem: Atle Damm
Styremedlem: Jon Iden
Styremedlem: Eivind Follestad
Styremedlem: Christian J. Lien (April - mai 2024.)
Styremedlem: Geir Lindqvist (Varamedlem april - november 2024.)
Varamedlem: Nina Ekerhovd (Fra november 2024.)

Utvalg:

Gruppenavn:	Leder:	Kontaktperson i styret:
Teknisk gruppe	Gunnar Haveland	Geir Lindqvist

2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære årsmøte 110424 har styret avholdt 13 styremøter (frem til årsmøtet 140525). Varamedlem har deltatt på styrets møter på lik linje med øvrige styremedlemmer.

I tillegg ble ekstraordinært årsmøte (godkjenning av budsjett) avholdt 131124.
Referater fra styre- og årsmøter ligger tilgjengelig i BOB sin styreportal og på sameiets hjemmeside: www.hophuset.no.

Styret har god kontakt med forretningsfører BOB rundt den daglige drift av sameiet. BOB er også regnskapsfører for sameiet.

2.3 Utførte saker:

I tillegg til ansvar for den ordinære driften av sameiet har styret gjennomført følgende saker:

- Containerleie: Utført for at seksjonseierne kan kvitte seg med restavfall
- Snømåking av sedumtak samt måking av gesimser i etasjene over inngangsparti for å unngå vanninntrenging
- Trimrom: Gjennomført service på treningsapparater
- Trimrom: Revisjon av retningslinjer for treningstider. (Trimrom er åpent fra 0700 – 2200 hverdager og 0800 – 2200 i helger og helligdager.)
- Behandling av søknader for oppføring av skillevegger i 1. etasje
- Reparasjon og ombygging av utelys langs inngangsparti («flystripen»). Det forventes at flere av utelysene må bygges om til LED-lamper i tiden fremover
- Innkjøp og etablering av nytt HMS-system: Bevar HMS
- Maling og flikking av korridorer, ganger og inngangsparti. Det er jevnlig behov for dette grunnet slitasje, spesielt rundt dører og dørkarmen i oppgang og mot korridorer.
Styret oppfordrer beboerne om å være mer påpasselig når man transporterer ting gjennom døråpninger og korridorer
- Måling av varmtvann og varme
- Avlesing av elbil-lading
- Prolongering av avtale med Telenor (TV/internett)
- Ventilasjonsanlegg: Utbedring av luftkvalitet i korridorer 2. og 3. etasje i Fronten, etterjustering og vurdering av videre tiltak
- Innregulering av lufteanlegg i 52 av 55 leiligheter. Rapport viser at det er avdekket en rekke feil og mangler. Rapport sendt til styret og seksjonseiere
- Tegning av årlig serviceavtale for treningsapparater
- Tegning av årlig serviceavtale for sameiets elektriske dører
- Årskontroll av brannalarm og detektorer i leiligheter
- Gjennomføring av dugnad mai 2024
- Arrangert beboermøte mai 2024
- Utplassering av blomsterkasser ved gangsti til bygget
- Planting av hekkplanter ved parkeringsplass foran bygget
- Utvidelse av plen ved lekeplass
- Kontroll av apparater på lekeplass
- Montering av nytt 4G modem som erstatning for gammelt 2G til garasjeport
- Utskifting av lysarmaturer i garasje. Nytt regelverk rundt overgang til LED-baserte lyskilder gjør dette nødvendig, da en ikke kan levere lysstoffrør til gamle armaturer
- Etablering av bokbyttetasjon i foajéen
- Etablering av dugnadsgruppe
- Beboermøte ble avholdt 28.05.24
- Parkering i fellesgarasje og fellesområde: Styret håndhever parkeringsreglene i sameiet. Dette er til tider et krevende oppfølgingsarbeid, da det jevnlig er personer som ikke overholder parkeringsreglementet. Ved dokumentert behov for HC-plass vil styret tildele slik for gyldig periode

2.4 Saker under arbeid og planlegging:

- Fukt i garasjen: Forslag til løsning er at man kan installere automatisk styringsform for garasjeventilasjon hvor en vifte går kontinuerlig på signal fra en fuktføler (Se også energitiltaksrapport.)
- Fallhindring på bygget, etableres vår 2025
- Rengjøring av garasjen, vår 2025
- Rengjøring og behandling av dragerne under terrassene. Oppstart vår 2025
- Måling av varmtvann og varme, samt elbil
- Drift av sameiets hjemmeside, hophuset.no
- Lekeplass: Vurdering av sikring av lekeapparater og etterfylling av fallsikker sand under disse
- Smartlading av elbil (når tilgjengelig fra leverandør): Løpende dialog med leverandør
- Trappehus Sør: Fuktmålinger og utredning av videre tiltak. Styret har mottatt forslag til løsning samt pris på gjennomføring, men vil se til den generelle økonomiutviklingen i Sameiet før det iverksettes evt. tiltak
- Utskifting av resterende gamle lysstoffrør og lysarmaturer i garasje.
- Bruk av verktøyrom i korridor, underetasje: Rydding og sikring av bruken av rommet
- Dugnader vår og høst 2025
- Utvendig maling av bygget: Gjennomføres 1. halvår 2025
- Skifte av wire i hovedheis: Gjennomføres 1. halvår 2025
- Bevegelse i bygget ved overgang mellom Front og Vingen: Pågående evaluering rundt evt. tiltak for rep. av sprekkdannelse i berørte leiligheter
- Ventilasjon i oppgang sør: Oppstart vår 2025
- Renner sør i bygget: vanddrypp fra rekkverk inn på terrassegulv. Videre utredning 2025

Styret sender jevnlig ut infoskriv til beboerne i sameiet Hophus. Disse er også lagt ut på hjemmesiden vår: www.hophuset.no.

3. Sameiets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL. Revisorgruppen Hordaland AS har utført revisjonen.

3.2 Sameiets eiendomsmasse og forsikring

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko i Gjensidige. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning i rom i boligen innenfor opprinnelig byggevolum bekostet av eier, samt skader på glassruter og sanitærporselen i rom som brukes i bolig. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Dersom sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseiere straks ta kontakt med styret som deretter tar kontakt med Gjensidige slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

3.3 Økonomi

3.3.1 Kommentarer til resultatregnskapet for 2024

Styret har også i den gjeldende perioden (2024/2025) tilstrebet en nøktern drift av sameiet. Det har i tillegg vært et viktig mål for styret å øke sameiet Hophus sin egenkapital.

Regnskapet ble oppgjort med et positivt resultat på kr. 181.130,- mot et budsjettert positivt resultat på kr. 230.000,-.

3.3.2 Disponible midler

Disponible midler pr 31.12.2024 var kr. 1.275.596,-. Dette inkluderer vedlikeholdsfond på kr. 750.000,-.

Egenkapitalen til sameiet er positiv med kr. 1.283.998,-.

Det er styrets vurdering at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2024.

4. Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

Det har vært en pågående prosess med vurdering av behovet for antallet grupper, og styret har gjennomført en prosess med evaluering av mandatene. Nytt mandat vedtatt for teknisk gruppe. Det er i tillegg etablert en ny gruppe: Dugnadsgruppe.

5. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

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

6. Forutsetning om fortsatt drift

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

7. Arbeidsmiljø

Sameiet har ingen ansatte. Styret har driftsavtale med BOB om å forestå teknisk drift/vaktmestertjenester knyttet til driften av eiendommen. BOB er også regnskaps- og forretningsfører for Sameiet Hophus. Styret har tilrettelagt for nødvendig utstyr og rom tilknyttet vaktmestertjeneste og andre tjenester.

8. Likestilling

Styresammensetning: Styret har i perioden bestått av 1 kvinne og 5 menn. Styret ønsker å oppfordre kvinner til å stille som kandidater til styret i sameiet.

9. Forurensning av det ytre miljø

Sameiet kan ikke anses å forurensne det ytre miljø. Avfallshåndtering er forsvarlig og blir håndtert gjennom godkjente kanaler. I garasjen er det etablert system for plastretur. Papir/papp og restavfall kan leveres på returpunkt på utsiden av bygget.

Paradis, 22. april 2025.

Sigbjørn Århus
Geir Lindqvist

Atle Damm
Nina Ekerhovd

Jon Iden
Eivind Follestad

Sameiet Hophus
2024

Resultatregnskap 2024

Sameiet Hophus

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	2 339 357	2 200 333	2 312 306	2 198 880
Andre inntekter	3	188 351	212 084	165 000	165 000
Sum inntekter		2 527 708	2 412 417	2 477 306	2 363 880
Driftskostnader					
Styrehonorar	4, 5	222 000	40 000	136 000	70 000
Arbeidsgiveravgift	4	31 302	5 640	19 176	9 870
Avskrivninger	6	18 419	33 440	18 420	6 446
Felles strøm og varme		375 328	384 594	340 000	375 000
Andre driftskostnader	7	1 105 608	1 020 180	953 650	1 161 100
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	54 582	6 206	0	18 000
Vedlikehold	9	262 446	242 868	449 000	370 000
Forretningsførsel		84 498	77 355	79 100	85 450
Revisjonshonorar		8 875	8 375	8 800	9 300
Andre konsulentonorarer		37 176	48 998	25 000	25 000
Forsikring		219 739	201 953	218 160	240 160
Sum driftskostnader		2 419 973	2 069 609	2 247 306	2 370 326
Driftsresultat		107 735	342 808	230 000	-6 446
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		51 513	30 771	0	0
Andre renteinntekter		161	79	0	0
Andre finansinntekter		21 721	21 111	0	0
Sum finansinntekter		73 395	51 960	0	0
Resultat av finansposter		73 395	51 960	0	0
Resultat		181 130	394 768	230 000	-6 446
Til/fra annen EK		2 029	223 869	0	0
Overført til/fra andre fond		179 101	170 899	0	0
Sum disponeringer		181 130	394 768	0	0

Resultatrapport 2024 for Sameiet Hophus

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Sameiet Hophus
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	6	8 402	26 821
Sum varige driftsmidler		8 402	26 821
Sum anleggsmidler		8 402	26 821
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		13 572	37 878
Forskuddsbetalte kostnader		155 179	146 301
Andre fordringer		16 686	57 465
Sum fordringer		185 437	241 644
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 408 560	1 155 887
Sum bankinnsk. og kontanter		1 408 560	1 155 887
Sum omløpsmidler		1 593 997	1 397 531
SUM EIENDELER		1 602 399	1 424 352

Balanserapport 2024 for Sameiet Hophus

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Sameiet Hophus
Alle beløp i NOK

Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	10 533 998	531 969
Andre fond	10 750 000	570 899
Sum opptjent egenkapital	1 283 998	1 102 868
SUM EGENKAPITAL	1 283 998	1 102 868
GJELD		
Avsetninger og forpliktelser		
Langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbet felleskostn.	0	18 939
Leverandørgjeld	122 598	176 996
Skyldige off. myndigheter	19 176	7 050
Påløpt lønn, honorar, feriepenge	136 000	50 000
Annen kortsiktig gjeld	40 627	68 499
Sum kortsiktig gjeld	318 401	321 483
SUM GJELD	318 401	321 483
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 602 399	1 424 352

Bergen,
Styret for Sameiet Hophus

Sigbjørn Århus
Styrets leder

Jon Eivind Follestad
Styremedlem

Jon Helge Iden
Styremedlem

Atle Damm
Styremedlem

Geir Ole Lindqvist
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Sameiet Hophus

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800	Andel felleskostnader, likt fordel	1 172 820	1 166 880	1 171 996	1 203 620
3801	Andel felleskostnader, etter brøk	727 908	615 720	727 160	610 160
3812	Utleie parkeringsplasser	4 400	0	0	0
3816	TV/Internett	348 228	326 700	348 150	320 100
3825	Leieinntekter El-bil	86 001	91 033	65 000	65 000
Sum felleskostnader		2 339 357	2 200 333	2 312 306	2 198 880

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3850	A-konto varme/varmtvann	188 351	210 084	165 000	165 000
3885	Andre inntekter	0	2 000	0	0
Sum andre inntekter		188 351	212 084	165 000	165 000

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	136 000	50 000	136 000	70 000
5331	Avsetning styrehonorar	86 000	-10 000	0	0
Sum styrehonorar		222 000	40 000	136 000	70 000

Sameiet Hophus org.nr. 918330828

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre eiendeler

	Skilt	Utstyr lekeplass	Veisperrebom	Utsmykking, bilder
Anskaffelseskost pr.01.01	35 625	26 927	21 560	23 270
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	35 625	26 927	21 560	23 270
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	35 625	26 927	21 560	23 270
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2018	2018	2018	2018
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Sykelstativ (Partner AS)	Bilder (Allkopi AS)	Stige med ryggbøyle	Varmekabler i gangvei
Anskaffelseskost pr.01.01	21 856	22 988	18 800	41 065
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	21 856	22 988	18 800	41 065
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	5 866
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	21 856	22 988	18 800	33 242
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	7 822
Anskaffelsesår	2017	2017	2017	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	2
	Rutsjebane	Tredemølle Spirit ct	Treningsutstyr	
Anskaffelseskost pr.01.01	33 668	25 000	17 400	
Årets tilgang	0	0	0	
Årets avgang	0	0	0	
Anskaffelseskost pr.31.12	33 668	25 000	17 400	
Årets av- og nedskr. pr.31.12	4 489	4 583	3 480	
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	33 668	25 000	16 820	
Bokført verdi pr.31.12	0	0	580	
Anskaffelsesår	2019	2019	2020	
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	1	

Sameiet Hophus org.nr. 918330828

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510 Styredisposisjoner	1 541	1 938	0	0
5902 Gaver til styremedlemmer	365	467	1 000	1 000
5903 Gaver til beboere	404	328	0	1 000
6325 Renovasjon	27 858	1 854	0	20 000
6326 Snømåking og brøyting	39 207	43 563	30 000	31 500
6335 Containerleie/ -tømming	6 252	28 151	25 000	5 000
6336 HMS	2 500	0	0	10 000
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	516	8 750	1 500	1 500
6360 Renhold og matteleie	260 708	232 955	180 000	260 000
6370 Garasjer	0	0	38 000	0
6372 Heis	63 400	44 589	25 000	50 000
6374 Ventilasjon	0	0	3 000	2 000
6375 TV/Internett	341 642	321 928	348 150	320 100
6376 Vaktmestertjenester	145 635	184 858	140 000	140 000
6377 Vakt hold	19 461	12 041	10 000	15 000
6390 Gartner	120 590	58 296	70 000	70 000
6391 Diverse serviceavtaler	66 071	77 269	78 000	78 000
6395 Andre leiekostnader	0	0	0	150 000
6800 Kontorkostnader	2 813	1 302	2 500	2 500
6845 Kopiering	1 226	0	0	0
6860 Kursutgifter	0	700	0	0
6900 Heistelefon	1 816	1 198	1 500	1 500
7740 Øreavrundning	0	-6	0	0
7779 Andre gebyr	1 875	0	0	0
7782 Kostnader bomiljø	1 728	0	0	2 000
Sum driftskostnader	1 105 608	1 020 180	953 650	1 161 100

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6503 Annet driftsmateriell	7 899	3 395	0	5 000
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	7 596	0	0	3 000
6510 Verktøy og redskap	0	1 386	0	2 000
6540 Inventar	35 292	0	0	3 000
6553 Abonnement og lisenser	3 795	1 425	0	5 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	54 582	6 206	0	18 000

Sameiet Hophus org.nr. 918330828

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	39 074	11 859	84 000	30 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	0	47 415	10 000	10 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	36 607	45 472	40 000	40 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	0	16 078	40 000	15 000
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	2 153	21 140	30 000	15 000
6608 Vedlikehold garasjer	3 003	18 914	10 000	10 000
6610 Vedlikehold ventilasjon	149 371	0	100 000	15 000
6614 Vedlikehold maling	32 239	53 722	35 000	35 000
6617 Vedlikehold dører og vinduer	0	28 268	0	0
6690 Vedlikehold	0	0	100 000	200 000
Sum vedlikehold	262 446	242 868	449 000	370 000

Note 10 - Egenkapital

	Likt fordelt	Etter brøk	
Egenkapital 01.01.	531 969	570 899	
Resultat	-64 593	245 723	
Egenkapital 31.12.			1 283 998

Konto 2070 Annen egenkapital: 533 998
Konto 2075 Vedlikeholdsfond: 750 000

Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	1 076 047	647 840
Periodens resultat	181 130	394 768
Årets avskrivninger	18 419	33 440
Endring i disponible midler	199 549	428 208
Disponible midler 31.12.	1 275 596	1 076 047

Sameiet Hophus org.nr. 918330828

Dokumentet er elektronisk signert

12-0509 - Årsre...

Name
Follestad, Jon Eivind

Date
2025-03-28

Identification

 Follestad, Jon Eivind

Name
Lindqvist, Geir Ole

Date
2025-04-04

Identification

 Lindqvist, Geir Ole

Name
Iden, Jon

Date
2025-03-29

Identification

 Iden, Jon

Name
Århus, Sigbjørn

Date
2025-03-28

Identification

 Århus, Sigbjørn

Name
Damm, Atle

Date
2025-04-09

Identification

 Damm, Atle



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

Til årsmøtet i Sameiet Hophus

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Hophus** som viser et overskudd på kr 181 130. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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



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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 11. april 2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

Saker styret vil fremme på årsmøte 140525:

Endring av ordensregler for Sameiet Hophus: Tilføyer under punkt 7.

Parkering:

- Godkjent gjesteparkering over lengre tid, jfr. pkt. 7 e) skal IKKE kunne benyttes til ferieparkering hvor biler henses mens gjest (kjøretøyets eier) er bortreist og på ferie
- Ved tildeling av behovsprøvet HC-plass i sameiets garasje SKAL HC-kort ligge synlig i bilens frontrute/dashbord
- Det er trange p-plasser i sameiets garasje. Dette krever at alle er aktsom og viser hensyn hvordan man parkerer og er minst mulig til ulempe for nabo eller andre som parkerer i umiddelbar nærhet. Foreta inn- eller utstigning av passasjerer FØR en parkerer på egen P-plass
- Ved gjentatte brudd på sameiets parkeringsregler har styret fullmakt til å taue bil for eiers regning og risiko

Forslag fra beboer til saker for gjennomgang på årsmøte 2025:

Fra: Kristin Irtun <kristin.irtun@gmail.com>

Dato: tir. 1. apr. 2025 kl. 15:35

Emne: Innspill til saker til årsmøte i sameiet

Til: styret HopHus <styret.hophus@gmail.com>

1. Jeg ber om at vedtekt om husdyrhold i sameiet endres til følgende:
Husdyrhold i sameiet er tillatt, så lenge det ikke er til urimelig sjenanse for naboer.
Antall dyr eller hvilke dyr er noe sameiet ikke kan begrense.
2. Jeg ber om at det fattes et vedtak på at antall beboermøter settes til minimum 4 stk. pr. år.
Slik det er i dag har beboerne minimal påvirkningsmulighet i aktuelle saker som angår oss.

Ved å ha jevnlig beboermøter i sameiet ville mange saker som angår sameiet; spørsmål fra seksjonseiere, og saker styret har oppe til vurdering og som angår seksjonseierne, vært avklart på en "fredeligere" måte enn slik det har blitt i flere av de siste møtene.
3. Varslingssaker mot styret skal behandles av ekstern, objektiv part.
Varslingssaker mot styret kan ikke, slik det er i dag, behandles av styret.
4. Beboerne i sameiet skal ha innsyn i sameiets internkontrollsystem.

Med hilsen
Kristin Irtun

Styrets kommentarer:

Sak 1: endring av vedtekt om husdyrhold.

Styret innstiller på at årsmøte ikke gjør vedtektsendringer på dette området.

Våre regler for dyrehold, § 8 i våre ordensregler, ble vedtatt med stort flertall på sameiets årsmøte i 2024.

Styret vil imidlertid kommentere følgende:

Sameiets regel som begrenser antall dyr eller type dyr gjelder ikke absolutt, men følger av eierseksjonslovens regler om forbud mot dyrehold og rettspraksis som tilsier at ved forbud må man likevel gjøre en vurdering av om det skal gjøres unntak fra forbudet.

Videre regler for sameier sier at dersom etablert dyrehold påfører andre seksjonseiere skade eller ulempe, skal slik sak håndteres etter reglene om mislighold.

Sak 2, fastsette minimum antall beboermøte

Styret innstiller på at årsmøte ikke vedtar at det skal gjennomføres minimum fire årsmøter i året. ikke enig i forslaget.

Når årsmøtet velger styret så er det fordi de har tillit til at styret drifter sameiet forsvarlig og i tråd med lover og regler.

Et sameie er ikke lovpålagt å avholde beboermøter.

Styret anbefaler årsmøte at vi beholder dagens praksis med å arrangere beboermøte etter behov.

Styret vil minne seksjonseierne om at det skrives referat fra samtlige styremøter og årsmøter, ordinære og ekstraordinære, og at det legges ut på sameiets hjemmeside. Det sendes i tillegg ut regelmessige infoskriv til beboerne, og som legges ut på hjemmesiden. Det avholdes mellom 10 og 15 styremøte per år.

Sak 3, varslingssaker

Styret innstiller på at årsmøte ikke gjør vedtektsendringer på dette området.

Årsmøtet (sameiermøtet) må være oppmerksom på at eventuell bruk av en ekstern objektiv person vil kunne medføre utgifter for sameiet, som må dekkes over driften, (og kan medføre økning av seksjonseiernes felleskostnader.

Bekymringer knyttet til styret skal i utgangspunktet forsøkes løst gjennom eierseksjonslovens virkemidler, for eksempel at sak vedr. dette blir behandlet som årsmøte-sak. Et styre er valgt inn og har verv basert på tillit fra seksjonseierne, og det er årsmøtet (sameiermøtet) som er sameiets øverste myndighet jf. eiersl. § 40. Dersom det med bakgrunn i klager reises tvil om styrets håndtering av saker, kan dette behandles av en ekstern, objektiv part.

Sak 4, innsyn i sameiet internkontroll system

Styret innstiller på at årsmøte ikke gjør endringer på dette området.

Sameiet har regelverk, i tillegg til vedtekter og ordensregler for håndtering av blant annet klager. Styret oppfatter dette som tilstrekkelig.

Vår innstilling til nytt styre er følgende:

Styreleder Atle Damn, (velges for 1 år)

Styremedlem Geir Lindqvist, (velges for 1 år)

Styremedlem Jeaneth Larsen, (velges for 2 år)

Styremedlem Per John Halvorsen, (velges for 2 år)

Styremedlem Christian Hyssing Dahl, (velges for 2 år)

Varamedlem Nina Ekerhovd , (velges for 1 år)

Mvh for valgkomiteen

Leif A Larsen

Erik Gloppen

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET HOPHUS

Dato / Tid: Onsdag 14. mai 2025 kl. 18:00

Sted: Vestibylen, Troidhaugvegen 56, 5232 Paradis

Møtet ble åpnet av: Styreleder Sigbjørn Århus

Til stede fra styret: Sigbjørn Århus, Atle Damm, Jon Iden, Eivind Follestad, Nina Ekerhovd

Til stede fra BOB: Benedicte Kvinge Johnsson, rådgiver fra forretningsfører, Helene Hansson, juridisk rådgiver, BOB

1. Konstituering

a. Godkjenning av innkalling

Sakstype: Beslutningssak

Innkalling sendt ut i henhold til vedtekter og bes godkjennes.

Vedtak: Innkalling ble godkjent

b. Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Sakstype: Til orientering

Tilstede: 39

Fullmakter: 4

Totalt: 43

c. Valg av møteleder

Sakstype: Beslutningssak

Forslag til møteleder: Sigbjørn Århus

Totalt antall stemmer: Alle

Sigbjørn Århus ble valgt til møteleder

d. Valg av referent/protokollfører

Sakstype: Beslutningssak

Forslag til referent: Eivind Follestad

Totalt antall stemmer: Alle

Vedtak: Eivind Follestad ble valgt til referent

e. Valg av protokollunderskriver(e)

Sakstype: Beslutningssak

Forslag til protokollunderskrivere: Lars Petter Strand og Sigbjørn Århus

Totalt antall stemmer: Alle

Vedtak: Lars Petter Strand og Sigbjørn Århus ble valgt som protokollunderskrivere

f. Valg av tellekorps:

Sakstype: Beslutningssak

Forslag til tellekorps: Jon Iden og Nina Ekerhovd

Totalt antall stemmer: Alle

Vedtak: Jon Iden og Nina Ekerhovd ble valgt som tellekorps

g. Godkjenning av dagsorden

Sakstype: Beslutningssak

Dagsorden sendt ut i henhold til vedtekter og bes godkjennes.

Totalt antall stemmer: Alle

Vedtak: Dagsorden ble godkjent

2. Driftsrapport fra styret for driftsåret 2024

Sakstype: Orienteringssak

Driftsrapport var vedlagt innkallingen og ble referert fra av styreleder Sigbjørn Århus.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

Sakstype: Beslutningssak (Simpelt flertall.)

Atle Damm gikk igjennom årsregnskapet supplert av Rådgiver fra Forretningsfører BOB v/Benedicte Kvinge Johnsson.

Styrets forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

Totalt antall stemmer: Alle

Vedtak: Årsregnskapet for 2024 ble godkjent.

4. Avsetning til vedlikeholdsfond (Simpelt flertall.)

Forslag til vedtak: Sameiet setter av kr. 200.000,- til vedlikeholdsfond.

Totalt antall stemmer: Alle

Vedtak: Styrets forslag ble vedtatt.

5. Styrets saker

5.1. Justering av ordensreglene for Sameiet HopHus. (Simpelt flertall.)

Endring av ordensregler for Sameiet Hophus: Tilføyer under punkt 7. Parkering:

- Godkjent gjesteparkering over lengre tid, (jfr. pkt. 7 e) skal IKKE kunne benyttes til ferieparkering hvor biler hensettes mens gjest (kjøretøyets eier) er bortreist og på ferie

- Ved tildeling av behovsprøvet HC-plass i sameiets garasje SKAL HC-kort eller parkeringsbevis utstedt av styret ligge synlig i bilens frontrute/dashbord

- Det er trange p-plasser i sameiets garasje. Dette krever at alle er aktsom og viser hensyn hvordan man parkerer og er minst mulig til ulempe for nabo eller andre som parkerer i umiddelbar nærhet. Foreta inn- eller utstigning av passasjerer FØR en parkerer på egen P-plass

- Ved gjentatte brudd på sameiets parkeringsregler har styret fullmakt til å taue bil for eiers regning og risiko

Totalt antall stemmer: Alle

Vedtak: Styrets forslag til tilføyer i ordensregler for Sameiet Hophus, under punkt 7. Parkering, ble vedtatt.

6 Saker fra seksjonseierne

Forslag fra seksjonseier Kristin Irtun til saker for behandling på årsmøte 2025:

Sak 1:

Jeg ber om at vedtekt om husdyrhold i sameiet endres til følgende:

Husdyrhold i sameiet er tillatt, så lenge det ikke er til urimelig sjanse for naboer.

Antall dyr eller hvilke dyr er noe sameiet ikke kan begrense.

Vedtak: Antall stemmer for endring: 1
Forslag falt.

Sak 2:

Jeg ber om at det fattes et vedtak på at antall beboermøter settes til minimum 4 stk. pr. år. Slik det er i dag har beboerne minimal påvirkningsmulighet i aktuelle saker som angår oss.

Ved å ha jevnlig beboermøter i sameiet ville mange saker som angår sameiet; spørsmål fra seksjonseiere, og saker styret har oppe til vurdering og som angår seksjonseierne, vært avklart på en "fredeligere" måte enn slik det har blitt i flere av de siste møtene.

Vedtak: Antall stemmer for endring: 2
Forslag falt.

Sak 3:

Varslingssaker mot styret skal behandles av ekstern, objektiv part.
Varslingssaker mot styret kan ikke, slik det er i dag, behandles av styret.

Vedtak: Antall stemmer for endring: 2
Forslag falt.

Sak 4:

Beboerne i sameiet skal ha innsyn i sameiets internkontrollsystem.

Vedtak: Antall stemmer for endring: 3
Forslag falt.

7. Godtgjørelse til styret

Under behandlingen av styrets forslag til budsjett for 2025, på det ekstraordinære årsmøte 13. november 2024, ble styrehonoraret for 2025, stort kr. 70.000,- vedtatt. Det ekstraordinære årsmøte vedtok enstemmig styrets forslag til budsjettet for 2025. Dette punktet kun til orientering.

8. Valg av styre og valgkomité

8.1 Valg av styre

På valg:

- Sigbjørn Århus, styreleder
- Jon Iden, styremedlem
- Eivind Follestad, styremedlem

Valgkomiteen har bestått av: Erik Gloppen og Leif A. Larsen.

Valgkomiteens innstilling:

Styreleder:	Atle Damm	(velges for 1 år)
Styremedlem:	Geir Lindqvist	(velges for 1 år)
Styremedlem:	Jeaneth Larsen	(velges for 2 år)
Styremedlem:	Per-John Halvorsen	(velges for 2 år)
Styremedlem:	Christian Hysing Dahl	(velges for 2 år)
Varamedlem:	Nina Ekerhovd	(velges for 1 år)

Vedtak: Valgkomiteens innstilling ble vedtatt

Avtroppende styremedlemmer Sigbjørn Århus, Jon Iden og Eivind Follestad takkes for god innsats.

Styrets sammensetning etter årsmøtets valg:

Verv	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Atle Damm	2025-2026
Styremedlem	Geir Lindqvist	2025-2026
Styremedlem	Per-John Halvorsen	2025-2027
Styremedlem	Christian Hysing Dahl	2025-2027
Styremedlem	Jeaneth Larsen	2025-2027
Varamedlem	Nina Ekerhovd	2025-2026

8.2 Valg av valgkomité

Styrets innstilling til valgkomité:

Leif A. Larsen
Sigbjørn Århus

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Underskrifter:

Referent:



Eivind Follestad

Protokollunderskriver:



Sigbjørn Århus

Protokollunderskriver:



Lars Petter Strand

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE TIRSDAG 11. NOVEMBER 2025 I SAMEIET HOPHUS

Dato: Tirsdag 11. november 2025 kl. 18:00, Vestibylen Troldhaugvegen 56.

Vedlagt følger dagsorden og sakspapirer.

Vi ønsker vel møtt til et konstruktivt og godt møte.

Bergen, 26/10-2025

Mvh

Atle Damm

Styreleder Sameiet HopHus

Skriv ut – leveres ved inngangen _____

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
seksjonseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som seksjonseier.

☐ Jeg er seksjonseier, men har ikke mulighet til å møte på sameiermøte. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift seksjonseier/fullmaktsgiver: _____

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

TIRSDAG 11. NOVEMBER 2025 I SAMEIET HOPHUS

DAGSORDEN

1. Konstituering

- a) Godkjenning av innkalling
- b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert, inkl. fullmakter)
- c) Valg av møteleder
- d) Valg av referent/protokollfører
- e) Valg av protokollunderskrivere
- f) Valg av tellekorps
- g) Godkjenning av dagsorden

2. Styrets sak

Godkjenning av sameiets budsjett 2026

Finansiering av nødvendige vedlikeholdsoppgaver

3. Det ekstraordinære årsmøte heves

For styret i Sameiet HopHus

Atle Damm

Styreleder Sameiet HopHus

Innstilling til saker som behandles på det ekstraordinære årsmøte tirsdag 11 november 2025.

1. Konstituering

Styrets forslag til vedtak på de enkelte poster blir lagt frem på det ekstraordinære årsmøte.

2. Styrets sak

Godkjenning av sameiets budsjett 2026

Godkjenning av finansiering av nødvendige vedlikeholdsoppgaver.

2.1 Styrets forslag til vedtak: Styrets forslag til budsjett 2025 vedtas.

2.2 Styrets forslag til vedtak: Styrets forslag til finansiering av nødvendige vedlikeholdsoppgaver vedtas.

Saksvedlegg til ekstraordinært årsmøte 11. november 2025

Sak 2: Sameiet HopHus budsjett 2026

2.1 Godkjenning av sameiets budsjett for 2026

Budsjettforslaget gir en økning av husleien på gjennomsnittlig 10,03%.

Husleien for minste leilighet økes med kr. 179,- per mnd.

Husleien for største leilighet økes med kr. 375,- per mnd.

Dersom man også inkluderer engangsinnbetalingen på kr. 240.000,- som ble gjort i 2025, ville husleie endringen sett slik ut:

Budsjettforslaget gir en reduksjon av husleien på gjennomsnittlig -2,83%

Husleien for minste leilighet reduseres med kr. 18,- per mnd.

Husleien for største leilighet reduseres med kr. 159,- per mnd.

2.2 Vedlikeholdsoppgaver for 2026

Sameiet har fortsatt store vedlikeholdsoppgaver foran seg. Styrets innstilling er at noen av oppgavene må utføres i 2026.

Finansiering av disse oppgavene gjøres gjennom oppsparte midler til vedlikehold og eventuelt disponering av overskudd / Egenkapital.

Driftsbudsjett utkast Oktober 2025

Sameiet Hophus

Alle beløp i NOK

Tekst	Styrets budsjett totalt 2026	Styrets budsjett totalt 2025	Virkelig hittil per sep 2025	Virkelig hele fjorår (2024)	Kommentar
Driftsinntekter					
3800 Andel felleskostnader, likt fordel	1 246 050	1 203 620	902 880	1 172 820	Skal dekke utgifter som ikke har betydning for bruksenhetens størrelse. Økt med 3,53%.
3801 Andel felleskostnader, etter brøk	749 600	610 160	457 857	727 908	Skal dekke forsikring, vedlikehold og vedlikeholdsfond. Økt med 22,85%, men redusert med 11,83% når vi tar hensyn til engangsinnbetalingen på 240.000,- i 2025
3812 Utleie parkeringsplasser	0	0	0	4 400	
3816 TV/internett	320 100	320 100	240 075	348 228	Basert på dagens innbetalinger. Skal være lik kostnad.
3820 A-konto varme/varmtvann (tidl. 3850)	165 000				Flyttet fra 3850. Basert på dagens innbetaling av vann/varme.
3825 Leieinntekter El-bil	65 000	65 000	51 089	86 001	Satt lik budsjettet for 2025
Felleskostnader	2 545 750	2 198 880	1 651 901	2 339 357	
3850 A-konto varme/varmtvann	0	165 000	141 708	188 351	
3885 Andre inntekter	0	0	240 000	0	Konto endret fra 3850 til 3820 med samme navn fra og med 2026
Andre inntekter	0	165 000	381 708	188 351	
Sum inntekter	2 545 750	2 363 880	2 033 609	2 527 708	
Driftskostnader					
5330 Styrehonorar	70 000	70 000	136 000	136 000	Satt lik budsjett 2025 og vedtatt på årsmøte
5331 Avsetning styrehonorar	0	0	0	86 000	
Styrehonorar	70 000	70 000	136 000	222 000	
5400 Arbeidsgiveravgift	9 870	9 870	19 176	19 176	Arbeidsgiveravgift av styrehonorar, må justeres etter honoraret
5406 Avsetning AGA styrehonorar	0	0	0	12 126	
Arbeidsgiveravgift	9 870	9 870	19 176	31 302	
6025 Avskrivning andre anleggsmidl.	1 956	6 446	4 980	18 419	Avskrivning av varmekabler i gangvei ut april 2026
Avskrivninger	1 956	6 446	4 980	18 419	
6200 Strømkostnader	363 000	375 000	241 687	375 328	Redusert noe fra budsjett 2025
Felles strøm og varme	363 000	375 000	241 687	375 328	
5510 Styredisposisjoner	0	0	0	1 541	
5902 Gaver til styremedlemmer	1 000	1 000	1 368	365	
5903 Gaver til beboere	1 000	1 000	0	404	
6325 Renovasjon	20 000	20 000	0	27 858	BIR Serviceavtale / Inspeksjon
6326 Snømåking og brøyting	31 500	31 500	23 889	39 207	Øke med prisstigning
6335 Containerleie/ -tømming	5 000	5 000	0	6 252	BIR mekaniker
6336 HMS	10 000	10 000	7 500	2 500	Bevar HMS, lisens og bistand
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	1 500	1 500	0	516	
6360 Renhold og matteleie	270 000	260 000	212 853	260 708	Gjelder ISS og Elis Norge
6370 Garasjer	8 000	0	2 528	0	Beregnet til evt. oppgradering / vedlikehold av nettverk ?
6372 Heis	55 000	50 000	15 982	63 400	Heiskontroll og Otis avtale.
6374 Ventilasjon	2 000	2 000	3 991	0	
6375 TV/Bredbånd	320 100	320 100	240 075	341 642	Skal være lik inntekt. Beløpet skal gjenspeiles i husleien.
6376 Vaktmestertjenester	140 000	140 000	106 326	145 635	Telenor avtalen ble reforhandlet i fjor.
6377 Vakthold	15 000	15 000	7 710	19 461	BOB Eiendom og rådgivning, fast beløp per mnd.
6390 Gartner	70 000	70 000	65 899	120 590	Securitas, brannalarm overføring
6391 Diverse serviceavtaler	70 000	78 000	28 498	66 071	BOB, plenklipp, gjødsling, sommervedlikehold, jord og blomster
6395 Andre leiekostnader	150 000	150 000	0	0	Cytox, Garasjeport, Låssenteret.
6800 Kontorkostnader	2 500	2 500	4 000	2 813	0 Budsjettert bufferkonto (likt fordelt)
6845 Kopiering	0	0	0	1 226	Papir og annet småmateriell
6900 Heistelefon	1 500	1 500	1 103	1 816	SIM kort Telenor
7740 Øreavrundning	0	0	-5	0	
7779 Andre gebyr	0	0	1 910	1 875	Inkasso / purre salær
7782 Kostnader bomiljø	2 000	2 000	0	1 728	Mat og drikke til dugnad
Andre driftskostnader	1 176 100	1 161 100	723 627	1 105 608	
6503 Annet driftsmateriell	5 000	5 000	4 604	7 899	Maling, salt, algefjerner.
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	3 000	3 000	0	7 596	Skilt fra Multireklame (2024)
6510 Verktøy og redskap	2 000	2 000	3 731	0	
6540 Inventar	10 000	3 000	11 649	35 292	Diverse inventar, sykkelstativer, utstyr til trimrom
6553 Abonnement og lisenser	5 000	5 000	3 660	3 795	Nettside for Hophus
Verktøy, inventar og driftsmateriell	25 000	18 000	23 644	54 582	

Tekst	Styrets budsjett totalt 2026	Styrets budsjett totalt 2025	Virkelig hittil per sep 2025	Virkelig hele fjorår (2024)	Kommentar
Driftsinntekter					
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	30 000	30 000	2 550	39 074	Svalgang og levegg, Limtredragere
6602 Vedlikehold rør og sanitær	10 000	10 000	7 075	0	
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	40 000	40 000	38 938	36 607	Skifte av defekte sensorer, batterier fra Thunestvedt. Samme aktivitet i 2026 som i 2025 (utskifte av lys i garasje)
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	15 000	15 000	4 654	0	
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	15 000	15 000	0	2 153	
6606 Vedlikehold heis	0	0	244 156	0	Skifte av wire i heis er ført her
6608 Vedlikehold garasjer	10 000	10 000	6 606	3 003	Garasjedør vedlikehold
6610 Vedlikehold ventilasjon	15 000	15 000	0	149 371	Bergen Luftteknikk utbedring i ganger fellesområder
6614 Vedlikehold maling	35 000	35 000	942 000	32 239	Innvendig flikking i oppganger
6690 Vedlikehold	300 000	200 000	0	0	Avsetning til vedlikeholdsfond, blir ført på slutten av året.
Vedlikehold	470 000	370 000	1 245 979	262 447	
6710 Forretningsførerhonorar	97 180	85 450	64 612	81 073	Økning til 95.000,- iht varsel (forretningsførerhonorar og hvitvaskingsgebyr)
6714 Forretningsførerhonorar tilleggstenester	5 000	0	10 111	3 425	Oppjustert etter virkelig kostnad
Forretningsfører	102 180	85 450	74 723	84 498	
6700 Revisjon	10 000	9 300	9 375	8 875	Revisor melder om økning på 4,5%
Revisjonshonorar	10 000	9 300	9 375	8 875	
6720 Juridisk rådgiving	20 000	10 000	21 005	19 426	BOB jurist
6790 Andre konsulenttenester	20 000	15 000	17 665	17 750	BOB, prosjektleidelse, temakveld
Andre konsulenthonorarer	40 000	25 000	38 670	37 176	
7500 Forsikringspremie	279 600	240 160	187 636	219 739	Økt med 12%
Forsikring	279 600	240 160	187 636	219 739	
Sum driftskostnader	2 547 706	2 370 326	2 705 497	2 419 974	
Driftsresultat	-1 956	-6 446	-671 888	107 734	Dette resultatet splittes i drift og vedlikeholdsfond lengre ned
Finansinntekter og -kostnader					
8050 Renteinntekter bank	0	0	0	51 513	
Renteinntekter bank	0	0	0	51 513	
8059 Renteinntekter mora	0	0	18	161	
Andre renteinntekter	0	0	18	161	
8070 Andre finansinntekter (utbytte)	0	0	23 698	21 721	Utbytte fra Gjensidige, budsjetteres ikke
Andre finansinntekter	0	0	23 698	21 721	
Sum finansinntekter	0	0	23 716	73 395	
Resultat av finansposter	0	0	23 716	73 395	
Resultat	-1 956	-6 446	-648 172	181 129	
Andre poster som påvirker budsjett					
Disponible midler					
Arets avskrivninger	-1 956	-6 446	-4 980	-18 419	
Sum andre poster som påvirker	-1 956	-6 446	-4 980	-18 419	
Endring disponible midler	0	0	-643 192	199 548	

Elementer som må hensyntas i budsjett prosessen

Oppgave	Pri	Estimert beløp	Drift eller vedlikehold	Tidspunkt for gjennomføring	Kommentar
Skifte bærekabler i heiser i sør	1	kr 200 000	Vedlikehold	2026	Innhente tilbud fra Otis
Vedlikeholdsfond	1	kr 300 000	Vedlikehold	Årlig	Sparing til fremtidige vedlikeholdsoppgaver. Økes til 300.000 i budsjett 2026
Ventilasjon sjakt i sør	2	kr 50 000	Vedlikehold		Sjekke om behov
Bytte av limtredragere					Diskuteres basert på rapport fra BOB



Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

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

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

Eiendomsnummer	00041-0931-0000-015
Eiendommens adresse	Troldhaugvegen 56
Eier	Hildur Løvik Kristoffersen , Troldhaugvegen 56 , 5232 PARADIS N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	2854108KR	0.0026	7 420,00	1 855,00
Abonnementsgebyr vann	9393m2	7.71	1 357,17	342,08
Stipulert mengde vann	12211m3	11.44	2 617,90	659,85
Abonnementsgebyr avløp	9393m2	10.62	1 869,41	471,19
Stipulert mengde avløp	12211m3	15.64	3 579,01	902,10
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	105.00	105,00	26,25
Restavfall nedgravd container	1 container	3588.90	3 588,90	897,23
Total ekskl. mva			20 537,39	5 153,70
* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt				

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





BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

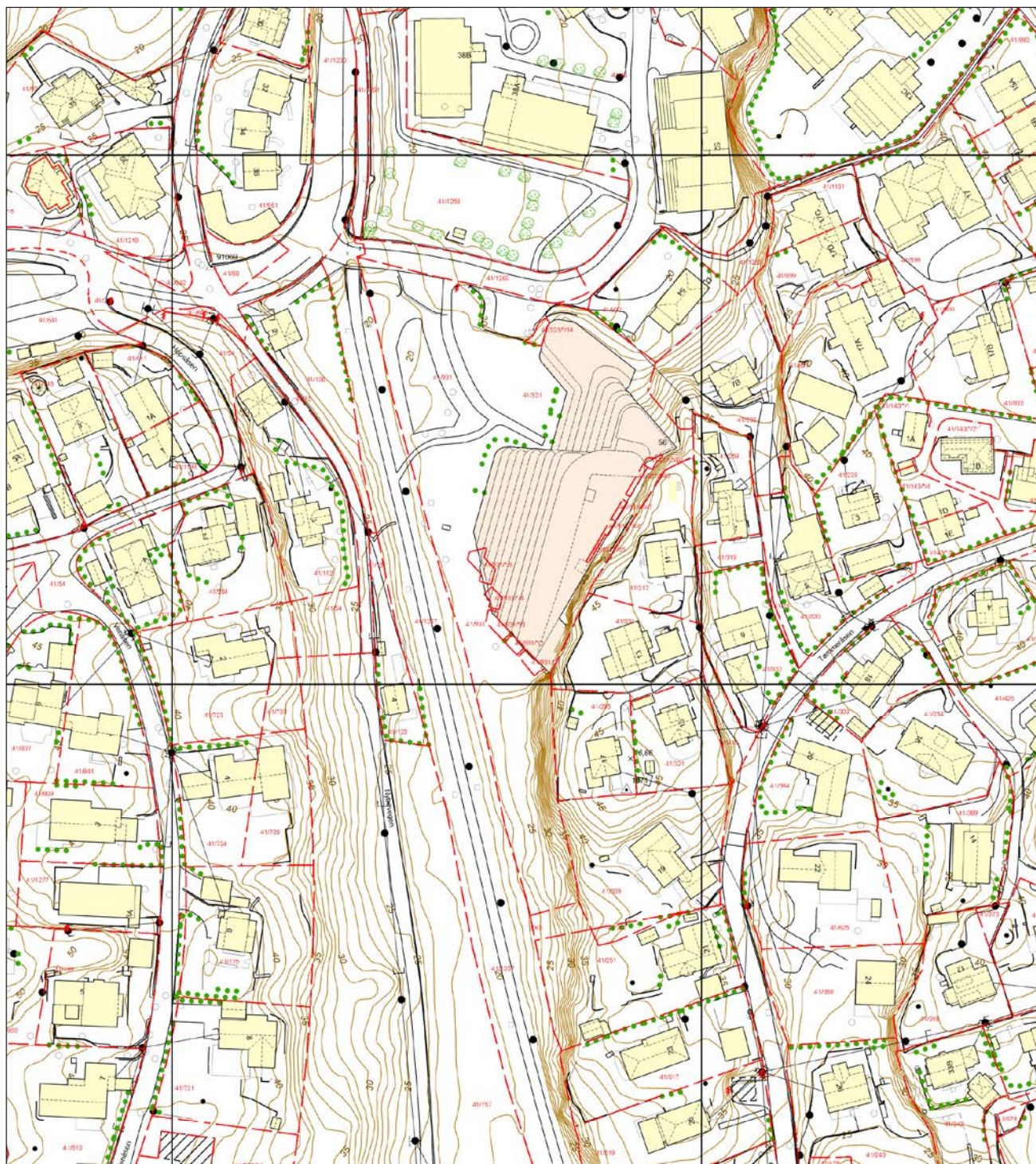
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:1500

Dato: 17.11.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 41/931/0/15

Adresse: Trolldhaugvegen 56, 5232 PARADIS



— 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

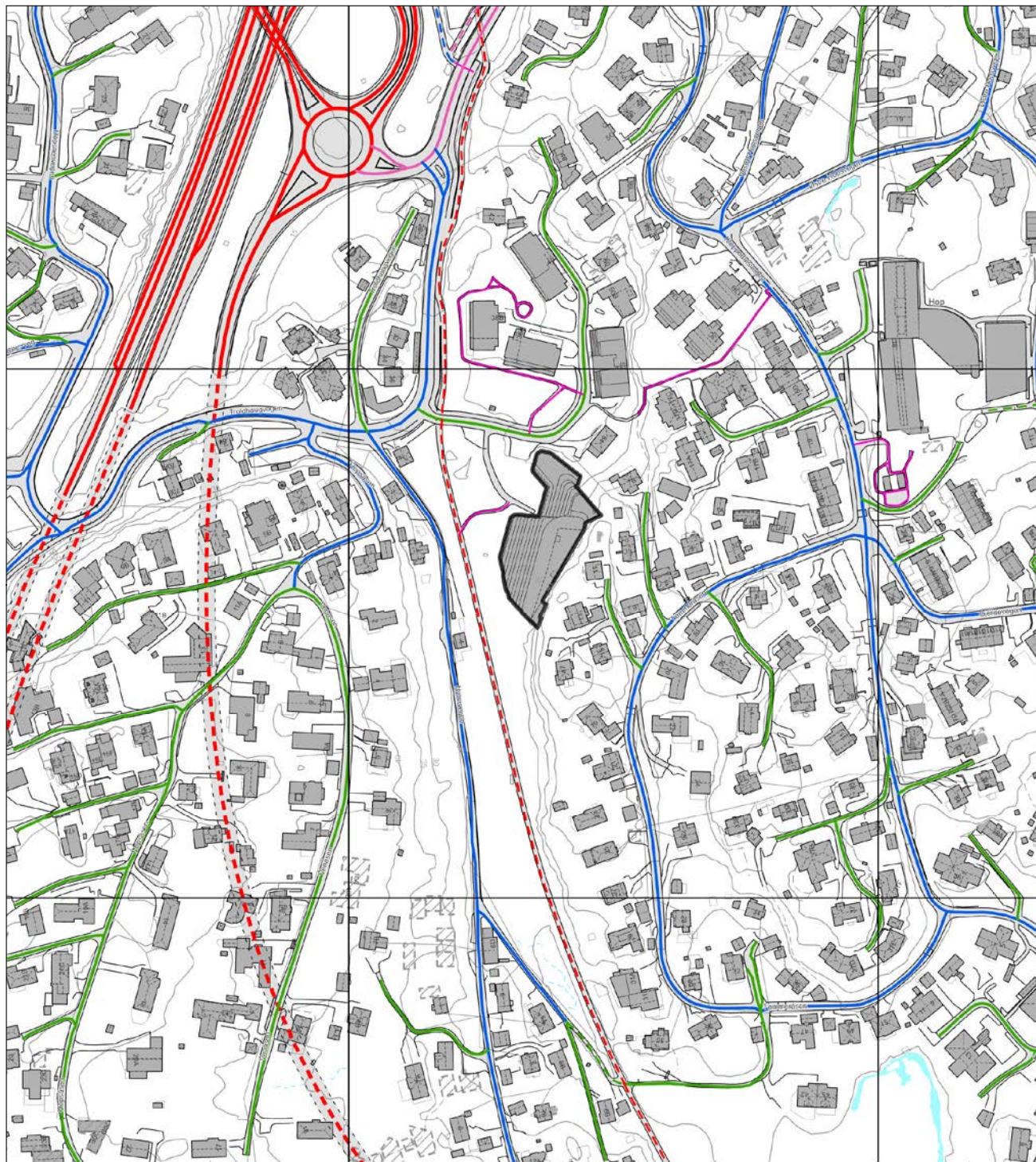
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 17.11.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 41/931/0/15

Adresse: Troidhaugvegen 56, 5232 PARADIS



- | | | | |
|-------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| 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 |

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 41/931/0/0
Utlistet 17. november 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
259382681	Grunneiendom	0	Ja	7 453,8 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
62820000	35	FANA. GNR 41 BNR 931 MFL, HOPSMYREN SØR 2	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.01.2014	201221574	99,9 %

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
5120500	30	FANA. GNR 41 BNR 15, 46 OG 933, HOP	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.09.2006	200111826	< 0,1 % (4,2 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
62820000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	46,5 %
62820000	1600 - Uteoppholdsareal	28,6 %
62820000	1610 - Lekeplass	11,6 %
62820000	3040 - Friområde	6,7 %
62820000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	3,1 %
62820000	2010 - Veg	1,4 %
62820000	2011 - Kjøreveg	1,1 %
62820000	2012 - Gate med fortau	0,7 %
62820000	2015 - Gang- sykkelveg	0,2 %
62820000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	0,1 %
5120500	310 - Kjørevei	0,1 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
62820000	570 - Bevaring kulturmiljø	6,7 %
62820000	140 - Frisiktsone	0,8 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
62820000	35	FANA. GNR 41 BNR 931 MFL., HOPSMYREN SØR 2	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.01.2014	201221574	32,9 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
62820000	2083 - Parkeringshus, -anlegg	31,8 %
62820000	1550 - Renovasjonsanlegg	1,0 %

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.

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
62880000	35	Fana. gnr. 41, bnr. 1255 mfl., E39 Sykkeltstamveg, delstrekning 3, Nesttun - Hop	202220445	27,6 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	93,3 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	6,7 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	4,3 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15700000	FANA. KDP NY-PARADIS, HOP, NESTTUN, NESTTUN VEST	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15700000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	77,6 %
15700000	2 - Framtidig	170 - Friområder	22,4 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
5120001	31	FANA. SØNDRE INNFARTSÅRE, RV 580 HOP - MIDTUN	3	200002827
66180000	35	FANA. GNR 41 BNR 757, NYBØHAGEN	3	202220528
5120300	30	FANA. SØNDRE INNFARTSÅRE, TILFØRSELSVEI HOP - MIDTUN	3	199613936

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
41/519	300491693	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	19.03.2015	201435308
41/321	139476700-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettningstillatelse	10.08.2015	201523429
41/584	301366642	-	Garasjeuth.anneks til fritidb	Igangsettningstillatelse	04.07.2024	202412762
41/584	13971757	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	04.07.2024	-
41/239	139475755-3	Tilbygg	Enebolig	Rammetillatelse	01.09.2023	202313948
41/275	301253674	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	26.09.2023	202220200

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 17. november 2025



Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

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

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

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

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



BERGEN
KOMMUNE

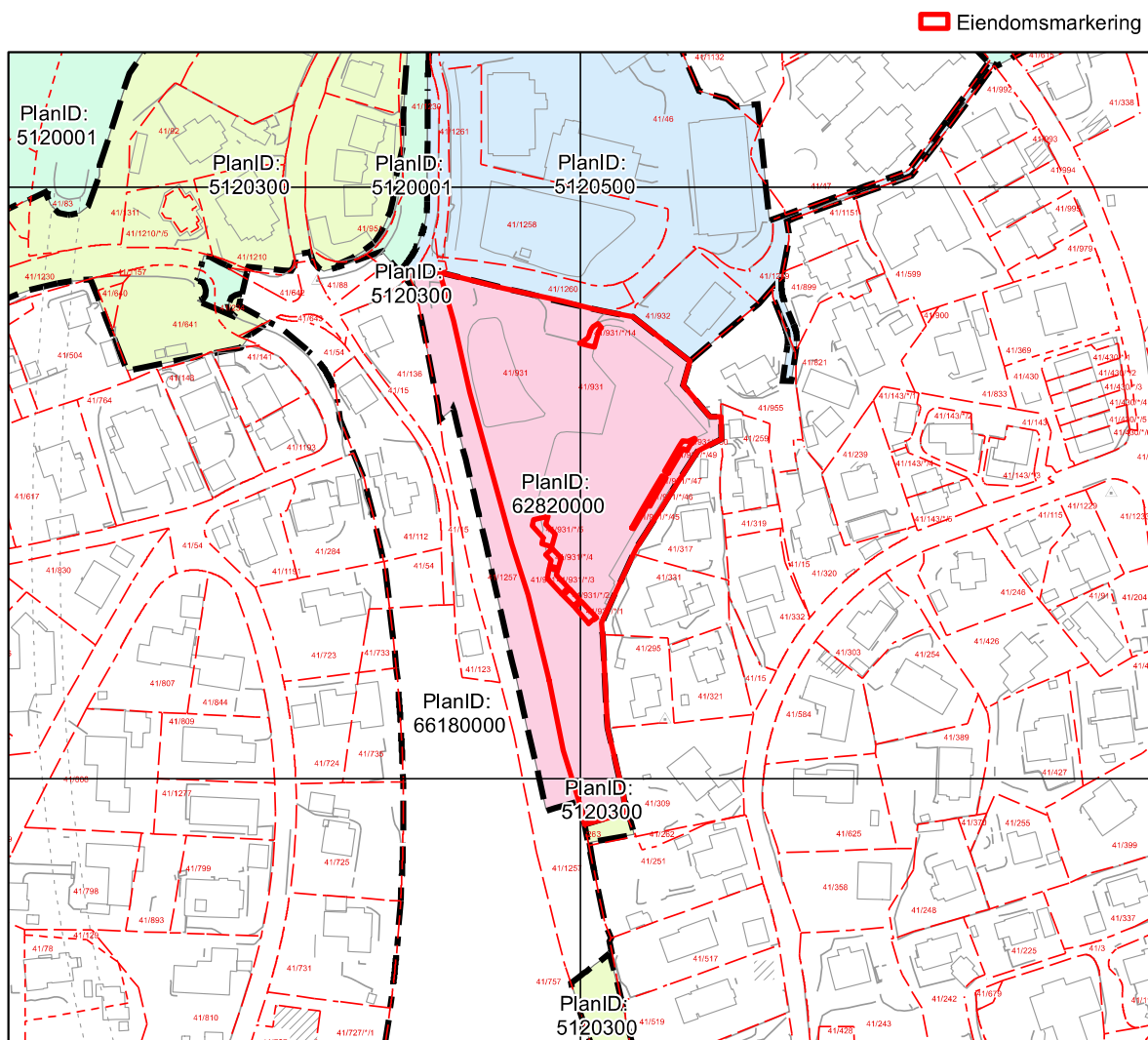
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 41/931/0/0
Dato: 17.11.2025 Adresse: Trolldhaugvegen 56



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:
5120300, 5120500, 62820000, 66180000





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 17.11.2025

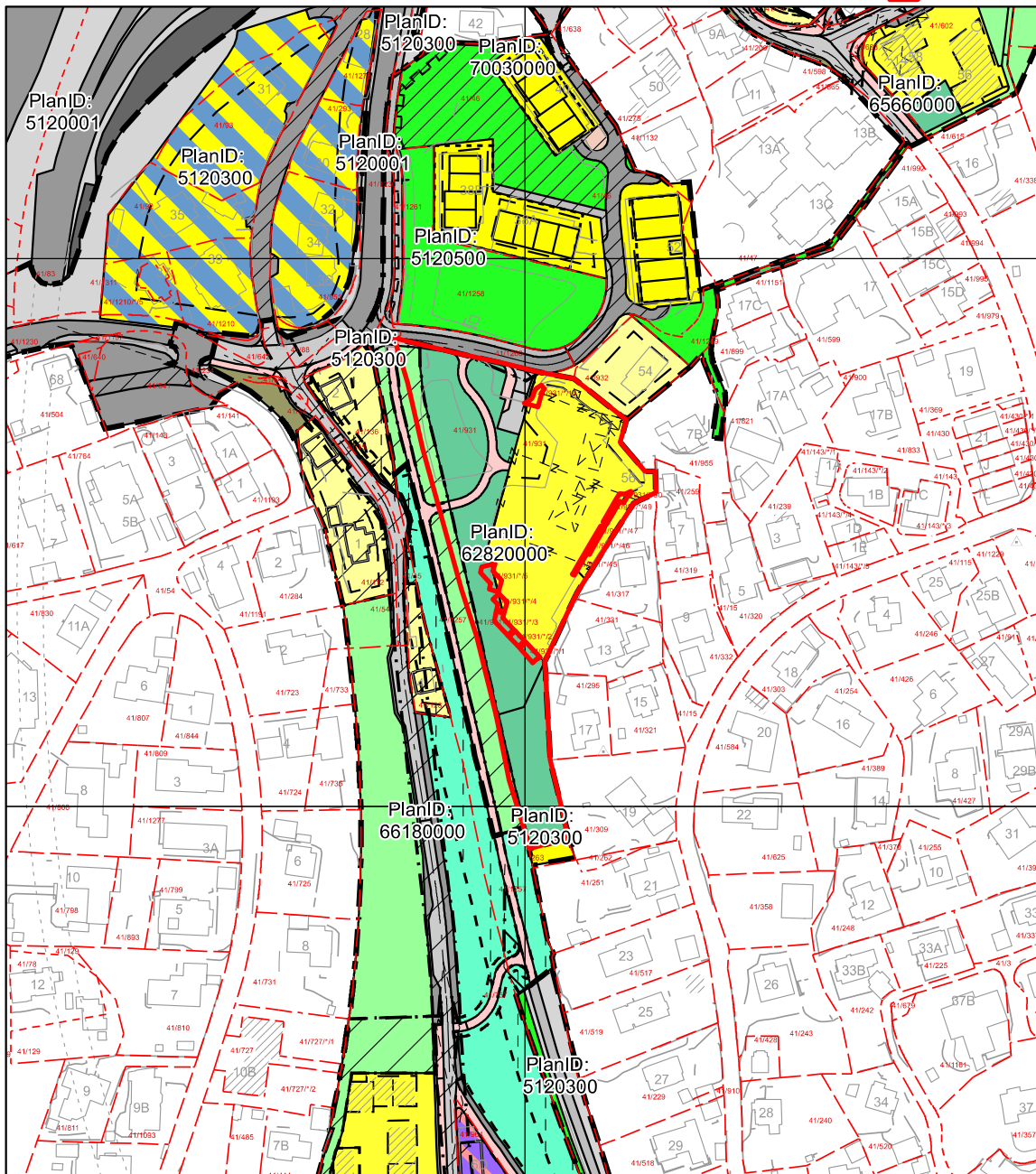
Gnr/Bnr/Fnr: 41/931/0/0

Adresse: Trolldhaugvegen 56



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

 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

-  1204 - Eiendomsgrense oppheves
-  1211 - Byggegrense
-  1213 - Planlagt bebyggelse
-  1214 - Bebyggelse som inngår i planen
-  1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1222 - Frisiktlinje
-  1223 - Regulert kant kjørebane
-  1227 - Regulert støyskjerm
-  1228 - Regulert støttemur
-  1254 - Tunnel
-  1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

-  Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

-  Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

-  Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov

-  Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

-  Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

-  640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

-  Angitthensynsone
-  Sikringsone

Plangrense

-  Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

-  Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

-  Områder for boliger m/tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Kjørevei
-  Annen veggrunn
-  Gang- / sykkelveg
-  Parkeringsplass
-  Annet trafikkområde
-  FRIOMRÅDER
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles grøntareal
-  Annet fellesareal for flere eiendommer
-  Bolig / Kontor

Arealformål PBL §12-5

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

-  1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
-  1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
-  1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
-  1600 - Uteoppholdsareal
-  1610 - Lekeplass
-  1824 - Næring, tjenesteyting

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

-  2010 - Veg
-  2011 - Kjørevei
-  2012 - Gate med fortau
-  2015 - Gang- sykkelveg
-  2016 - Gangveg, -areal, gågate
-  2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
-  2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

-  3002 - Blå/grønnstruktur



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan under grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 17.11.2025

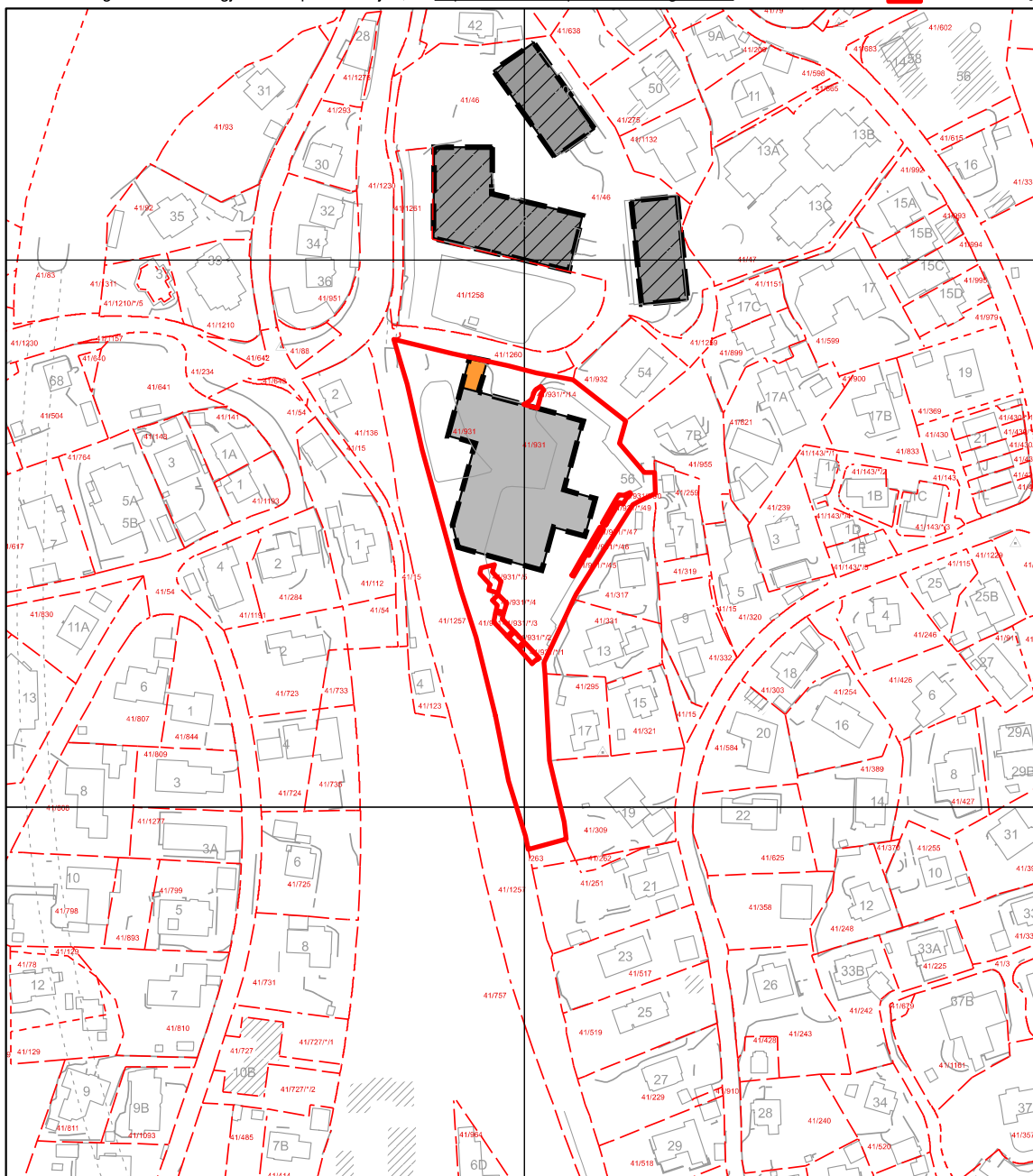
Gnr/Bnr/Fnr: 41/931/0/0

Adresse: Trolldhaugvegen 56



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

 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen



Reguleringsplanomriss



Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Fellesområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)



Fellesareal for garasjer

Arealformål PBL §12-5

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



1550 - Renovasjonsanlegg

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



2083 - Parkeringshus, -anlegg



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 17.11.2025

Arealplan-ID: 65270000

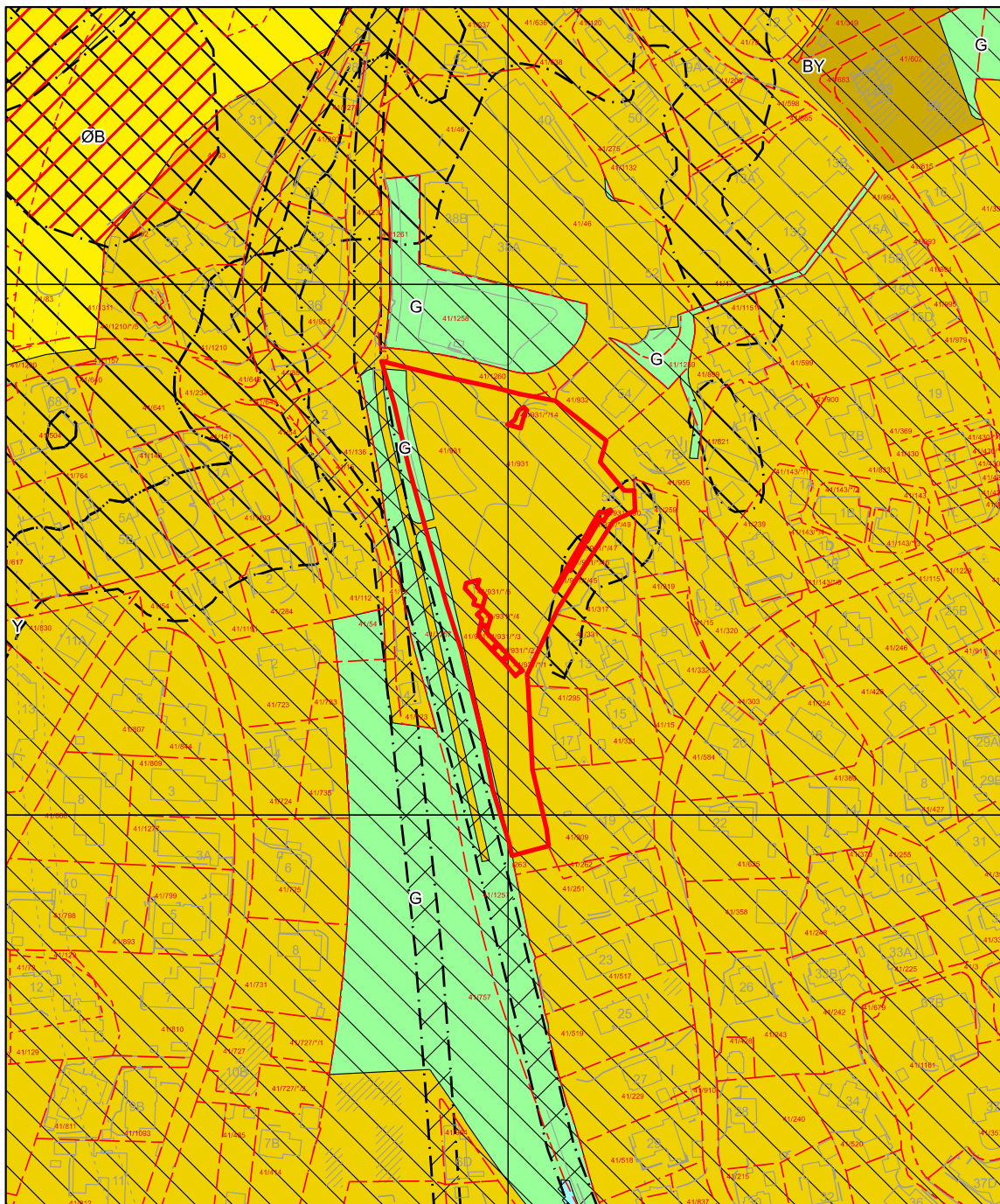
Gnr/Bnr/Fnr: 41/931/0/0

Adresse: Trolldhaugvegen 56



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

 Eiendomsmerking (1)



Tegnforklaring for kommuneplan		
	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Angittthensyn kulturmiljø	 Byfortettingssone
	Faresone	 Ytre fortettingssone
	Infrastruktursone	 Øvrig byggesone
	Støysone gul	 Grønnstruktur
	Støysone rød	 Friluftsområder



BERGEN
KOMMUNE

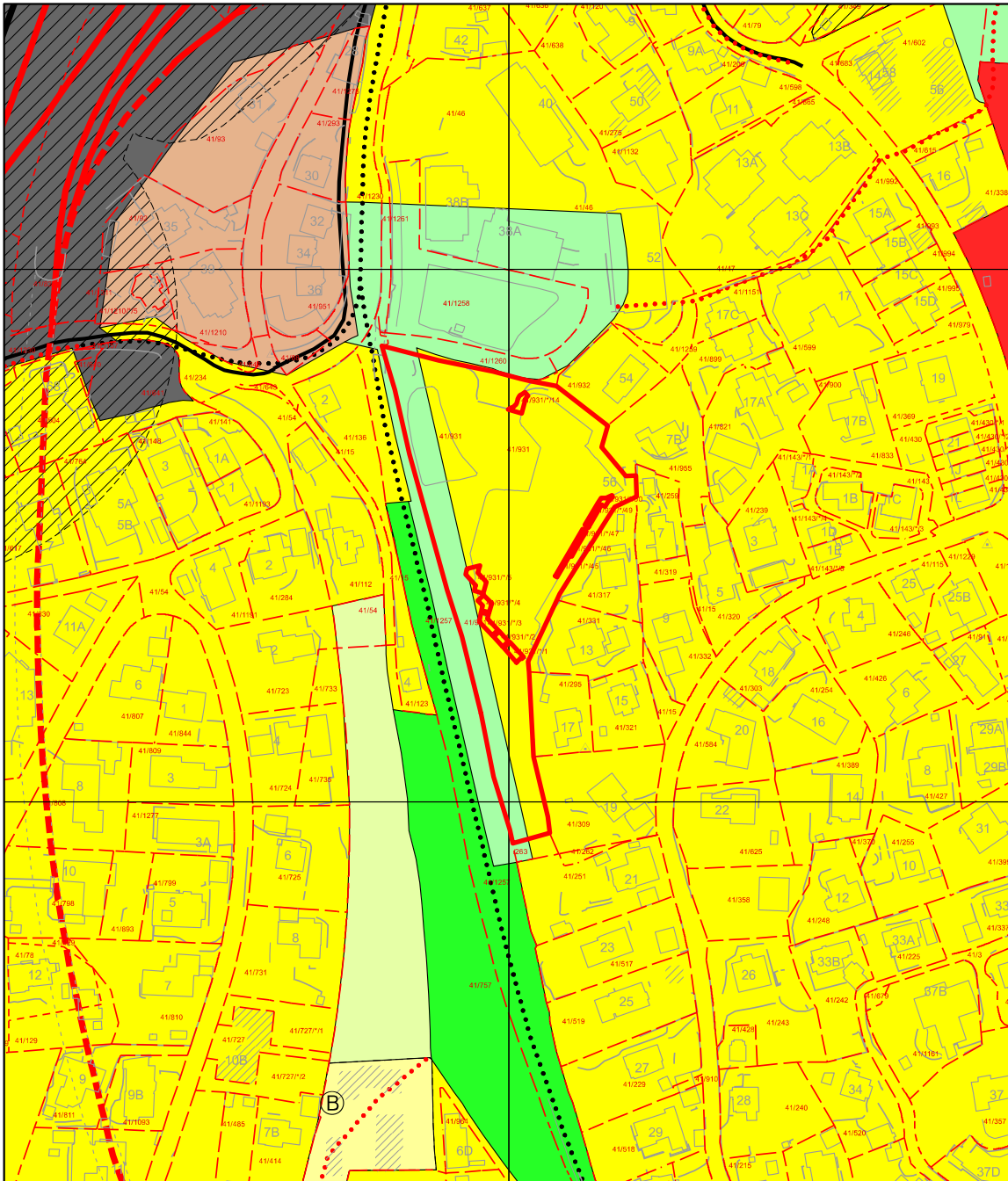
Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 15700000
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 41/931/0/0
Dato: 17.11.2025 Adresse: Troidhaugvegen 56



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

 G/S-veg, fremtidig

 G/S-veg

 Samleveg

 Fjernveg, fremtidig tunnel

 Fjernveg, fremtidig

 Grense for restriksjonsområde

 Arealformålgrense

 Andre restriksjoner

KDP Arealbruk-PBL1985

 Boligområde (N)

 Boligområde (F)

 Offentlig bebyggelse (N)

 Friområde (N)

 Friområde (F)

 Annet byggeområde (N)

 LNF-område (N)

 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (N)



BERGEN KOMMUNE

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

Erstad & Lekven Utbygging AS
Paradisalléen 8
5232 PARADIS

Deres referanse:

Vår saksbehandler:
Katrine Ve
Dir. tlf.: 5556 6477

Vårt saksnummer: 201311162/107
Dato: 180117

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 41 Bnr 931
Adresse : Trolldhaugvegen
Tiltakshaver :
Tiltaket : Nybygg bolig

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 22.12.2016, tilleggsdokumentasjon mottatt 17.01.2016, tillatelse datert 26.06.2013 med tilhørende tillatelser til endring datert hhv. 01.07.2014, 28.05.2015, 03.02.2016 og midlertidig dispensasjon datert 19.04.2016.

VEDTAK

Det gis ferdigattest for boligblokk med tilhørende garasjeanlegg og uteareal, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

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

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Katrine Ve - Saksbehandler
Glenn M. Kristensen - gruppeleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

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

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601955963
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 974279363 Navn ERSTAD & LEKVEN UTBYGGING AS Bruksenhet Adresse Paradisalleen 8, 5232 PARADIS

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr	Matrikkelenhetstype
1201	41	931	

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1201	41	931	0	1	65 / 5763	Boligseksjon	Ja	Ja
1201	41	931	0	2	57 / 5763	Boligseksjon	Ja	Ja
1201	41	931	0	3	61 / 5763	Boligseksjon	Ja	Ja
1201	41	931	0	4	59 / 5763	Boligseksjon	Ja	Ja
1201	41	931	0	5	84 / 5763	Boligseksjon	Ja	Ja
1201	41	931	0	6	83 / 5763	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	41	931	0	7	80 / 5763	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	41	931	0	8	81 / 5763	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	41	931	0	9	107 / 5763	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	41	931	0	10	97 / 5763	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	41	931	0	11	82 / 5763	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	41	931	0	12	105 / 5763	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	41	931	0	13	97 / 5763	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	41	931	0	14	89 / 5763	Boligseksjon	Ja	Ja
1201	41	931	0	15	108 / 5763	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	41	931	0	16	100 / 5763	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	41	931	0	17	88 / 5763	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	41	931	0	18	61 / 5763	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	41	931	0	19	106 / 5763	Boligseksjon	Ja	Nei

22.02.2016 09.32

Side 1 av 3



Doknr: 158639 Tinglyst: 23.02.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1201	41	931	0	20	106 / 5763	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	41	931	0	21	107 / 5763	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	41	931	0	22	116 / 5763	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	41	931	0	23	101 / 5763	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	41	931	0	24	108 / 5763	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	41	931	0	25	71 / 5763	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	41	931	0	26	82 / 5763	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	41	931	0	27	108 / 5763	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	41	931	0	28	110 / 5763	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	41	931	0	29	133 / 5763	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	41	931	0	30	113 / 5763	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	41	931	0	31	106 / 5763	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	41	931	0	32	117 / 5763	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	41	931	0	33	99 / 5763	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	41	931	0	34	154 / 5763	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	41	931	0	35	116 / 5763	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	41	931	0	36	120 / 5763	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	41	931	0	37	120 / 5763	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	41	931	0	38	113 / 5763	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	41	931	0	39	107 / 5763	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	41	931	0	40	121 / 5763	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	41	931	0	41	107 / 5763	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	41	931	0	42	128 / 5763	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	41	931	0	43	124 / 5763	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	41	931	0	44	108 / 5763	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	41	931	0	45	125 / 5763	Boligseksjon	Ja	Ja
1201	41	931	0	46	136 / 5763	Boligseksjon	Ja	Ja
1201	41	931	0	47	121 / 5763	Boligseksjon	Ja	Ja
1201	41	931	0	48	103 / 5763	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	41	931	0	49	111 / 5763	Boligseksjon	Ja	Ja
1201	41	931	0	50	120 / 5763	Boligseksjon	Ja	Ja
1201	41	931	0	51	125 / 5763	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	41	931	0	52	107 / 5763	Boligseksjon	Ja	Nei

22.02.2016 09.32

Side 2 av 3

Melding til tinglysing

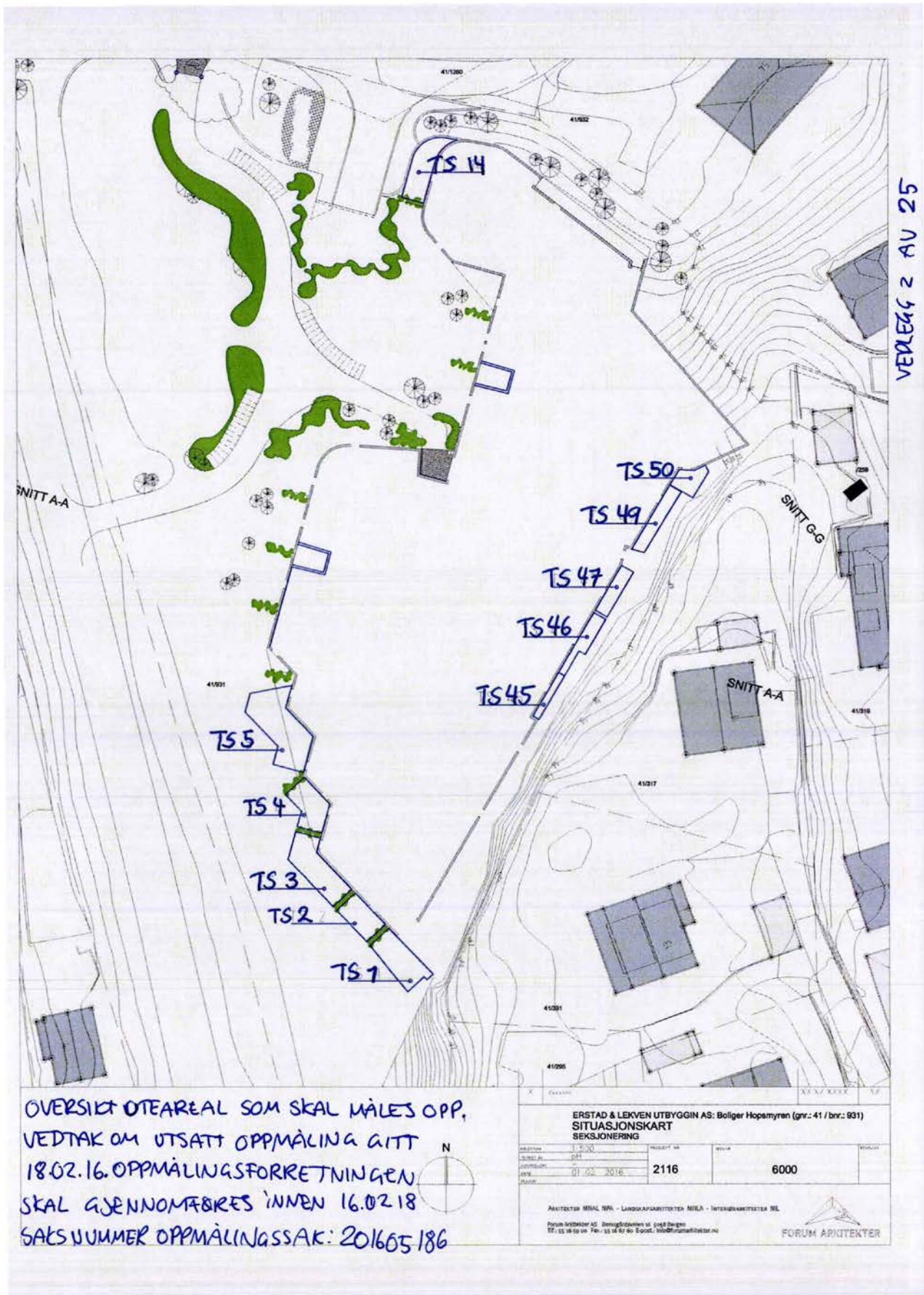


Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1201	41	931	0	53	132 / 5763	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	41	931	0	54	129 / 5763	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	41	931	0	55	149 / 5763	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

22.02.2016 09.32

Side 3 av 3



VEDLEGG 3. AV 25



Begjæring om

☒ oppdeling i eierseksjoner

☐ reseksjonering

Etter lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31

Org.nr.: 973 924 915
Ref.nr.: Ressurs 45284
Bergen kommune
Etat for byggesak og private planer
Pb. 7700,
5020 BERGEN

Plass for tinglysingsstempel

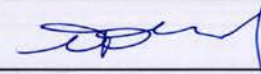
Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
1201	Bergen	41	931		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
974279363	Erstad & Lekven Utbygging AS	

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																	
S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål
4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)
1	B	65	BG	13	B	97	B	25	B	71	B	37	B	120	B	49	B
2	B	57	BG	14	B	89	BG	26	B	82	B	38	B	113	B	50	B
3	B	61	BG	15	B	108	B	27	B	108	B	39	B	107	B	51	B
4	B	59	BG	16	B	100	B	28	B	110	B	40	B	121	B	52	B
5	B	84	BG	17	B	88	B	29	B	133	B	41	B	107	B	53	B
6	B	83	B	18	B	61	B	30	B	113	B	42	B	128	B	54	B
7	B	80	B	19	B	106	B	31	B	106	B	43	B	124	B	55	B
8	B	81	B	20	B	106	B	32	B	117	B	44	B	108	B	56	
9	B	107	B	21	B	107	B	33	B	99	B	45	B	125	BG	57	
10	B	97	B	22	B	116	B	34	B	154	B	46	B	136	BG	58	
11	B	82	B	23	B	101	B	35	B	116	B	47	B	121	BG	59	
12	B	105	B	24	B	108	B	36	B	120	B	48	B	103	B	60	
Sum tellere:				5763				= nevner:				5763					

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. Sameiet skal ha fri tilgang til tilleggsarealer for å utføre utvendig vedlikehold.

Dato	Utstederens underskrift
28/1-16	

Rekord etter artikkel med rekord nr. 312-16-13

5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a)	☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd	
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen	
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter	
d)	☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven	
e)	☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov	
f)	☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)	
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom	
h)	☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig	
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)	
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)		
6. Tegninger mv.		
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).	
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for 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 og dato Bergen, 28.01.2016	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) ERSTAD & LEKVEN ERSTAD & LEKVEN UTBYGGING AS V/DAG DALLAND 	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebraken reduseres)

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering §)				
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)				
Sted og dato		Underskrift		
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr. 41	Bnr. 931	Festnr.	Seksj.nr.	Kommune BERGEN
Dato 19/2-2016		Stempel og underskrift Byrådsavdeling for byutvikling, næring og klimareg Etat for byggesak og private planer <i>Kristine Bjørkelund</i>		
Noter: 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en 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 sameietets 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 28/1-16		Utstederens underskrift <i>[Signature]</i>		

**BASISKART**

Byrådsavdeling for byutvikling, klima og miljø

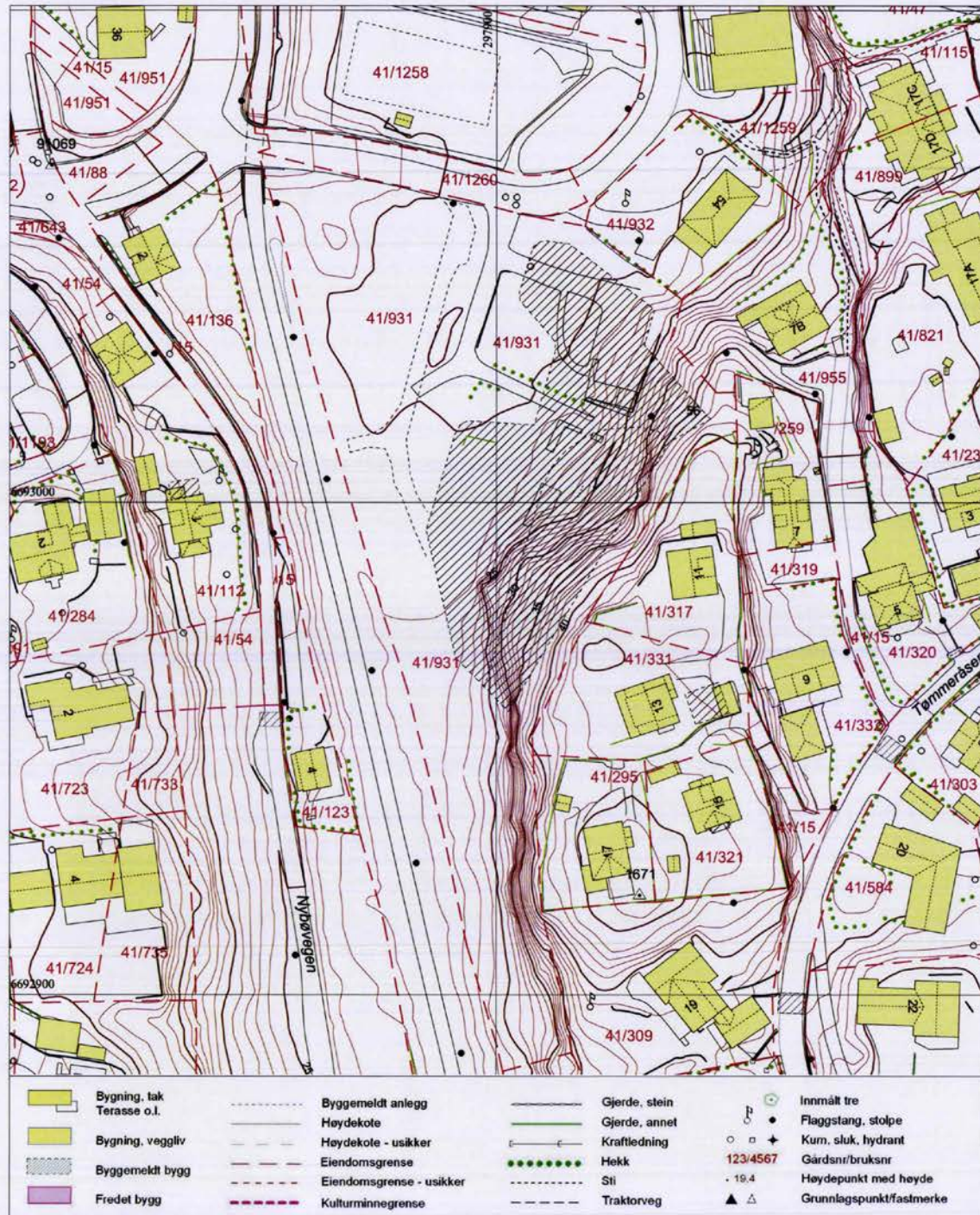
Etat for plan og geodata

Målestokk 1:1000

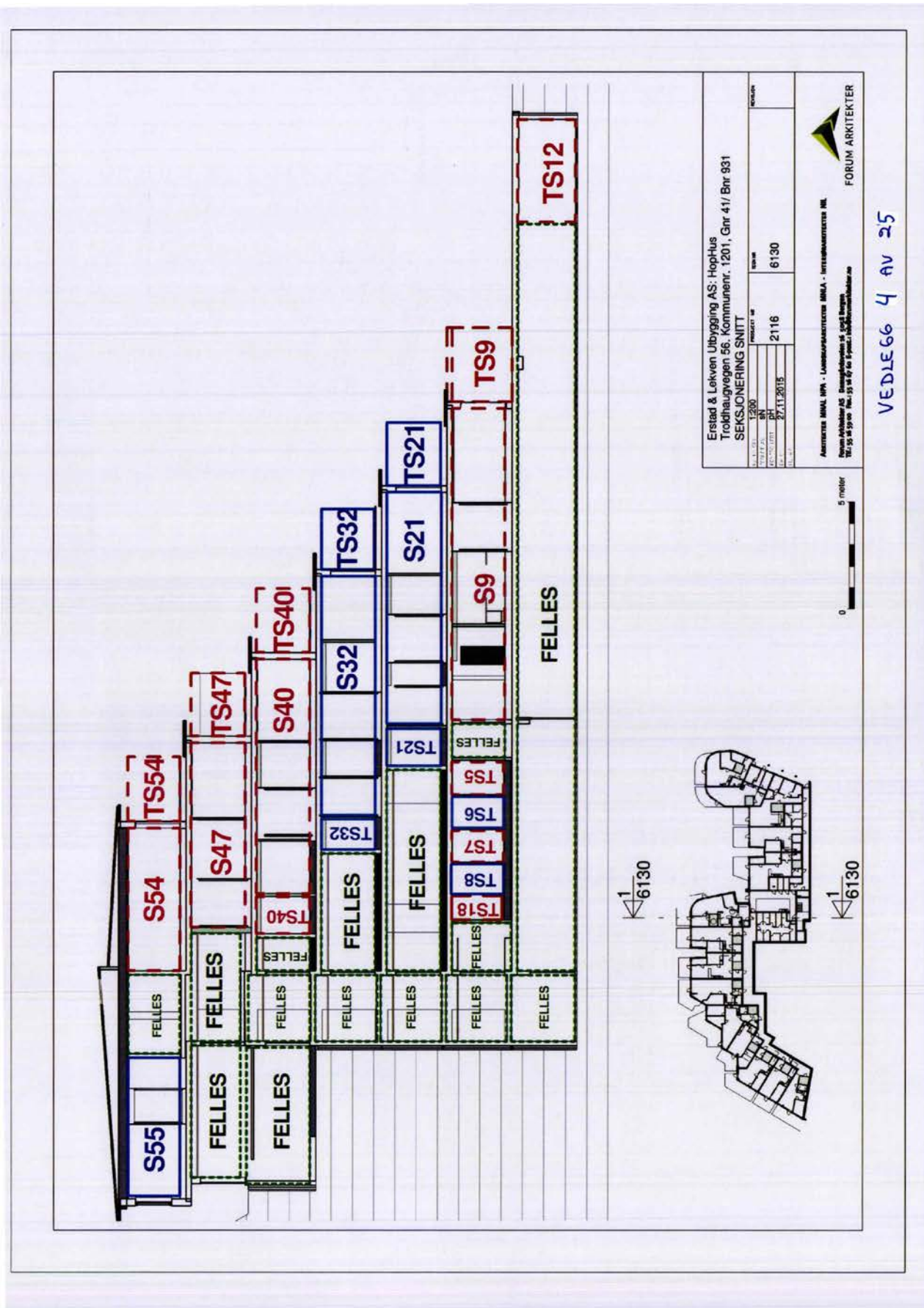
Dato: 25.11.2015

Gnr/Bnr 41/931

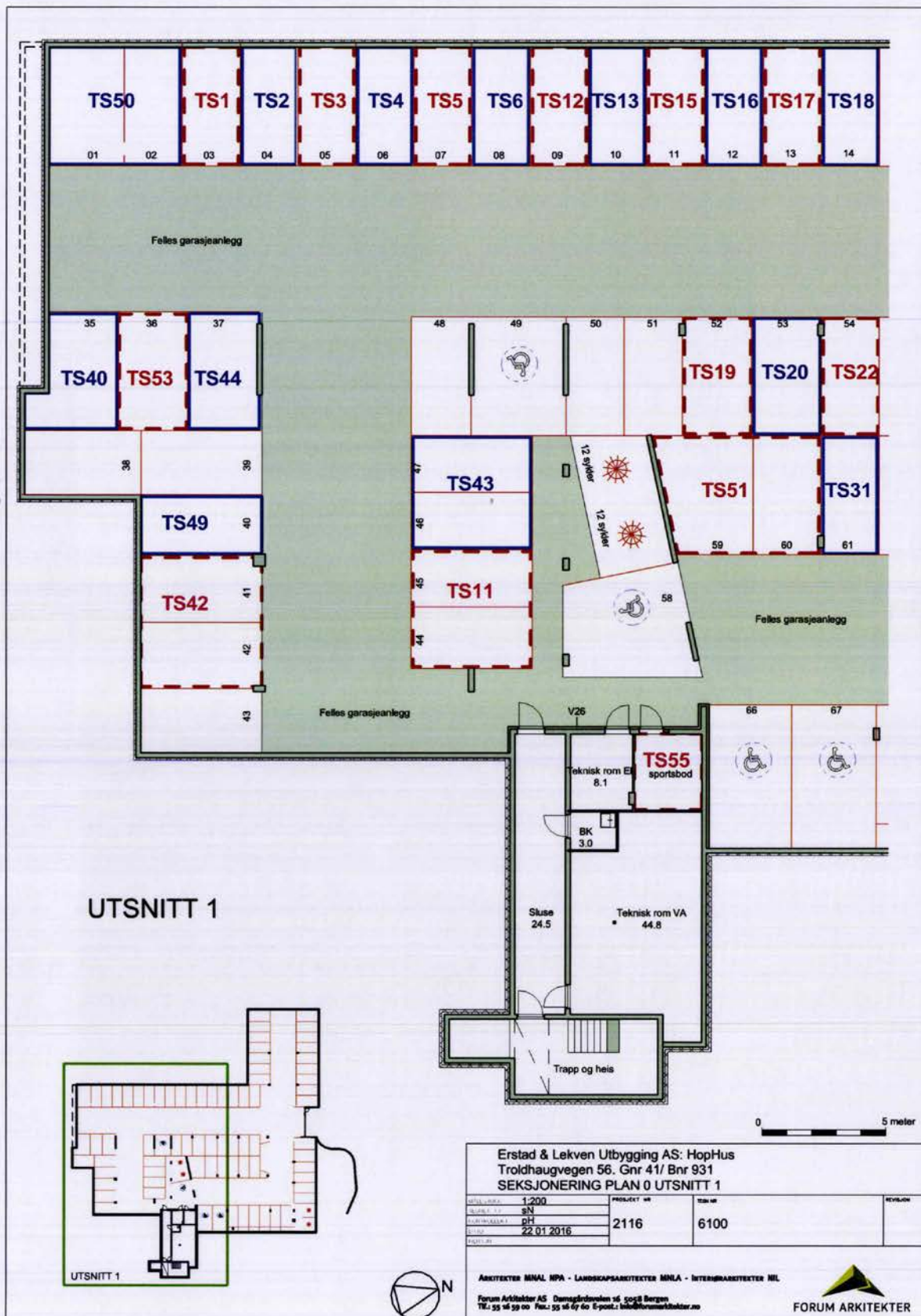
Adresse: Trolldhaugvegen 56

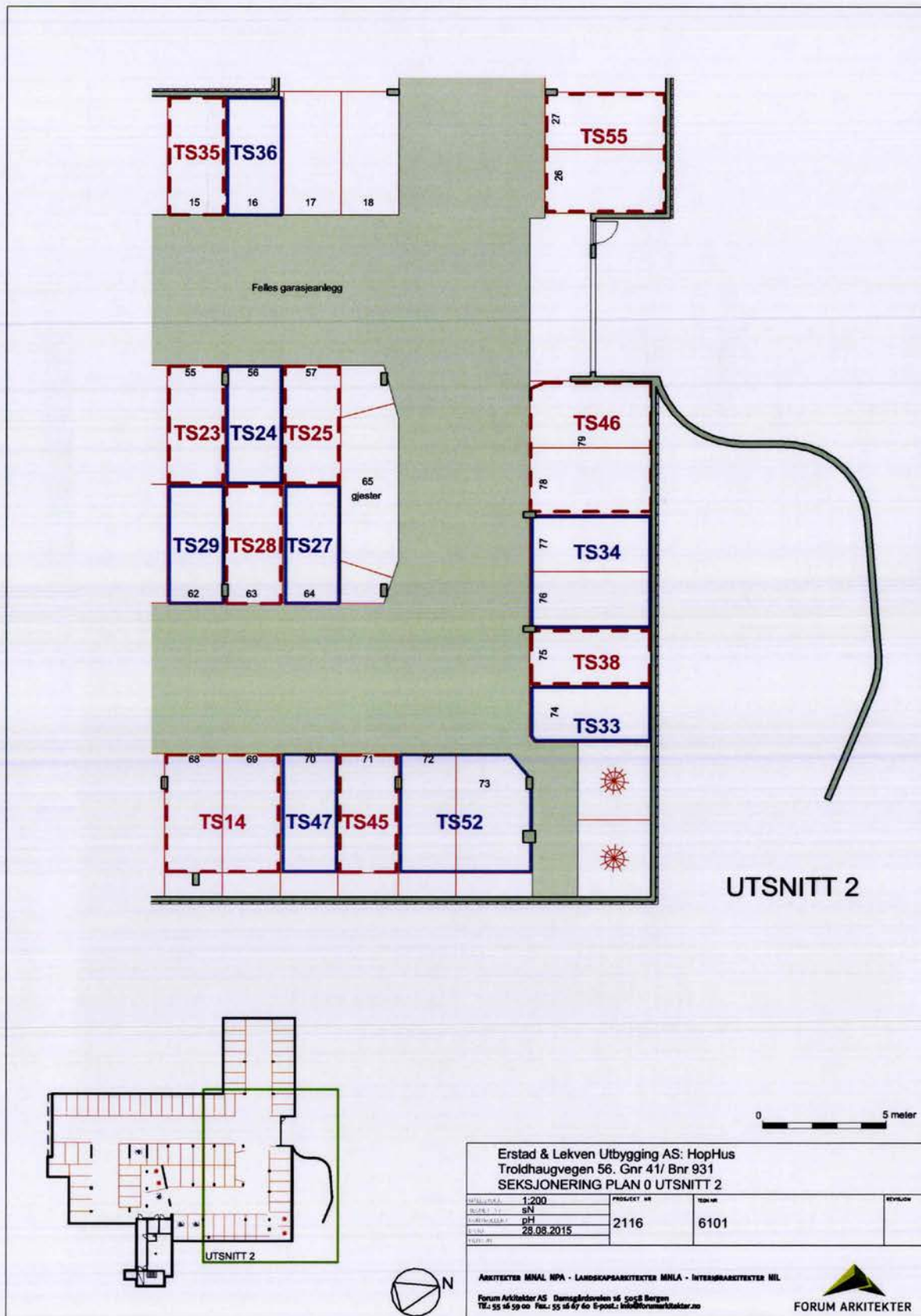


VEDLEGG 1 AV 25

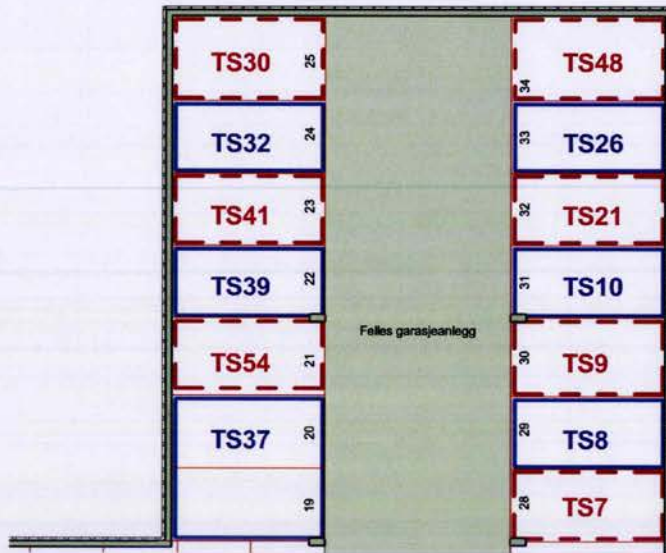


Erstad & Løken Utbygging AS: Høphus Troldhaugvegen 56, Kommunr. 1201, Gnr 41/ Bnr 931	
SEKSJONERING SNITT	
PROJEKT NR.	1200
UTGITT TIL	BN
UTGITT DATO	27.11.2015
UTGITT TIL	2116
UTGITT DATO	6130
UTGITT TIL	6130
UTGITT DATO	6130
ARKITEKT MMAL NPA - LANSKAPSRKITEKTER MMAL - INTERIØRARKITEKTER MMAL NPA Arkitektur AS, Skovveien 15, 0683 Bærum Tlf. 98 18 99 00, E-post: npa@npa.no, www.npa.no	
FORUM ARKITEKTER VEDLEGG 4 AV 25	

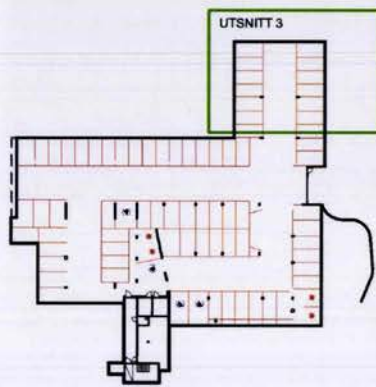




UTSNITT 3



VEDLEGG 7 AV 25



0 5 meter

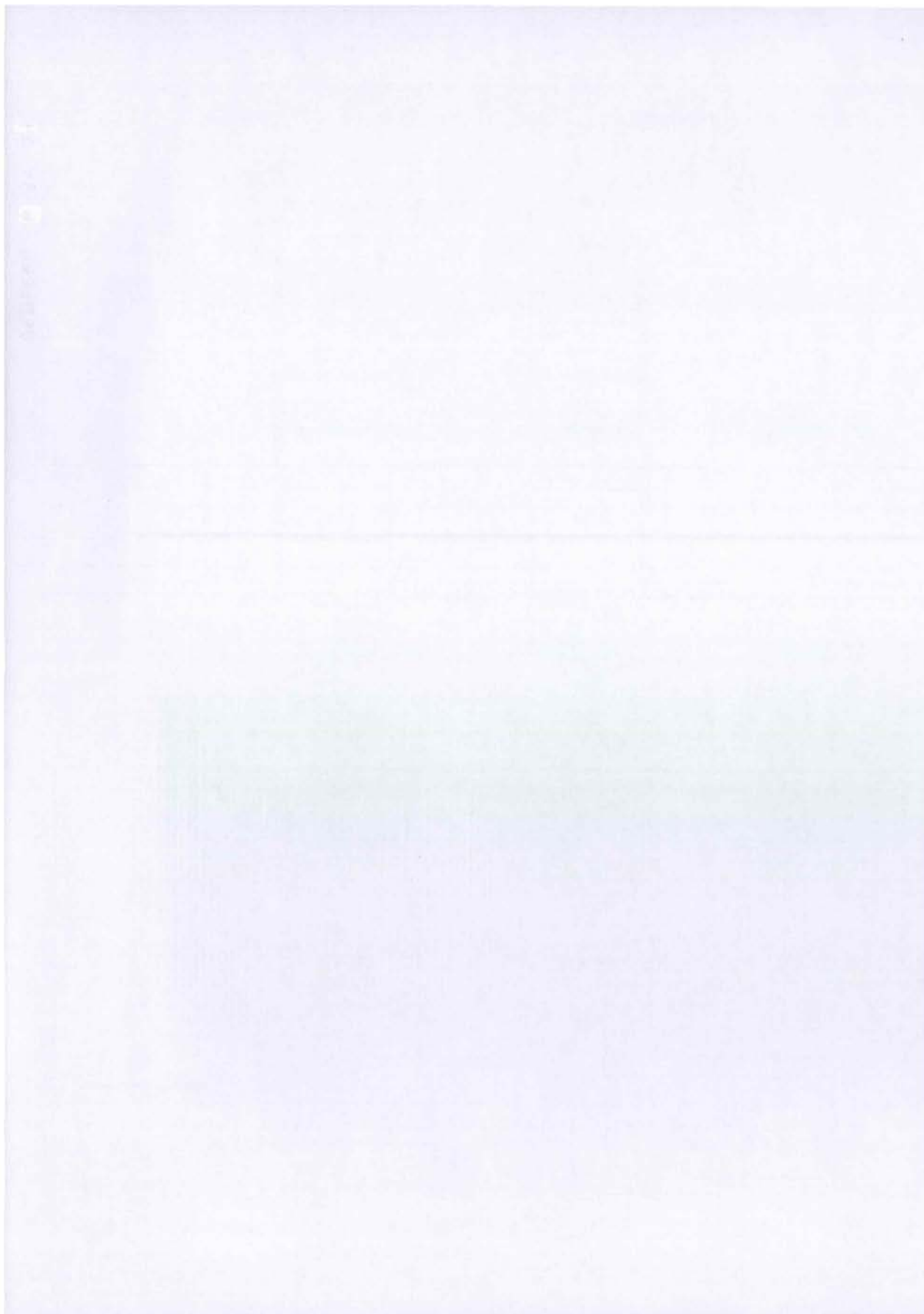
Erstad & Lekven Utbygging AS: HopHus
Trolldhaugvegen 56, Gnr 41/ Bnr 931
SEKSJONERING PLAN 0 UTSNITT 3

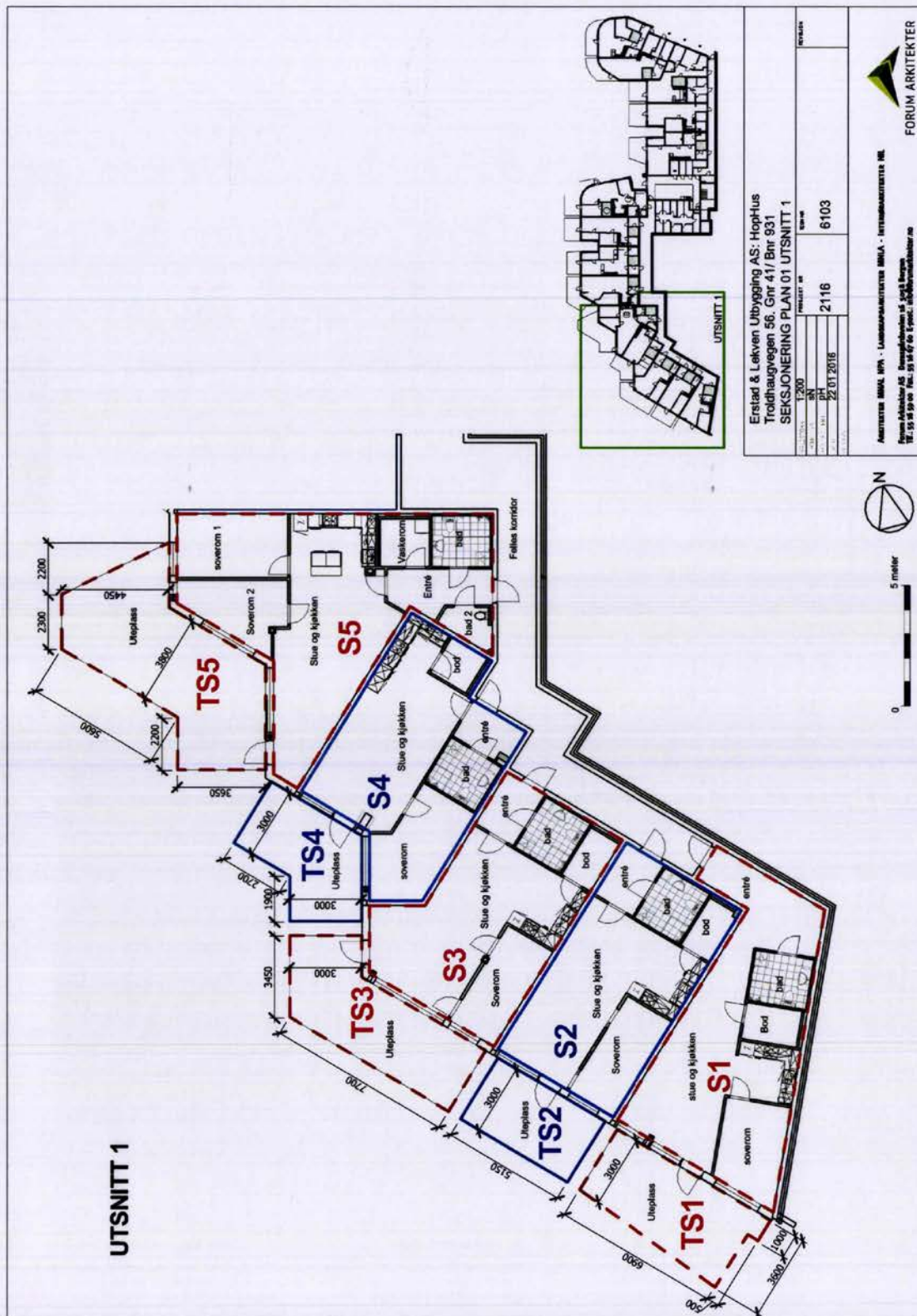
SKALA 1:200	PROSJEKT NR	TEGNER	REVISJON
DRUSET 1.1	2116	6102	
UTGIVELSE			
22.01.2016			

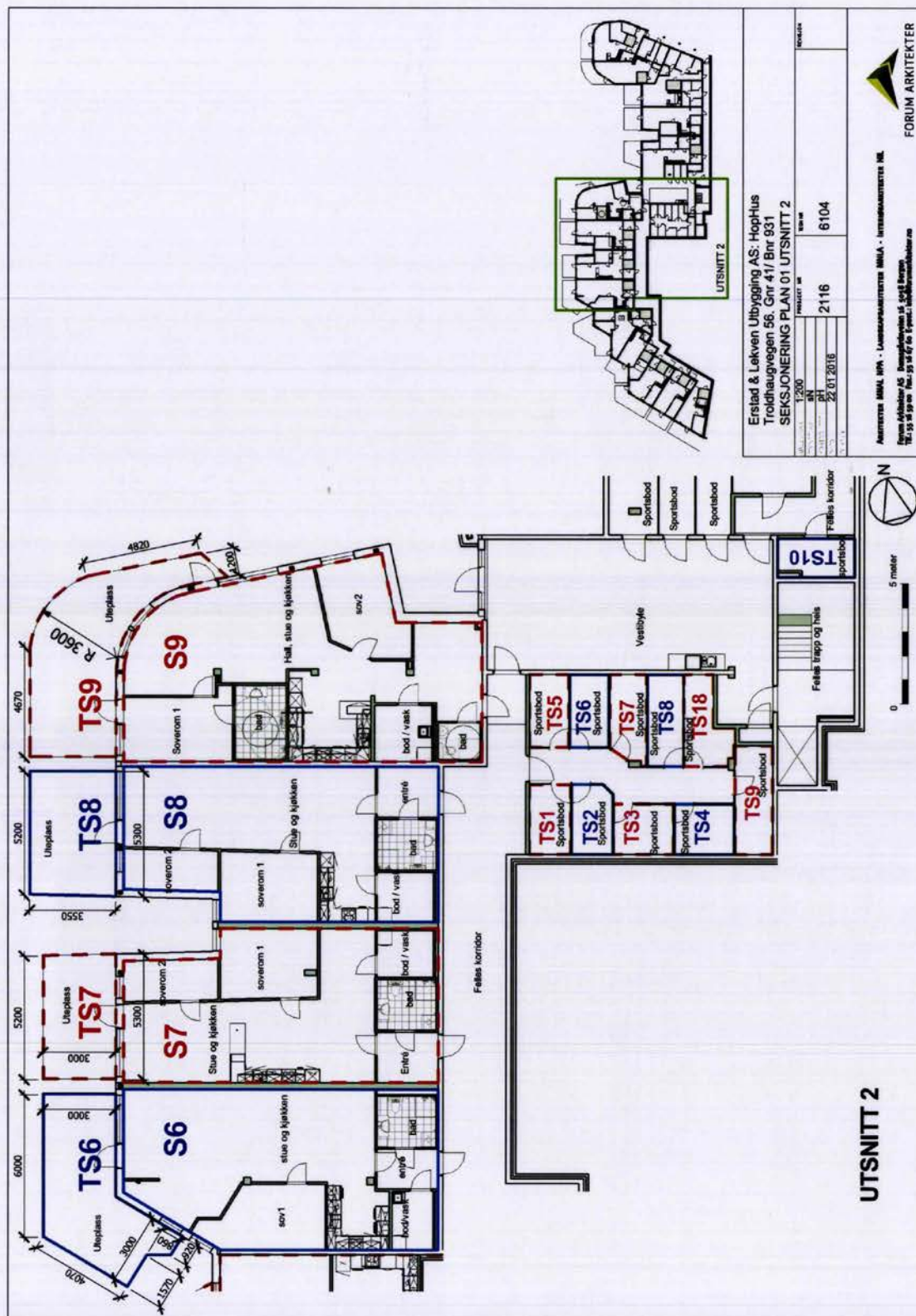
ARKITEKTER MNLA NPA - LANDSKAPSARKITEKTER MNLA - INTERIØRARKITEKTER NIL

Forum Arkitektur AS Demagårdveien 16, 5008 Bergen
Tlf: 55 16 59 00 Fax: 55 16 67 40 E-post: info@forumarkitektur.no

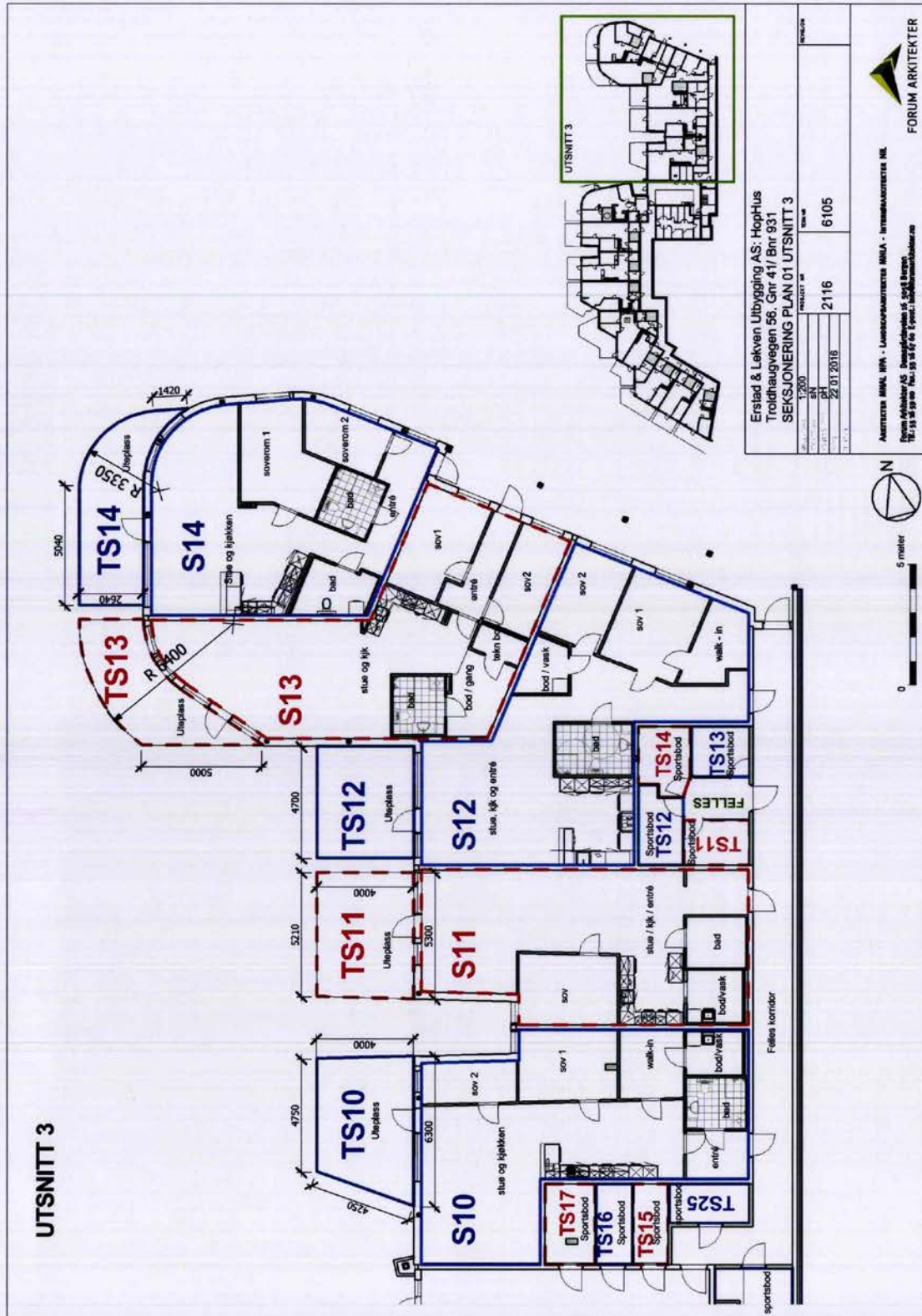


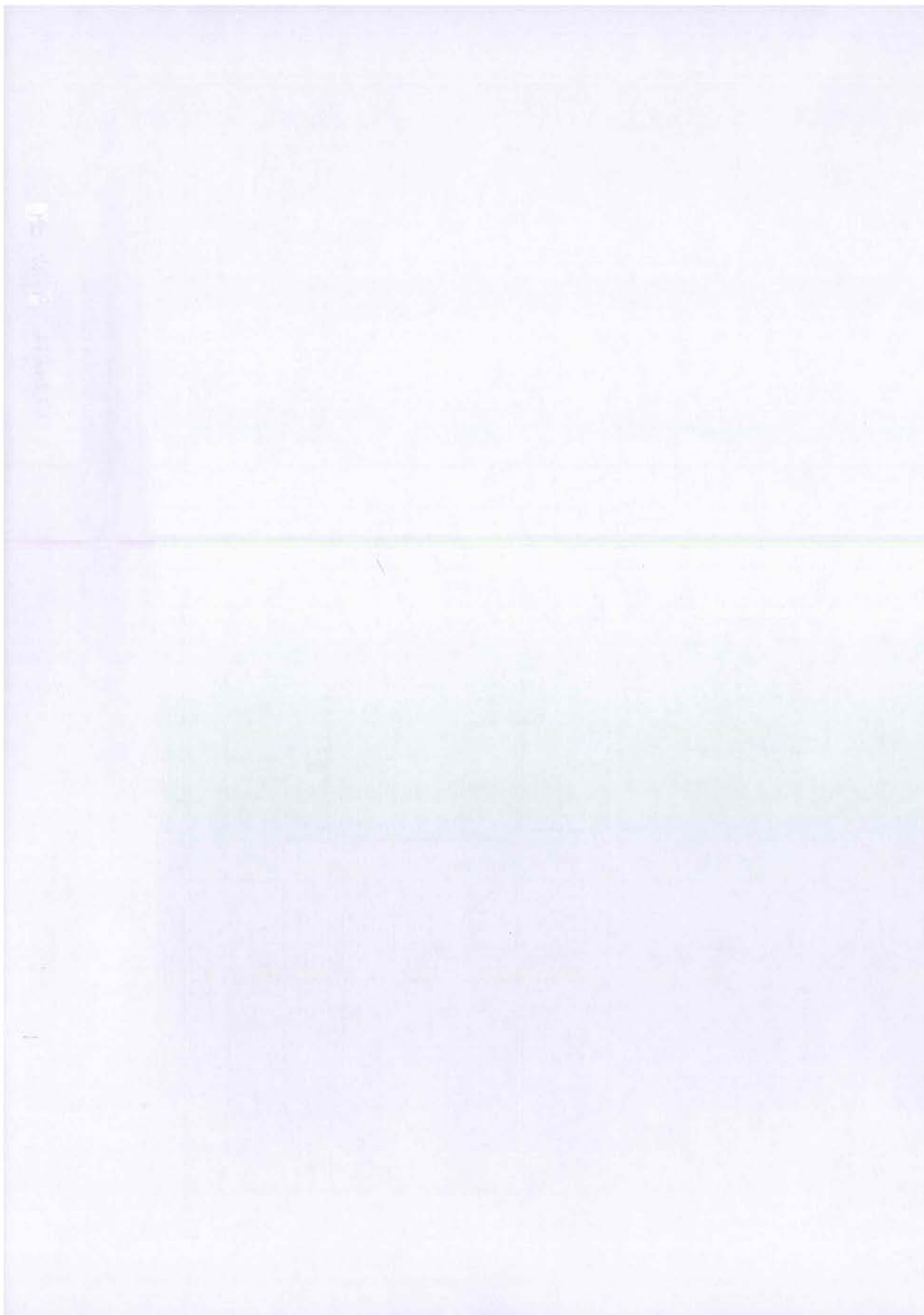


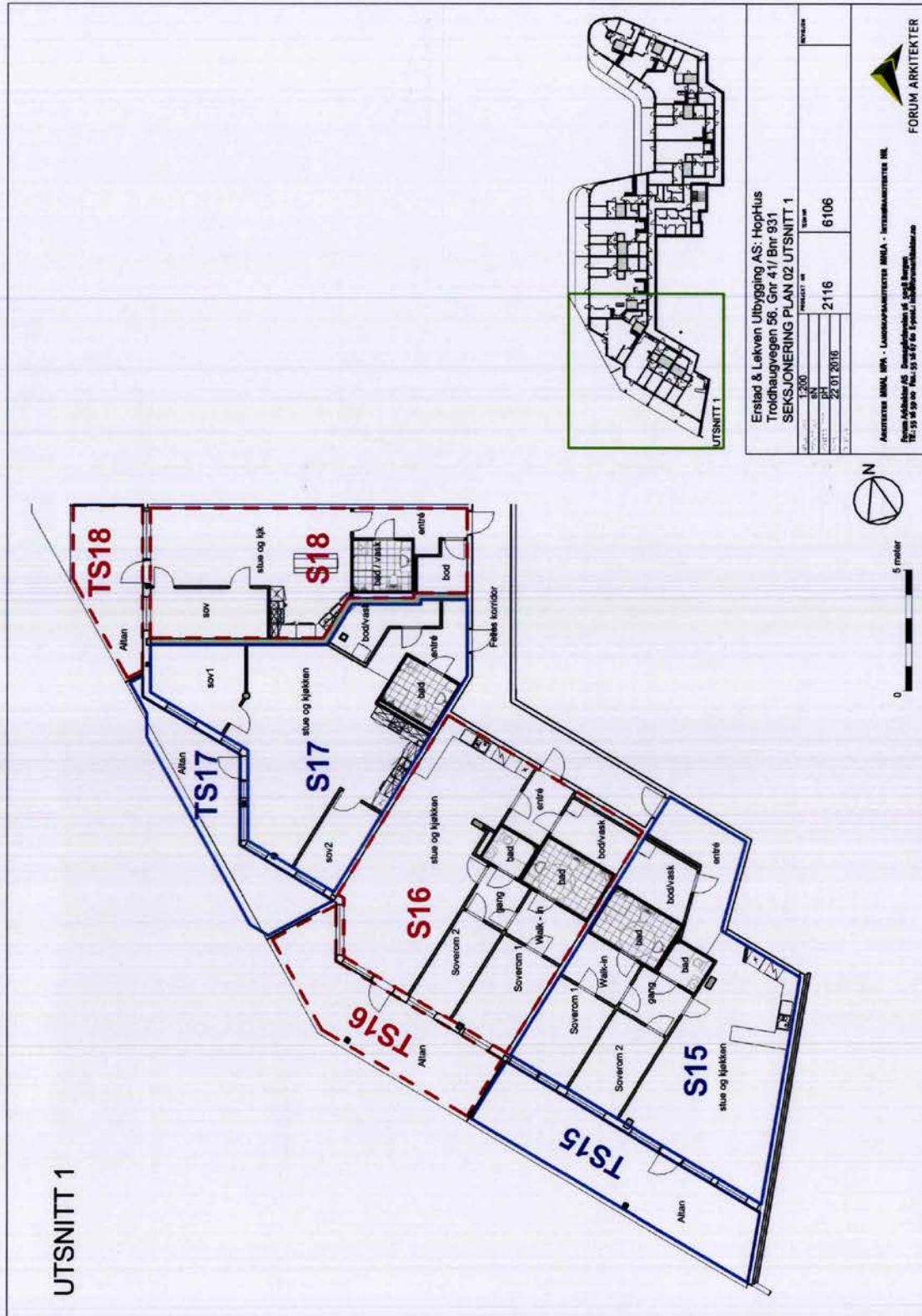




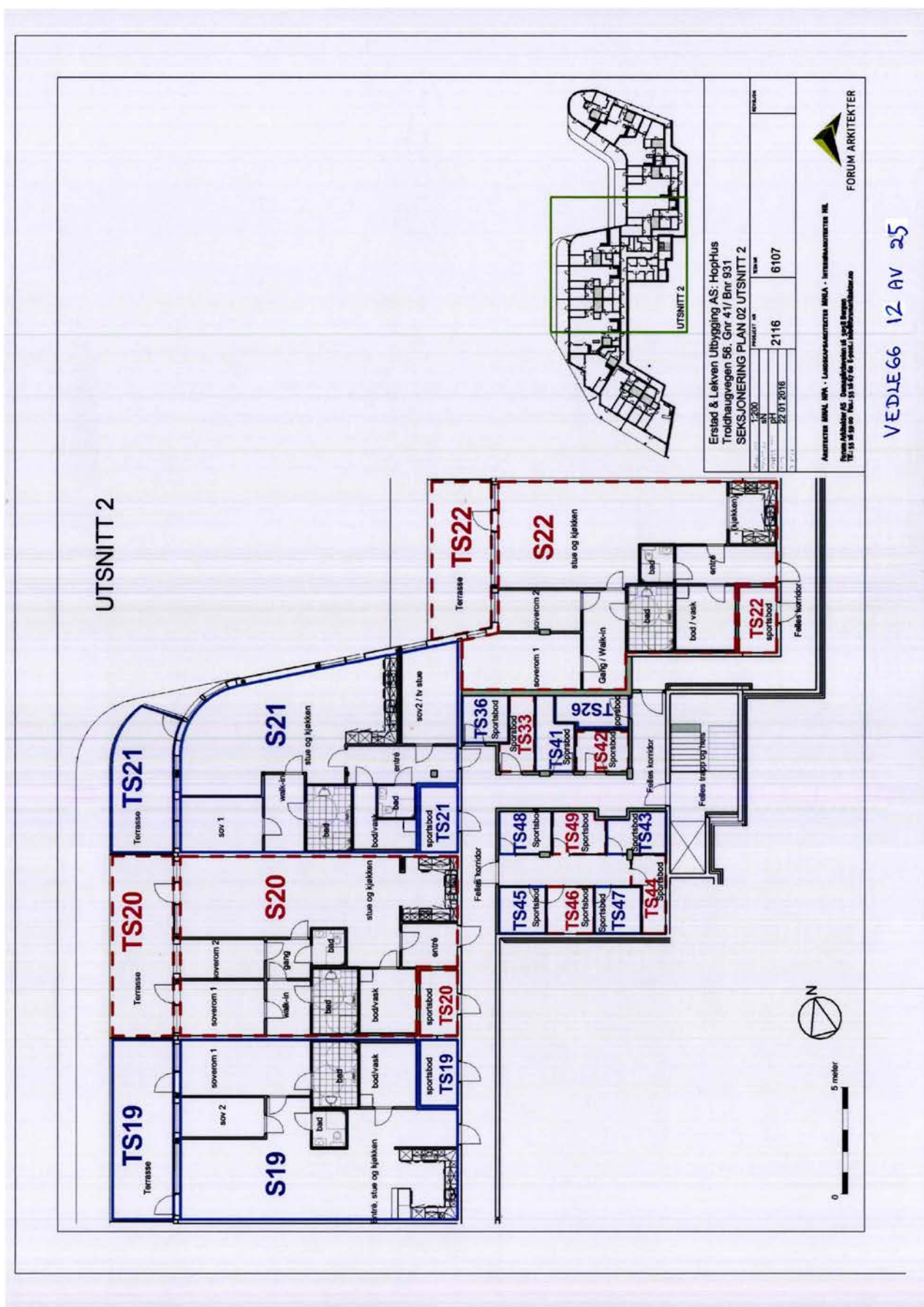
VEDLEGG 9. AV 25

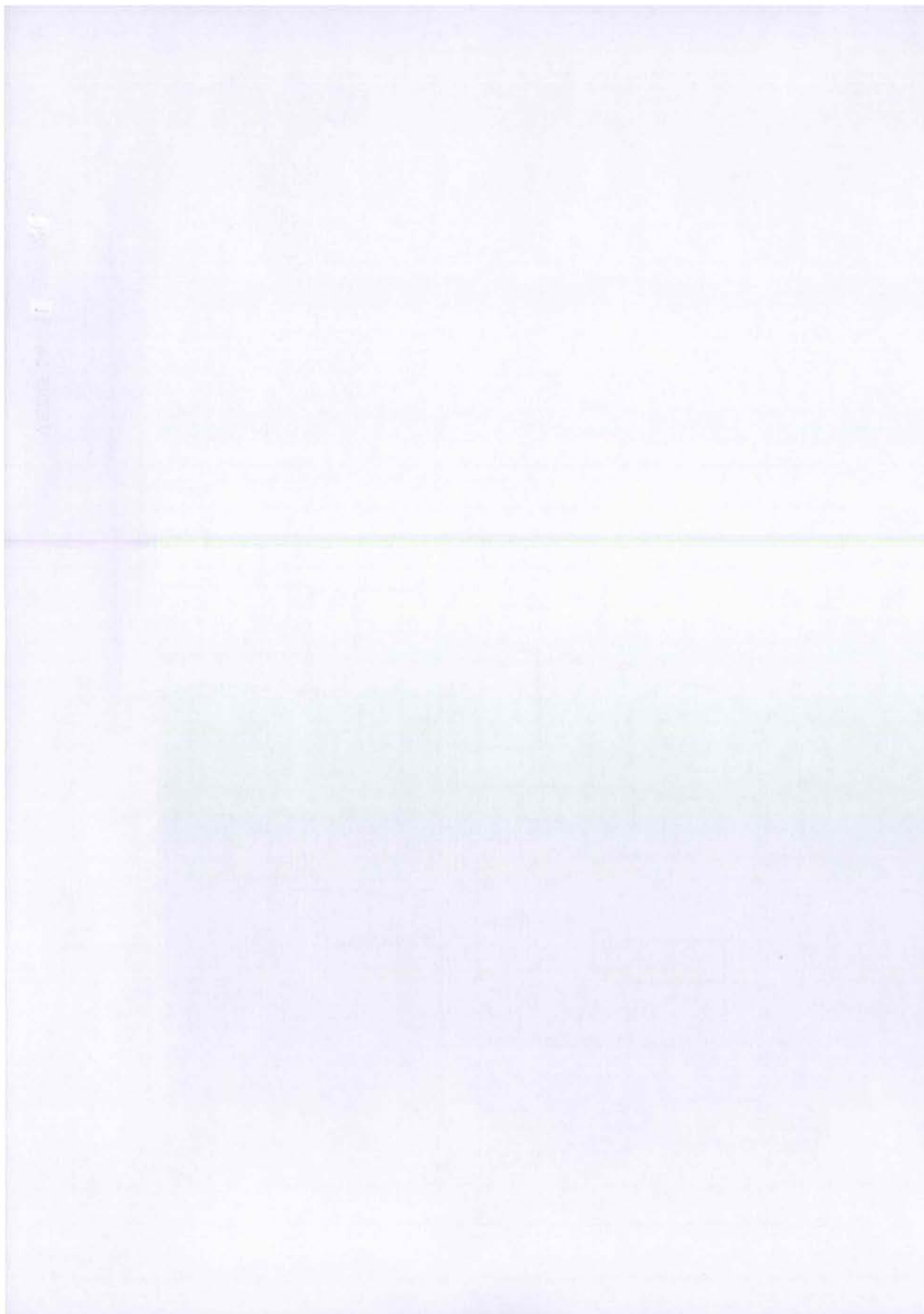


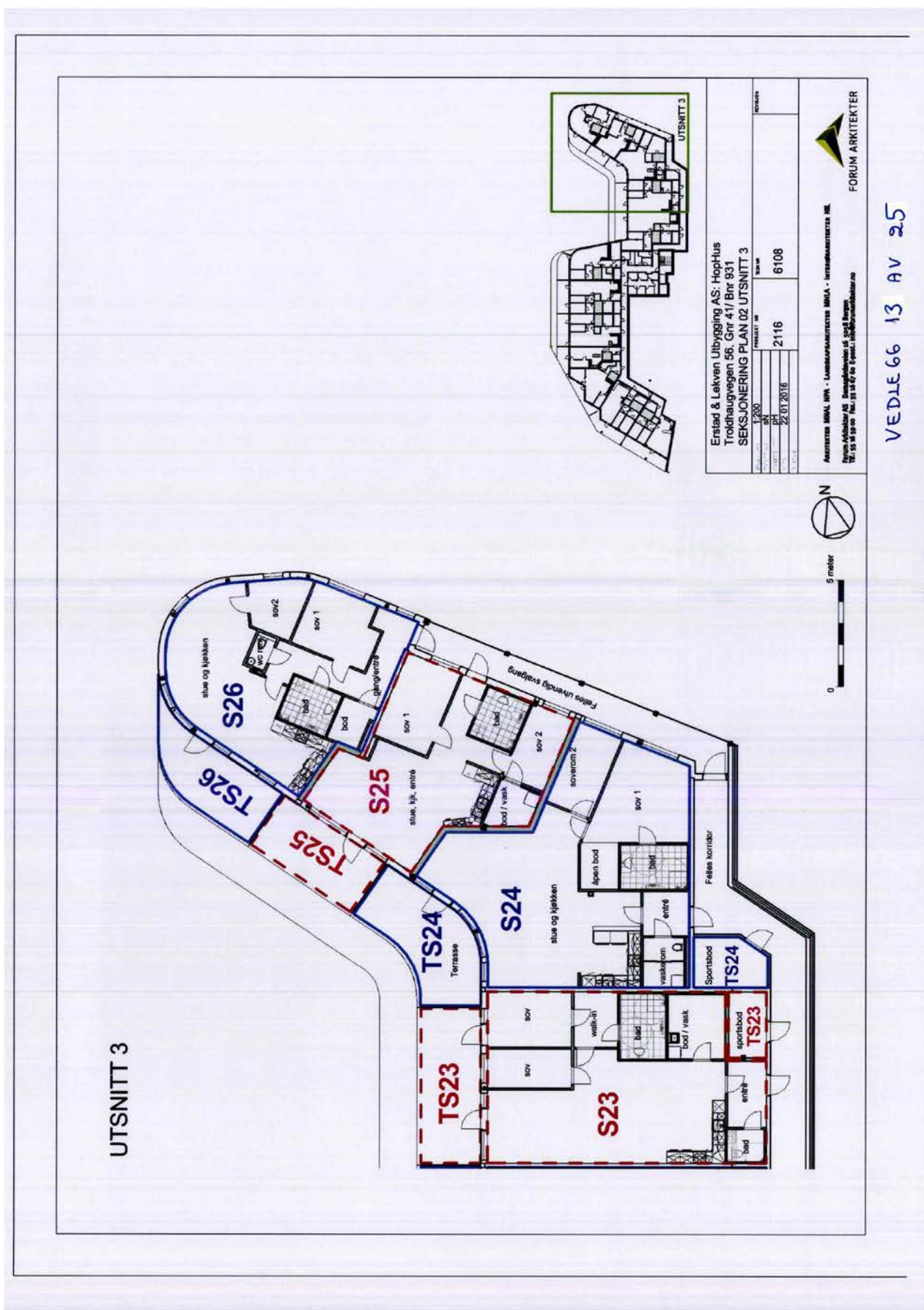


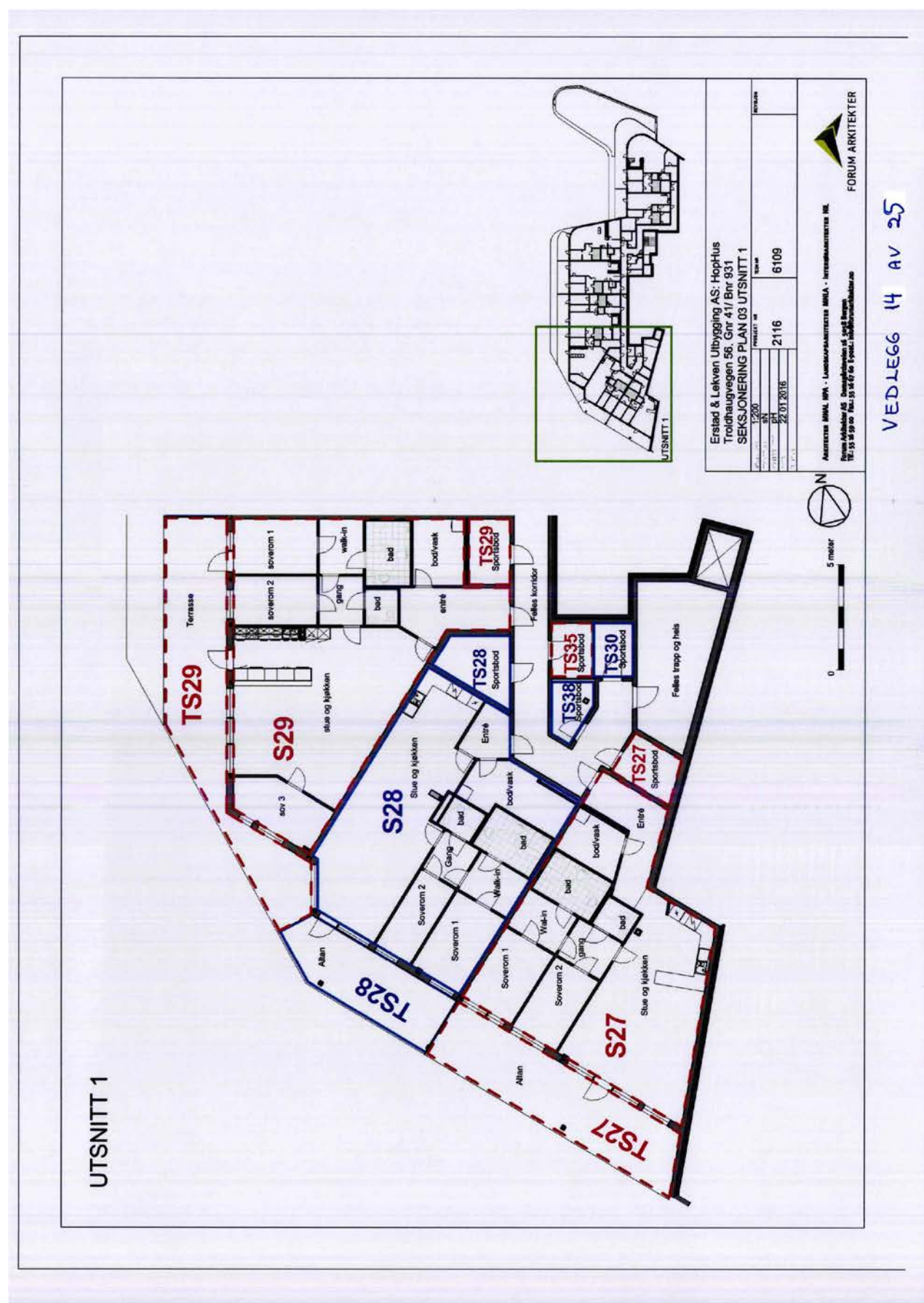


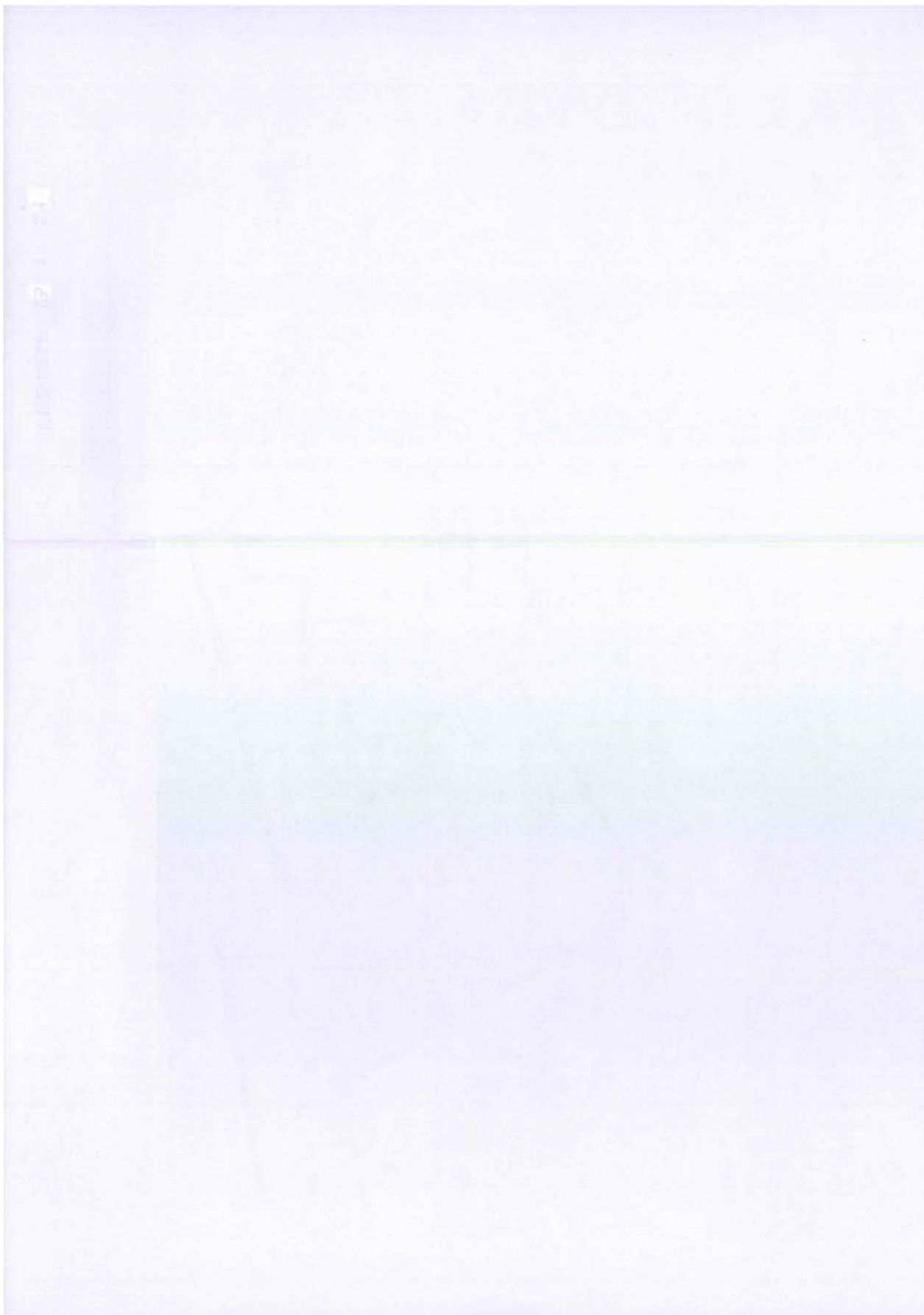
VEDLEGG 11 AV 25

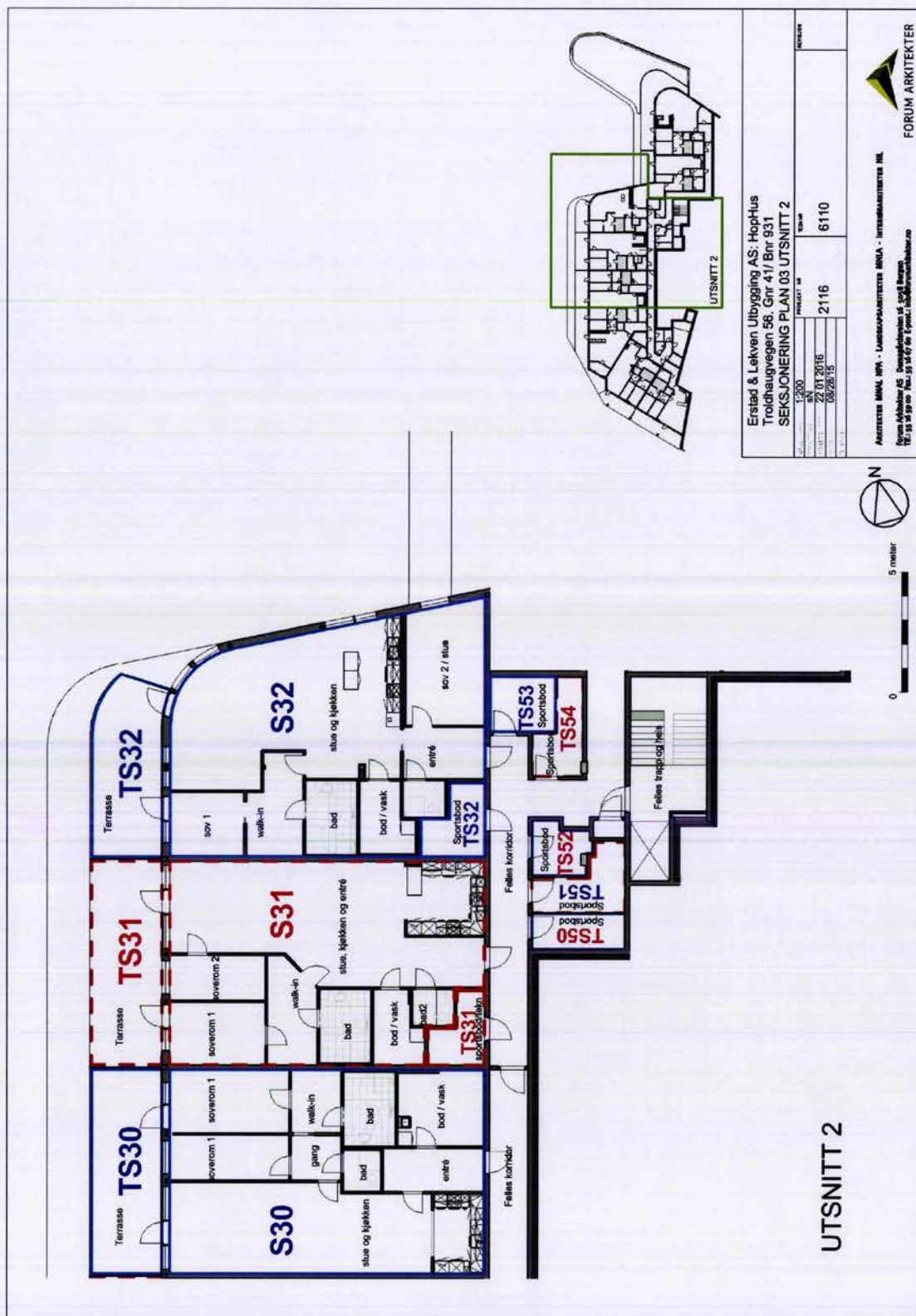




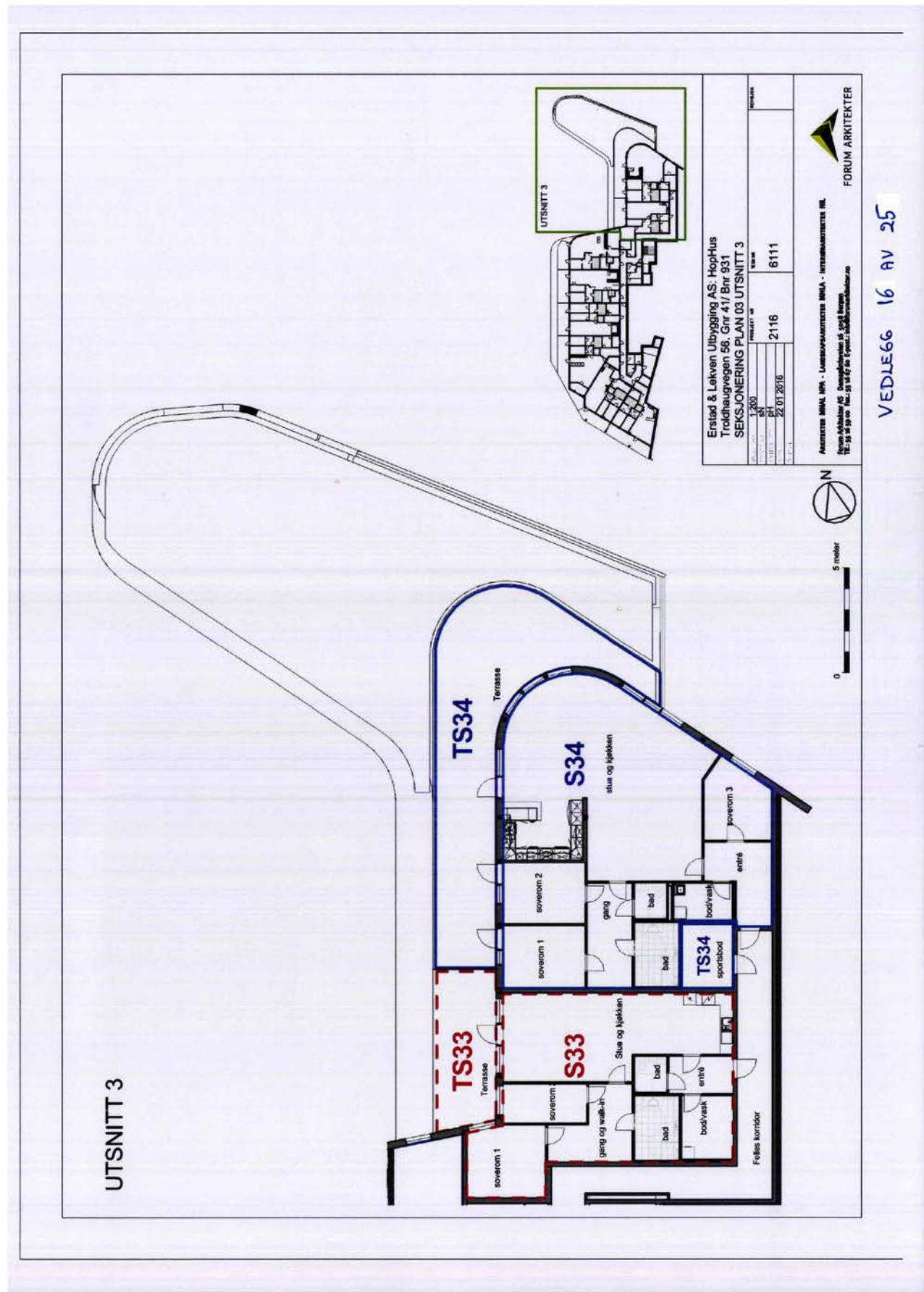


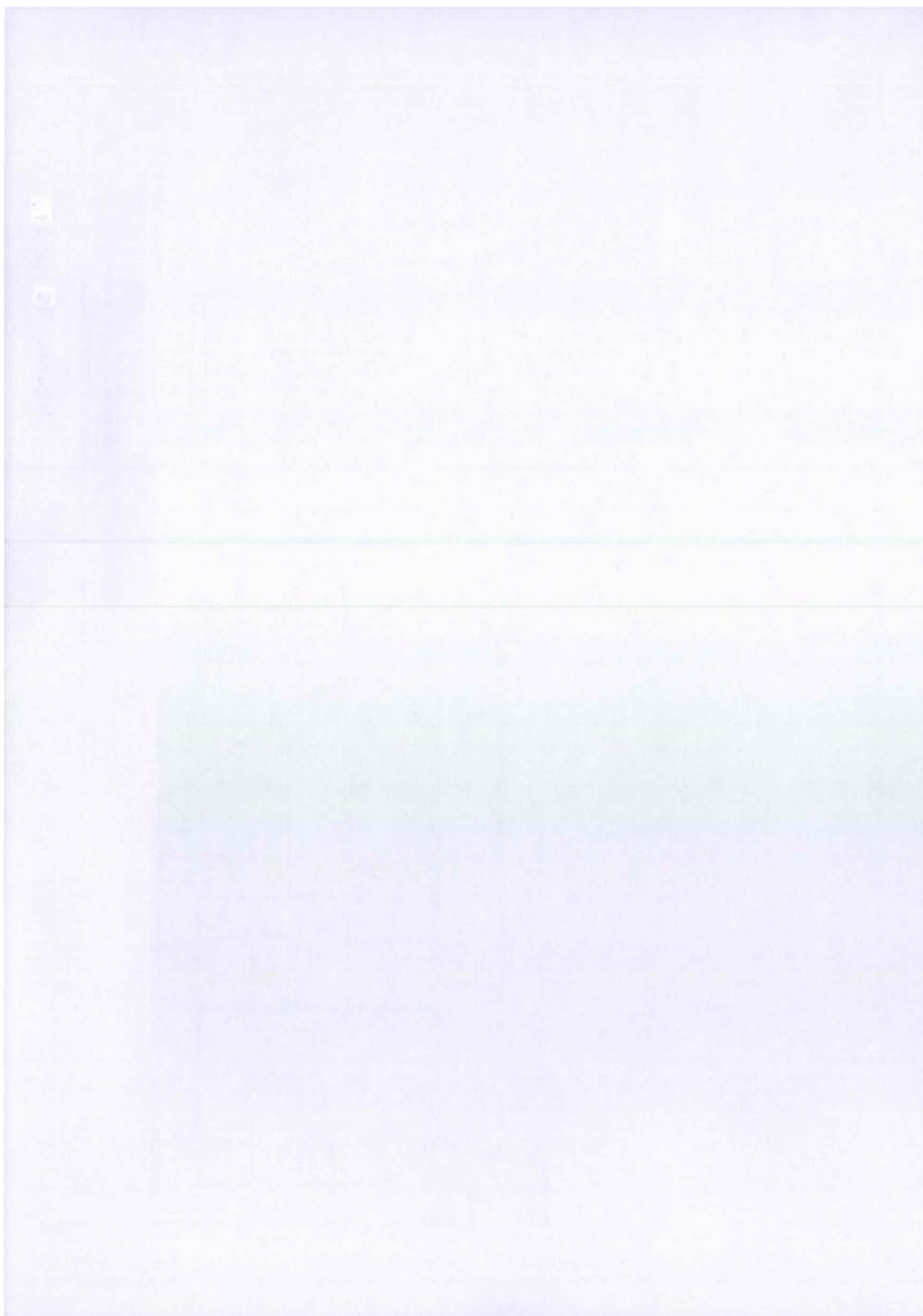


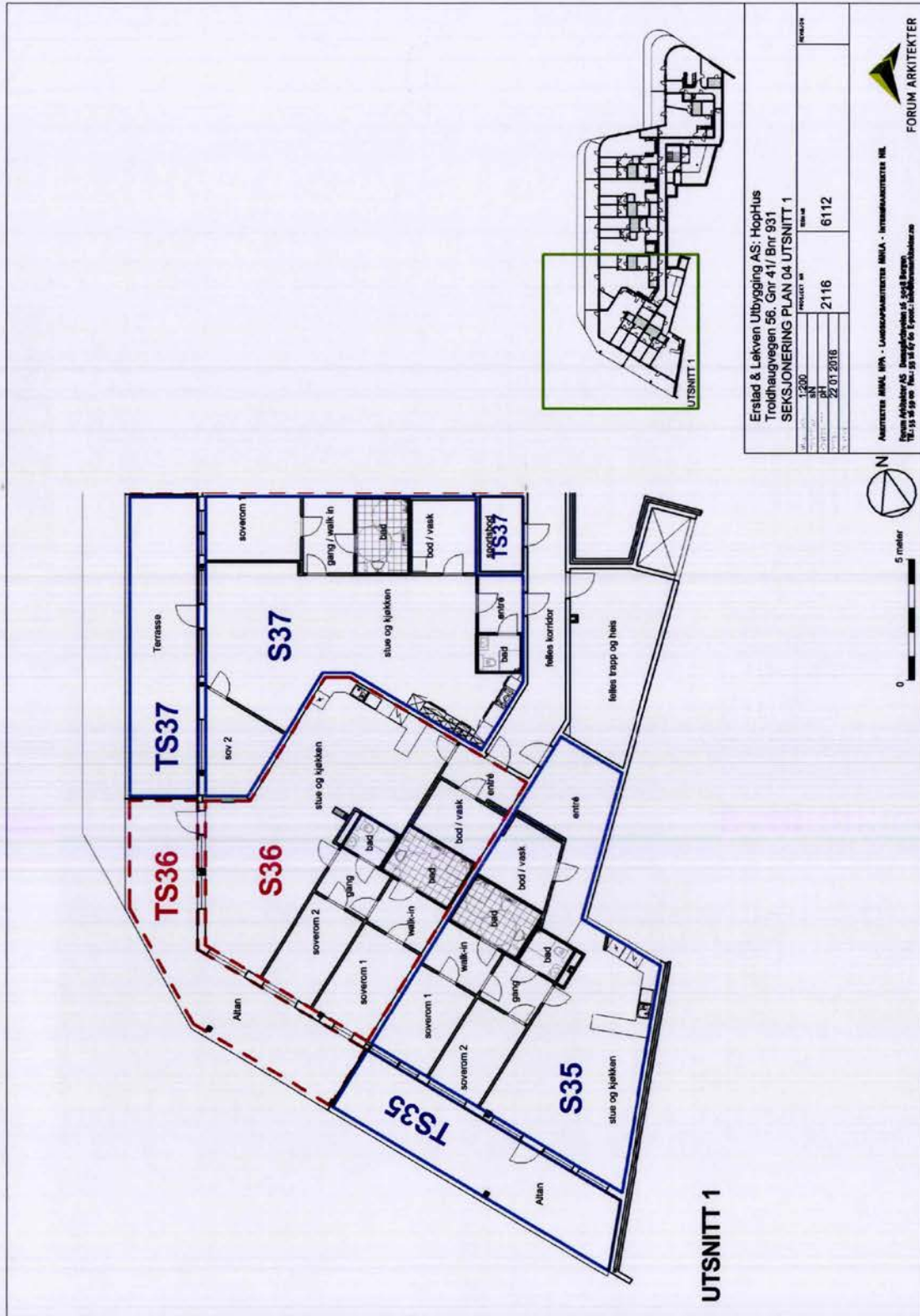




VEDLEGG 15 AV 25







Erlend & Løken Utbygging AS: Høpflus
Trollhaugvegen 56, Gnr 41/ Bnr 931
SEKSJONERING PLAN 04 UTSNITT 1

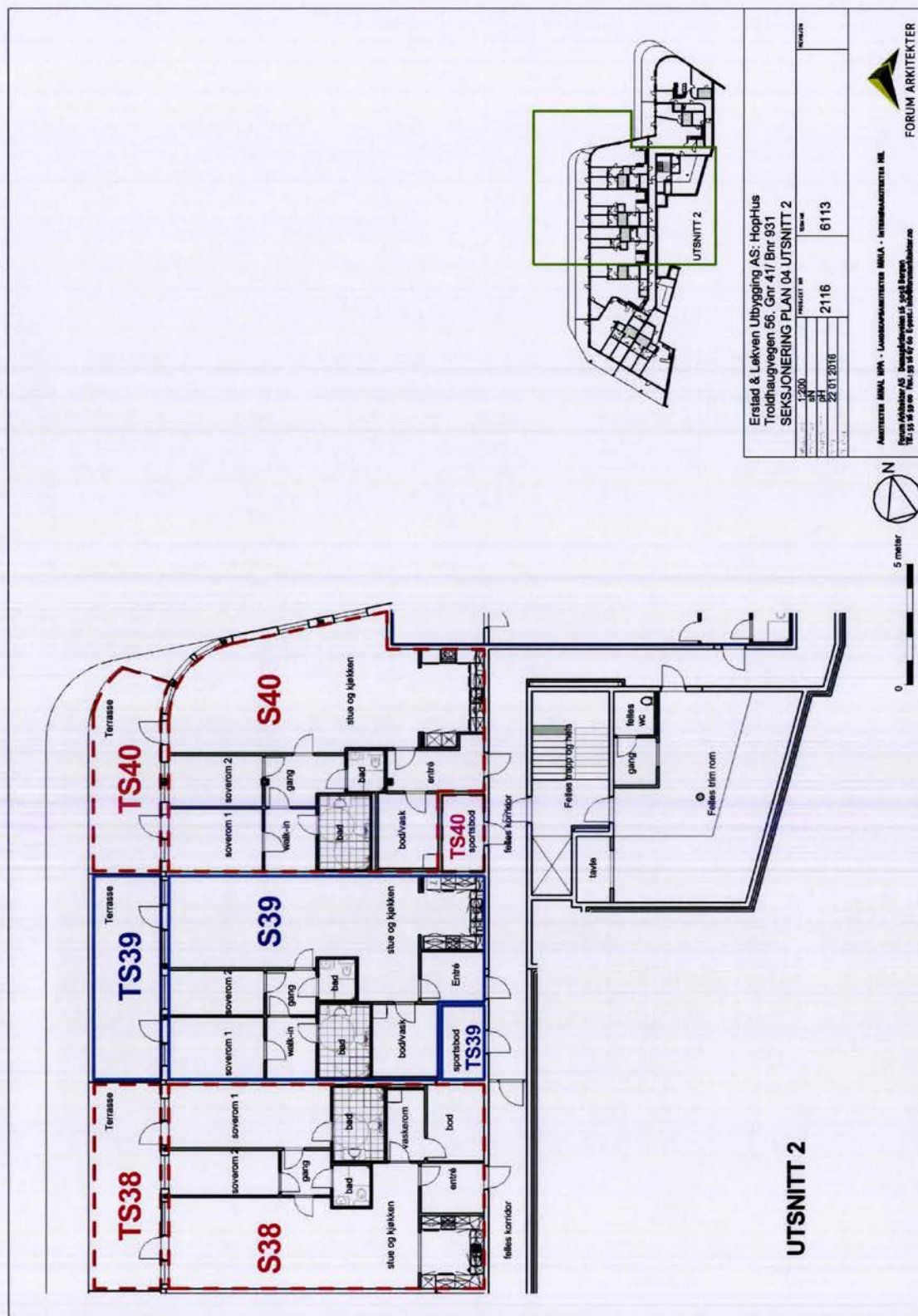
PROJEKT NR	BLAD NR
1200	6112
1201	2116
1202	22 07 2016
1203	



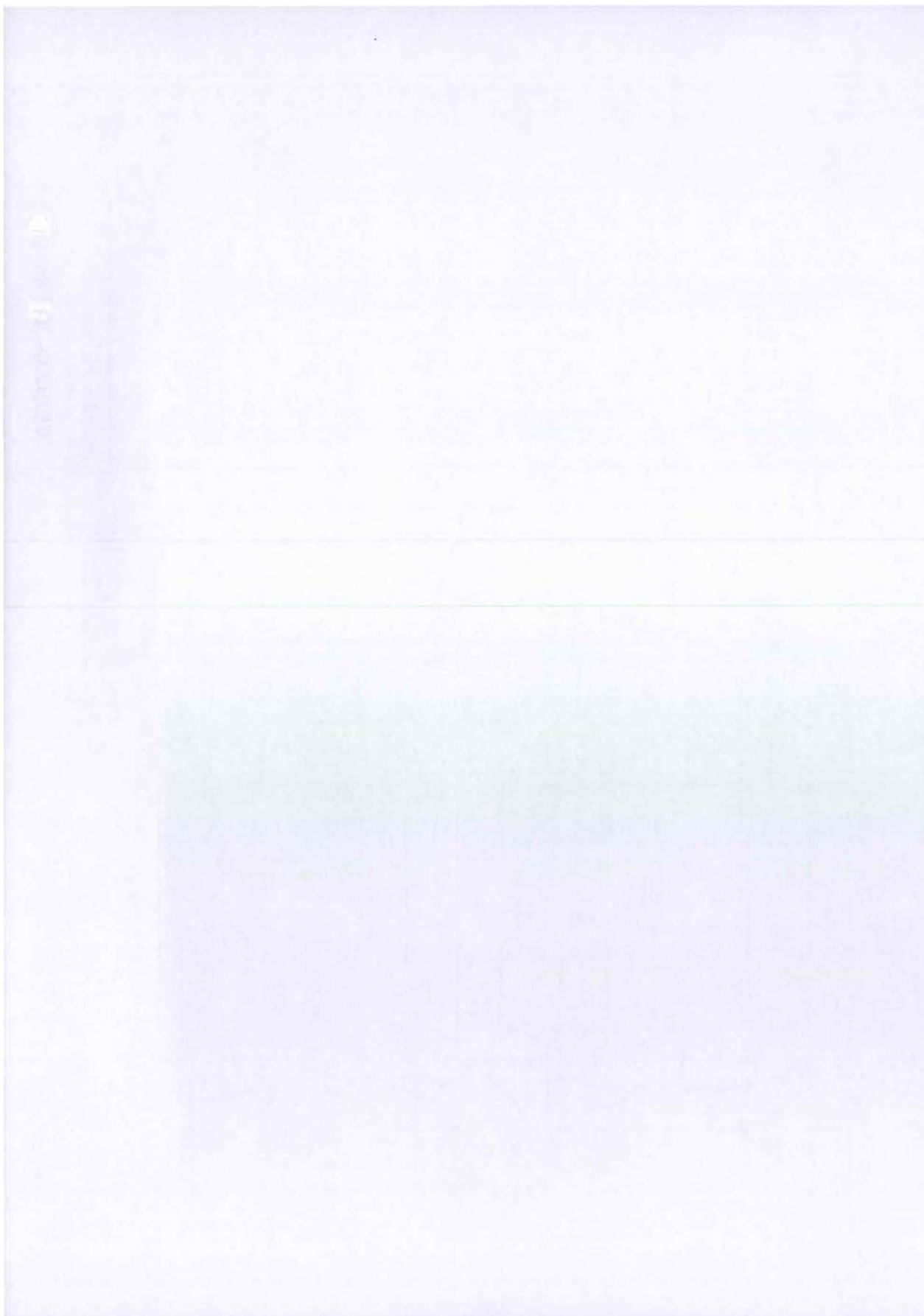
Arkitektfirmaet MAA AS
Landskapsarkitektfirmaet MAA AS
Landskapsarkitektfirmaet MAA AS
Landskapsarkitektfirmaet MAA AS

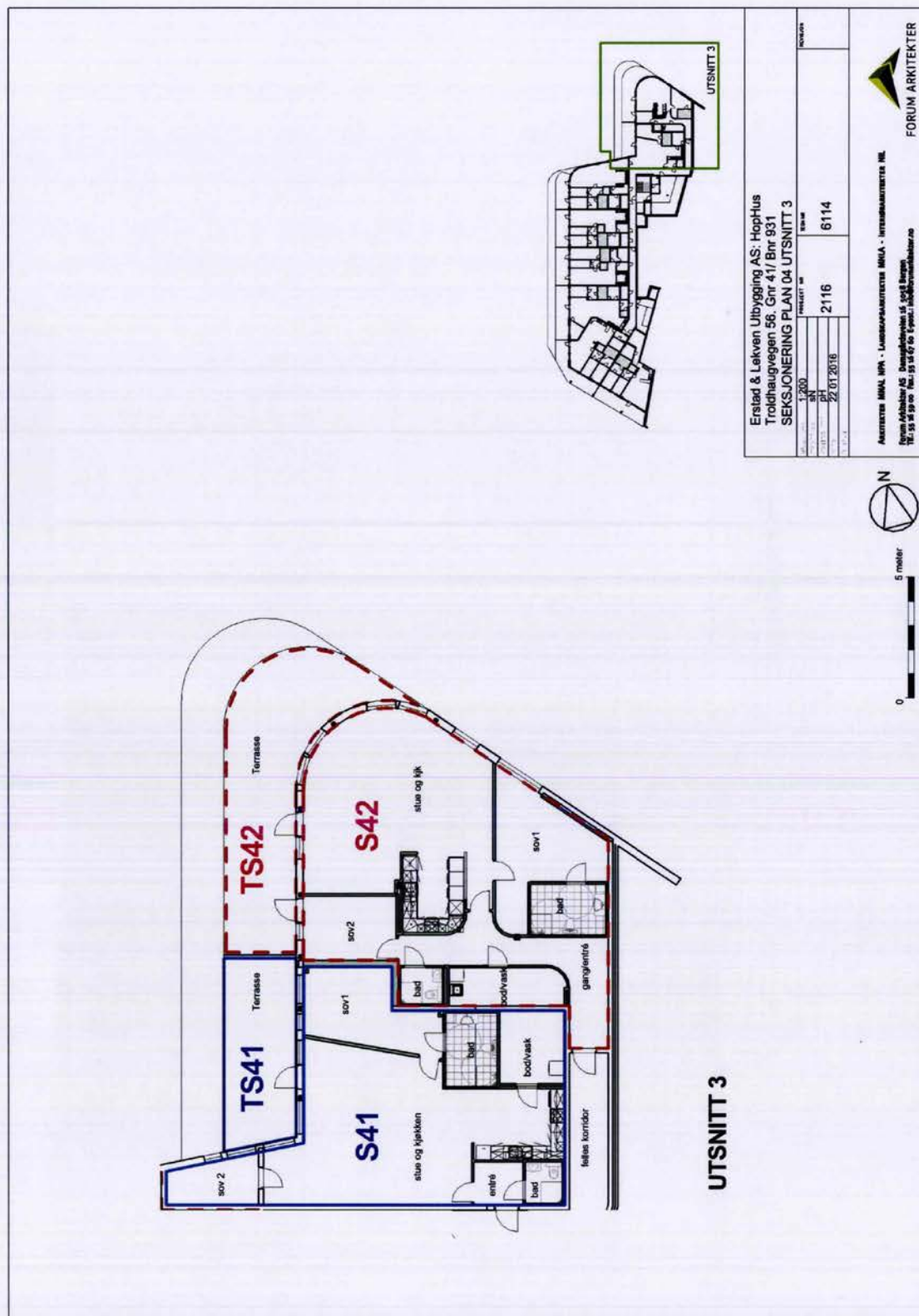


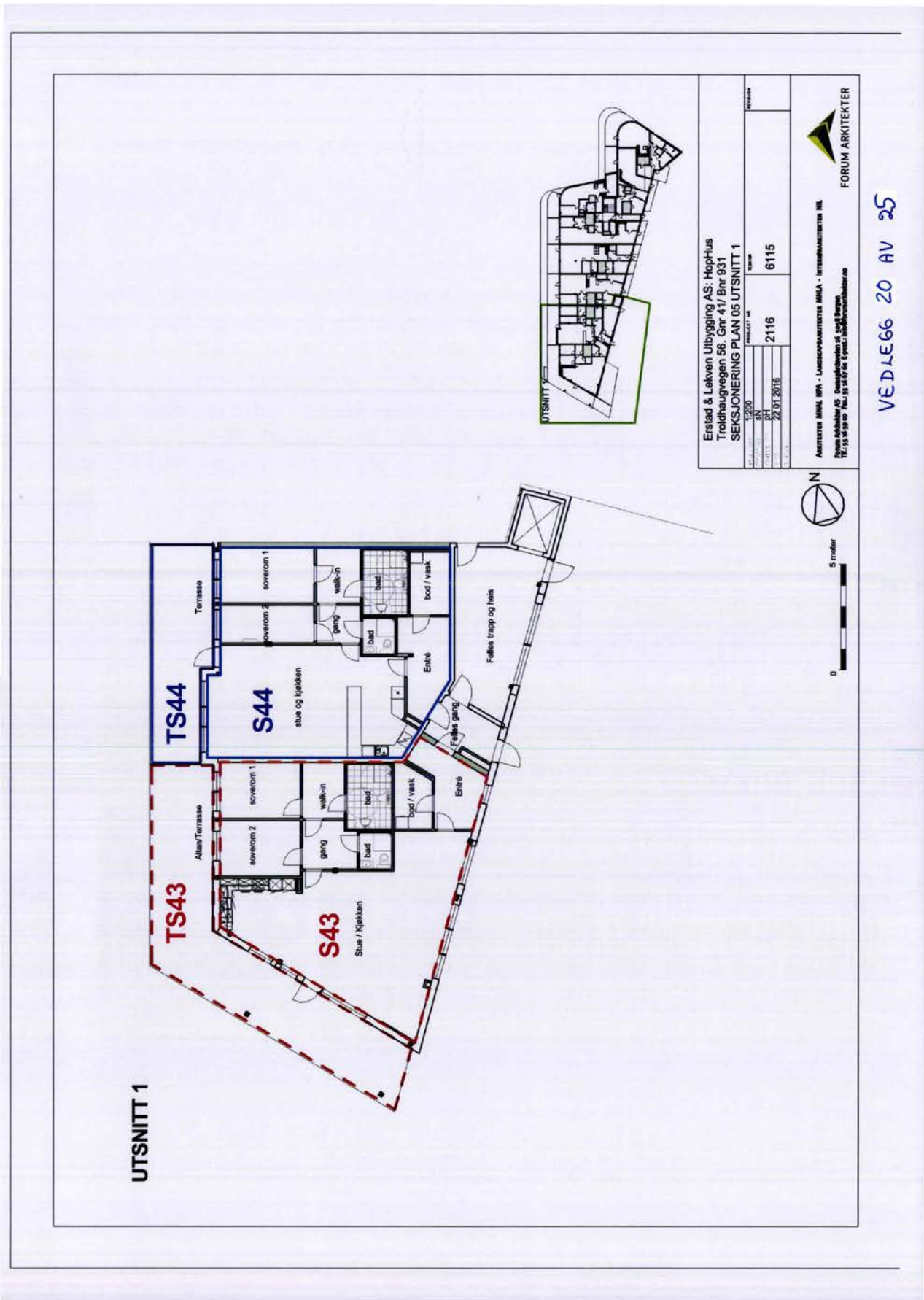
VEDLEGG 17 AV 25

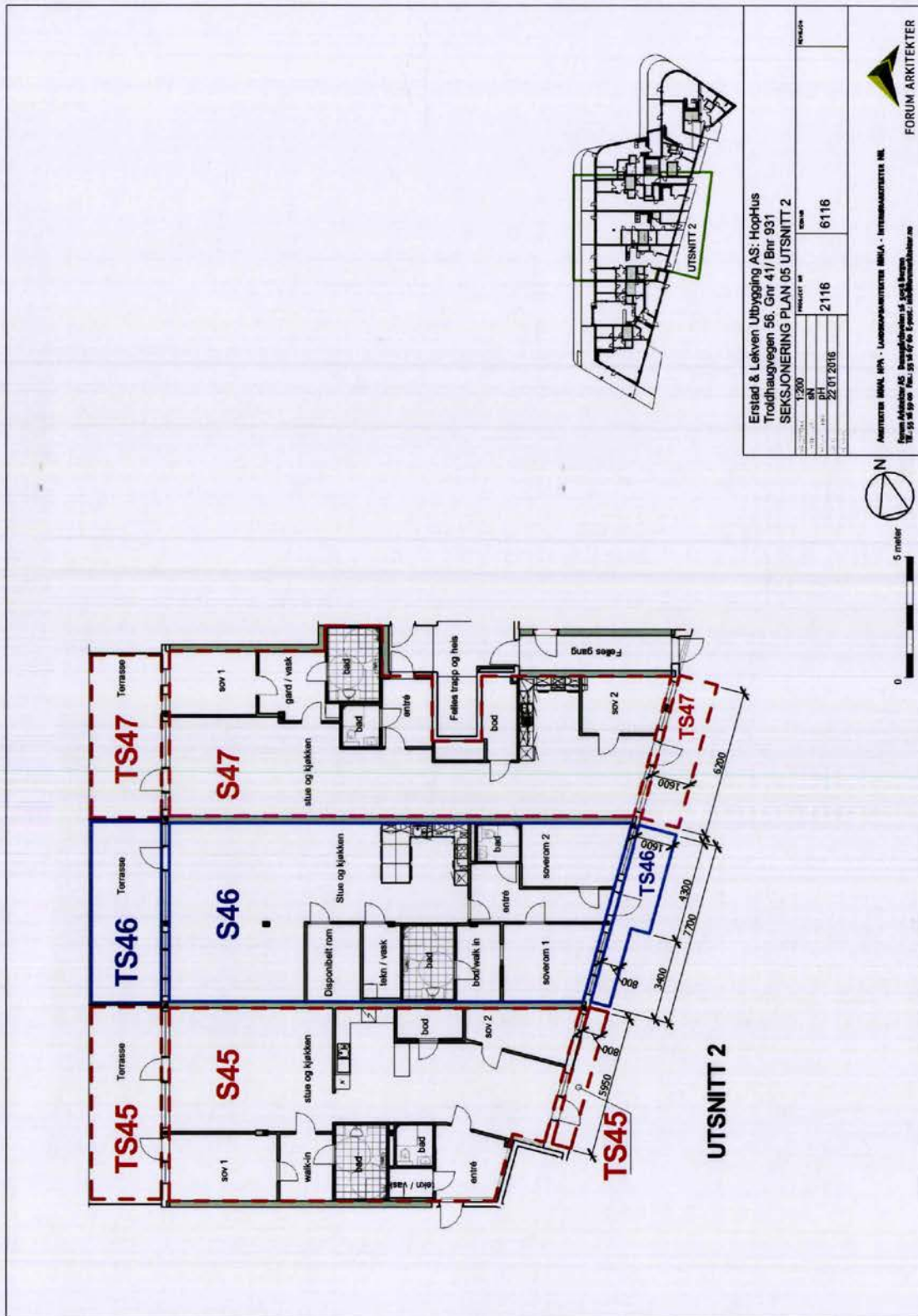


VEDLE66 18 AV 2'5

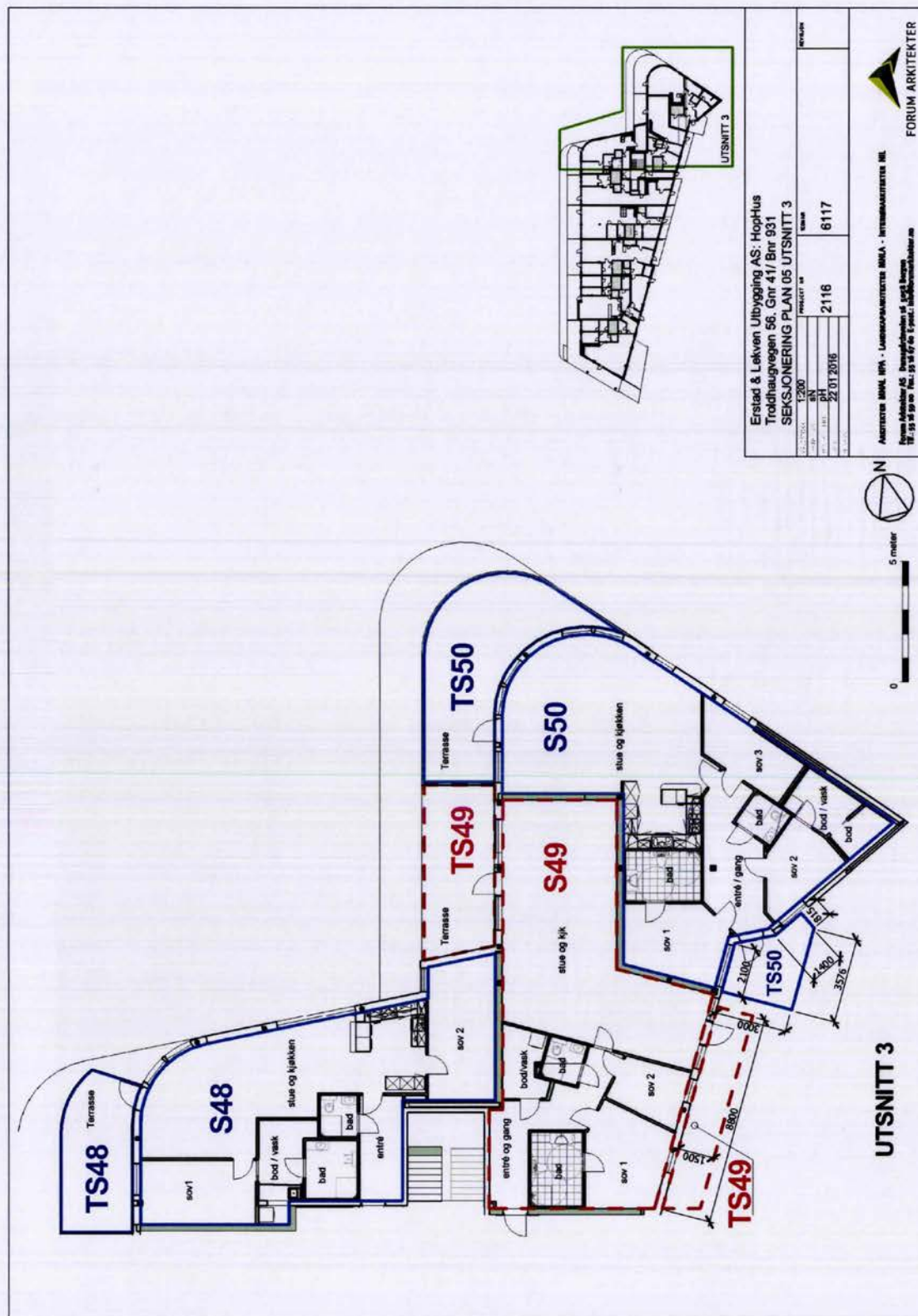




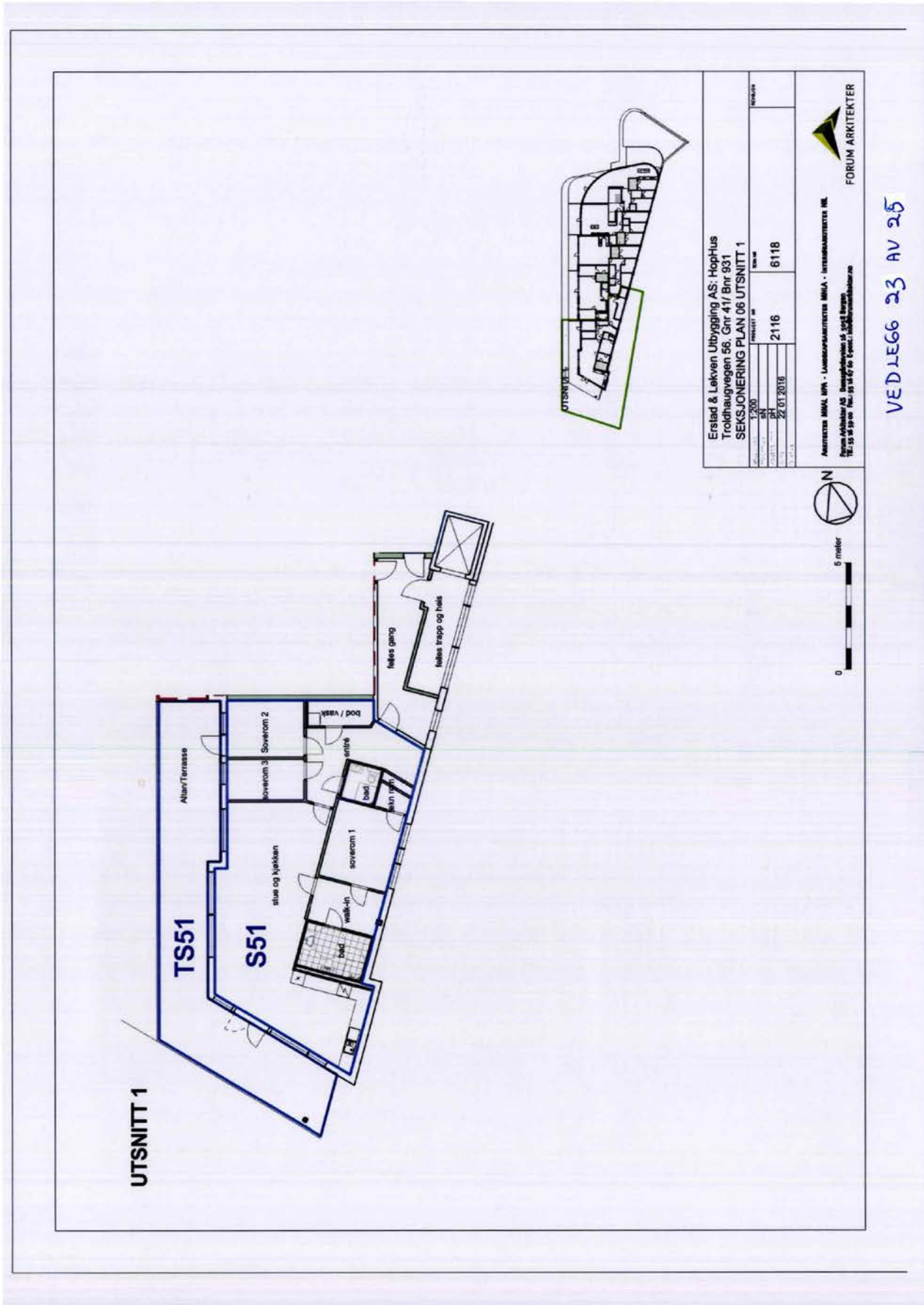


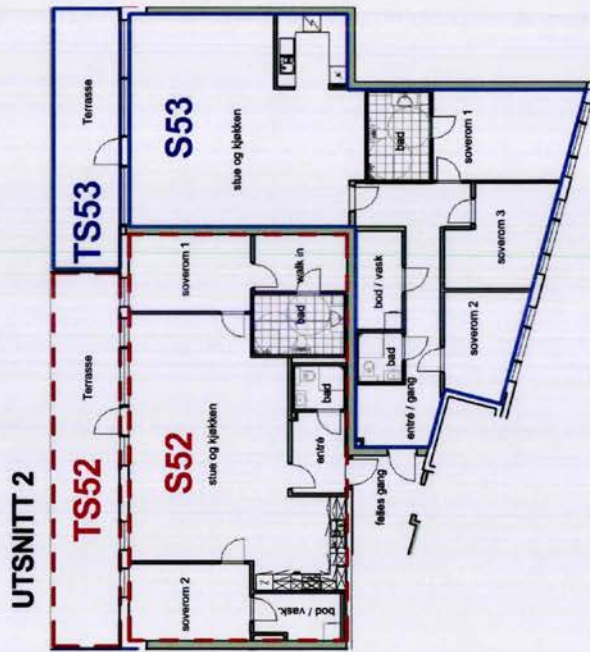


VEDLEGG 21 AV 25



VEDLE66 22 AV 25





Erstad & Løken Utbygging AS: HopHus
Troidhaugvegen 56, Gnr 41/ Bnr 931
SEKSJONERING PLAN 06 UTSNITT 2

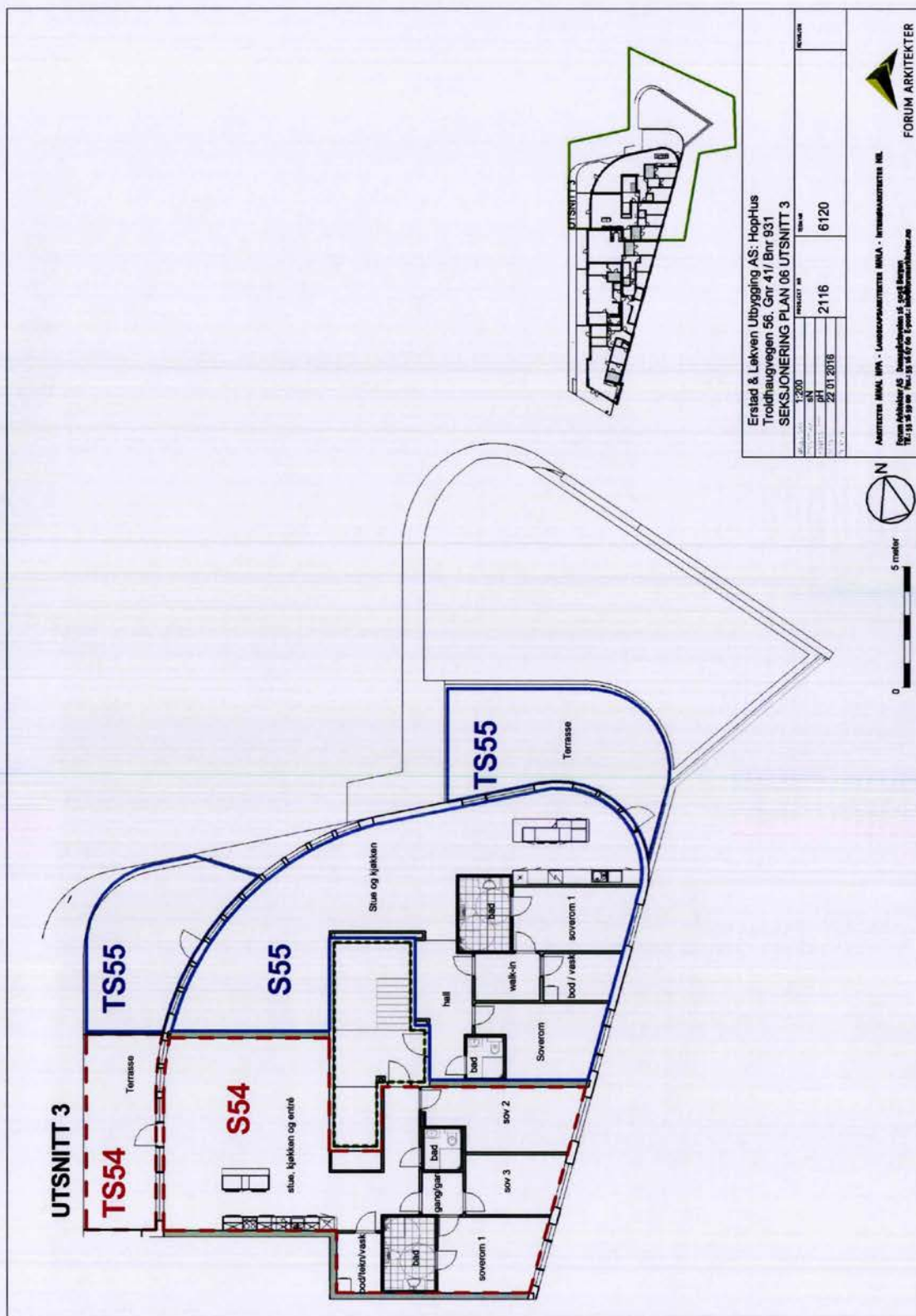
PROJEKT NR	1:200	1:200	1:200
UTSNITT	2116	6119	
UTSNITT	2116	6119	
UTSNITT	2116	6119	



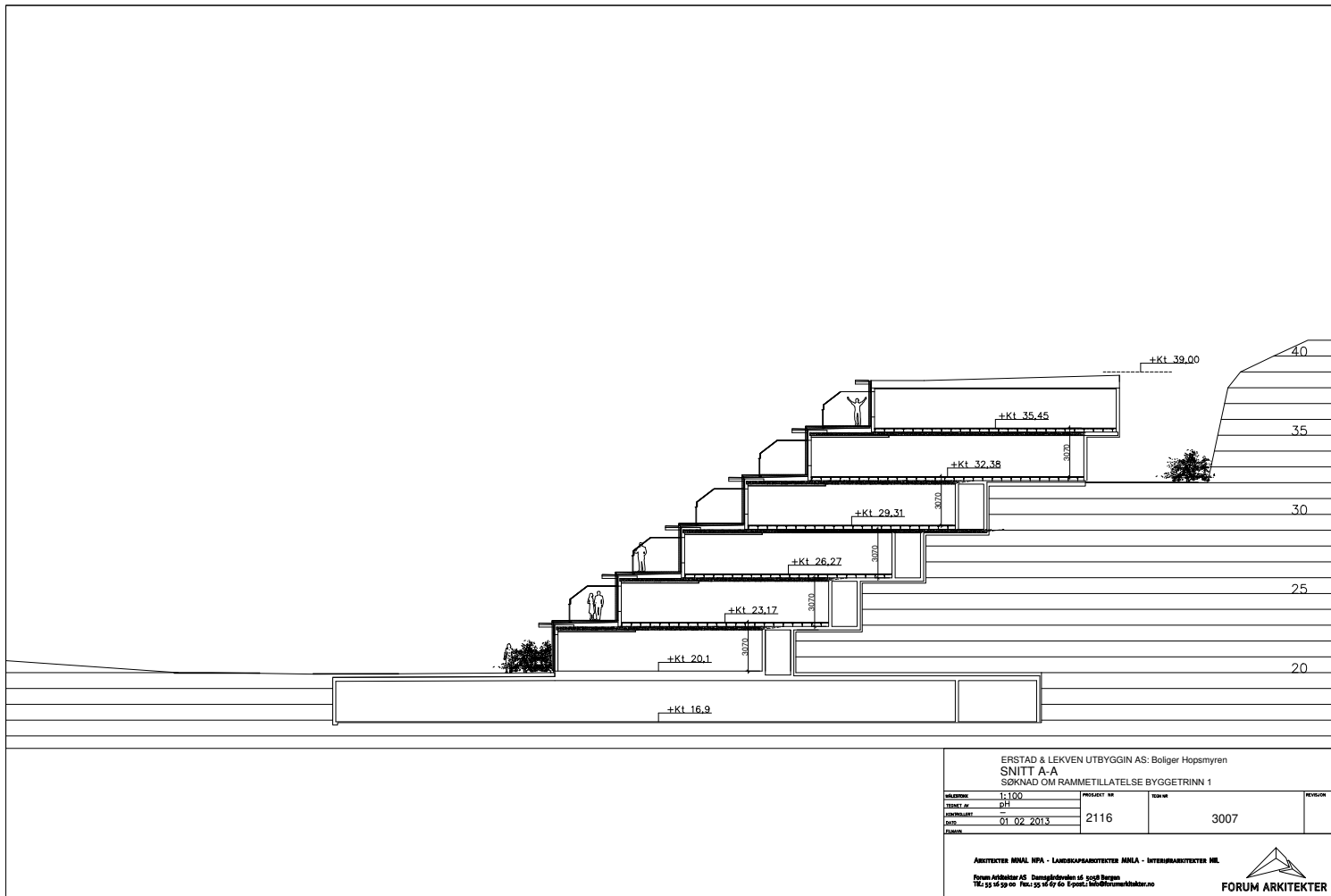
ARKITEKTER MML MPA - LANSKAPSARKITEKTER MMLA - INTERIÖRARKITEKTER MML
Tromsøveien 42, 2007 Sandnessjøen
Tlf: 90 20 20 20, E-post: info@mmml.no

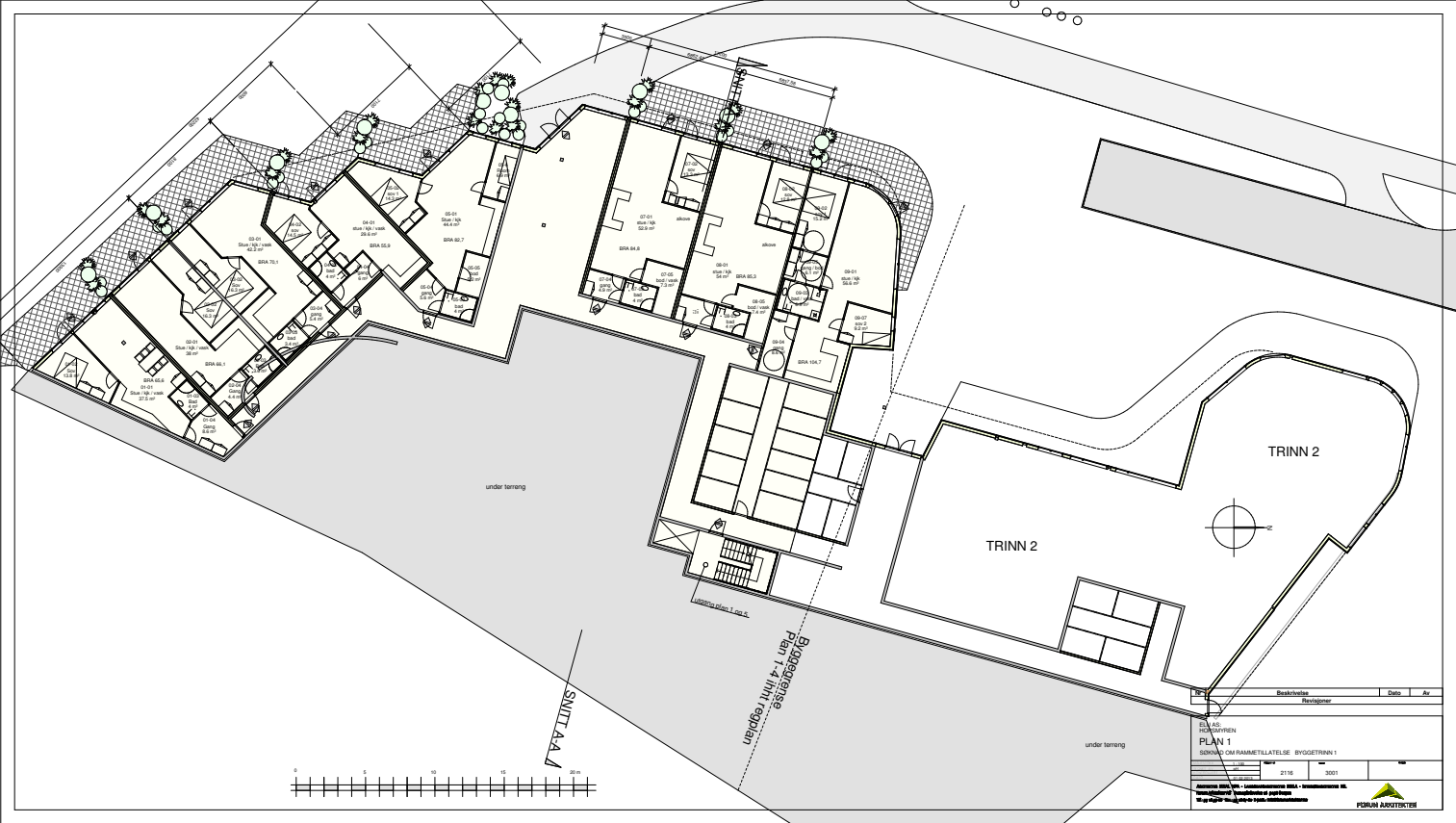
FORUM ARKITEKTER

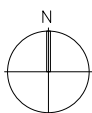
VEDLEGG 24 AV 25



VEDLE66 25 AV 25

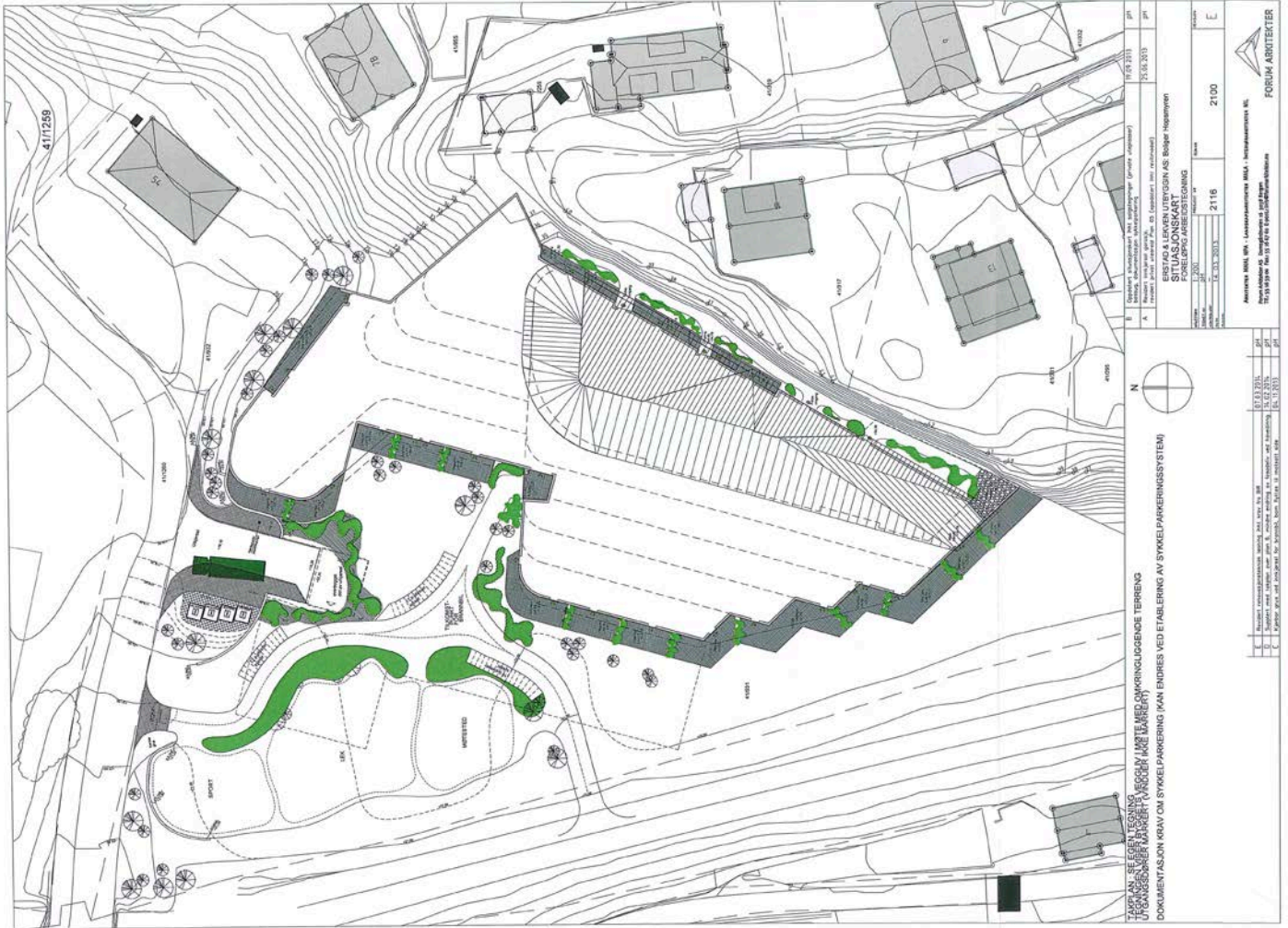




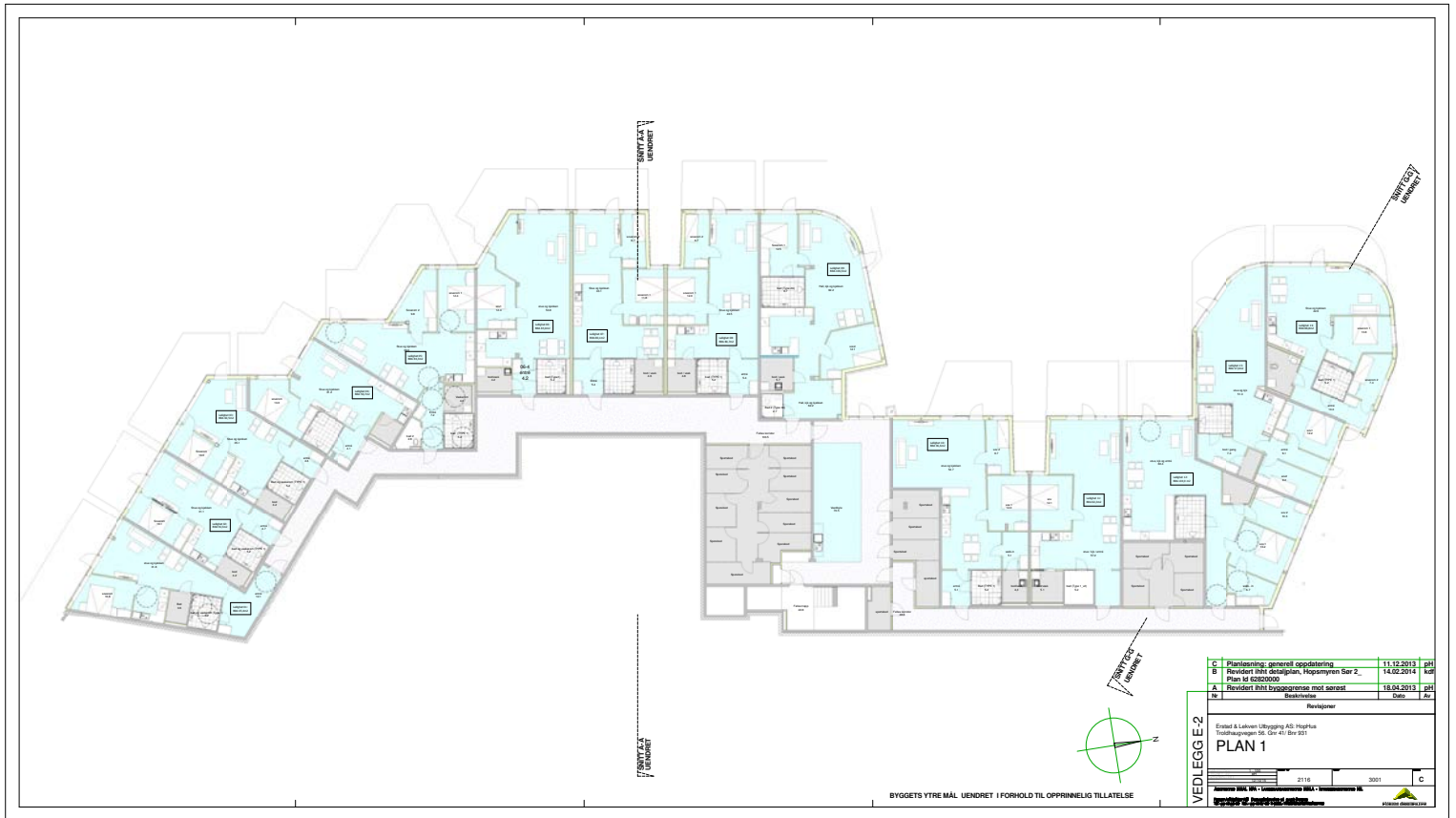


FORUM ARKITEKTER

D1.











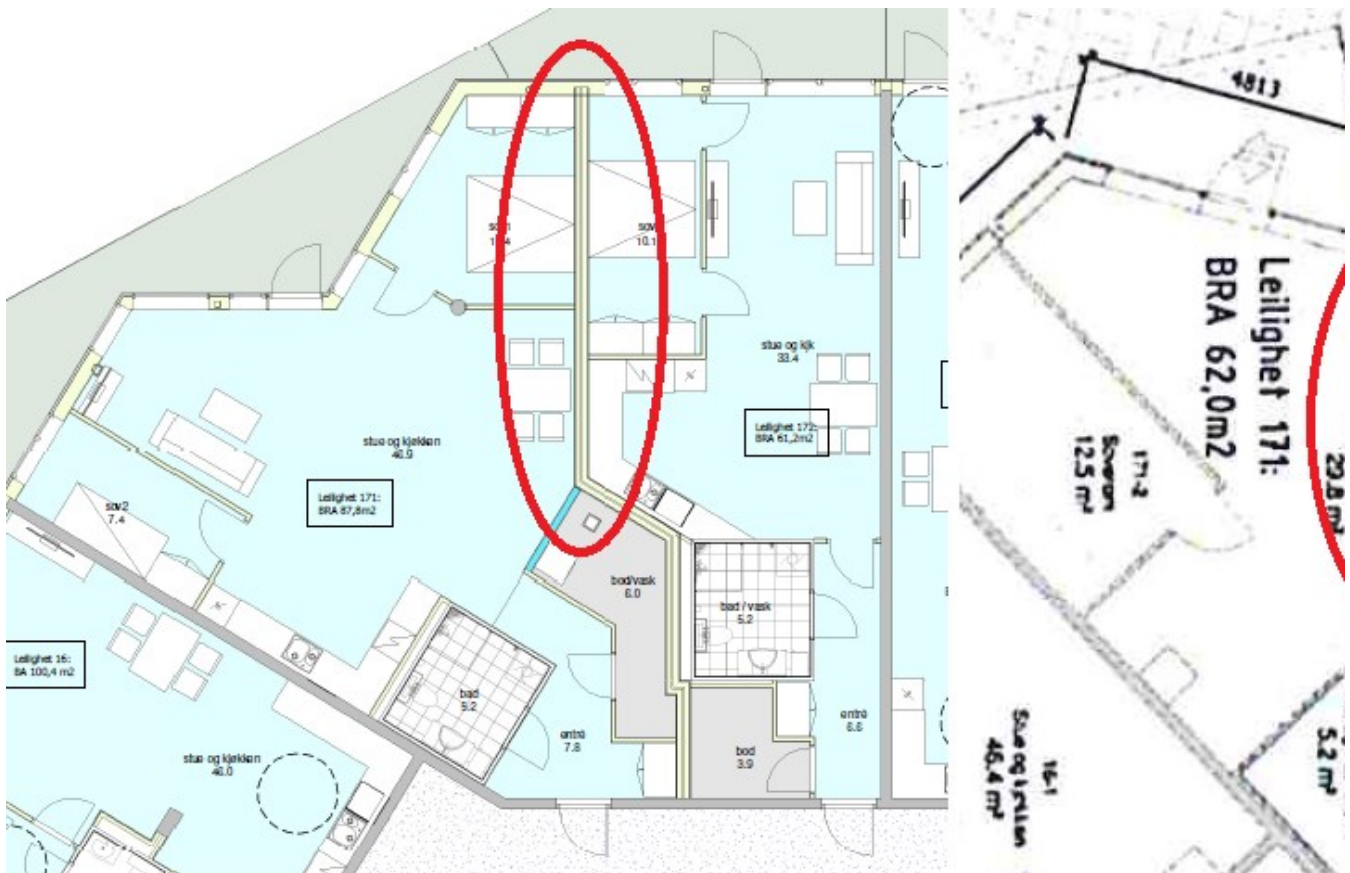
Fra: Ve, Kathrine
Sendt: 15. desember 2015 15:01
Til: 'Per Hammer'
Kopi: Birkelund, Kristine; Postmottak Byggesaksavdelingen
Emne: SV: Saksnummer 201311162 - Trolldhaugvegen (gnr.: 41 / bnr.: 931)

Hei!

Viser til e-post mottatt i dag der du henviser til seksjoneringsbegjæringen.
I brev datert 03.12.2015 fra seksjon for oppmåling er det skrevet følgende: *«Vi finner noen ulikheter mellom seksjoneringstegningene og godkjente tegninger i byggesak. Kontroller at seksjoneringstegningene er riktige og at det ikke er gjort endringer som er søknadspliktige.»*

Jeg har nå hatt en samtale med saksbehandler på seksjoneringssaken, og fått tilbakemelding på at dersom det kun gjelder endringer som ikke er søknadspliktige så er dette uproblematisk i forhold til seksjonering. Slike endringer må da redegjøres som en respons på det spesifikke punkt i brev fra seksjoneringsbehandler.

Jeg har for ordens skyld tatt en kjapp titt på tegningene. Jeg har ikke gjennomgått tegningene for hver etasje i detalj, men har allikevel sett at det er foretatt endring av inndeling av boenheter, som vil være søknadspliktige. For ordens skyld opplyser jeg da at jeg har sammenlignet tegninger mottatt hos oss 14.03.2014, som det er henvist til i vedtak datert 01.07.2014, og tegninger jeg mottok av deg i dag. Se eksempelvis plan 2, leilighetene 171 og 172. Se figur:



Dersom det er hensikten å bygge iht. de tegninger jeg har mottatt av deg i dag, må disse endringene omsøkes og være godkjent før seksjonering kan ferdigbehandles. All den tid jeg ikke har gjennomgått alle planene i detalj, kan det være flere slike endringer som jeg ikke har sett. Dersom det søkes om endring ber jeg om en detaljert redegjørelse for hvilke leiligheter som søkes endret mht. inndeling, eventuelt andre endringer som er søknadspliktige.

Dersom dere ønsker å bygge iht. gitt tillatelse og søke seksjonering på bakgrunn av allerede godkjente tegninger ber jeg om en tilbakemelding på dette. Rette tegninger som grunnlag for seksjonering må naturligvis også sendes inn i seksjoneringssaken.

Saksbehandler av seksjoneringssaken mottar kopi av denne e-post, slik at hun er orientert.

Mvh

Kathrine Ve

Overingeniør
Byrådsavdeling for byutvikling
Etat for byggesak og private planer
Tlf: 55566477



Fra: Per Hammer [<mailto:per.hammer@forumarkitekter.no>]

Sendt: 15. desember 2015 14:21

Til: Postmottak Byggesaksavdelingen; Ve, Kathrine

Kopi: Dag Dalland; Kjetil Hjort; Torill Thorbjørnsen

Emne: Saksnummer 201311162 - Troidhaugvegen (gnr.: 41 / bnr.: 931)

Saksnummer 201311162 - Troidhaugvegen (gnr.: 41 / bnr.: 931)

Viser med dette til vedtak; «Tillatelse til endring» datert Bergen kommune 01. 07. 2014.
Som det fremgår av vedtaket er tiltaket godkjent for 55 boenheter.

På vegne av tiltakshaver oversendes nye plantegninger.

De ytre rammer er uendret, men planløsningene er noe justert fra opprinnelig dokumentasjon som levert til søknad om endring av gitt tillatelse.

Antall boenheter er 55. Byggets ytre rammer påvirkes ikke.

Tiltaket er i samsvar med gjeldende detaljplan for området.

Vi anmoder om at de nye plantegningene arkiveres i saken. Det er særlig i forhold til seksjoneringsbegjæringen vi ser nytten av at plantegningene i byggesaken samsvarer med dokumentasjon som skal leveres som grunnlag for seksjonering.

Spørsmål i sammenheng med tiltaket kan rettes til undertegnede, eventuelt ansvarlig søker Erstad & Lekven Utbygging as ved Kjetil Hjort eller Dag Dalland.

Med vennlig hilsen

FORUM ARKITEKTER AS

Per Hammer

Partner / Sivilarkitekt MNAL / IT-ansvarlig

web	www.forumarkitekter.no
adresse	Damsgårdsveien 16 - 5058 Bergen
telefon	55 16 59 00
fax	55 16 67 60
mobil	41 23 48 42
epost	per.hammer@forumarkitekter.no





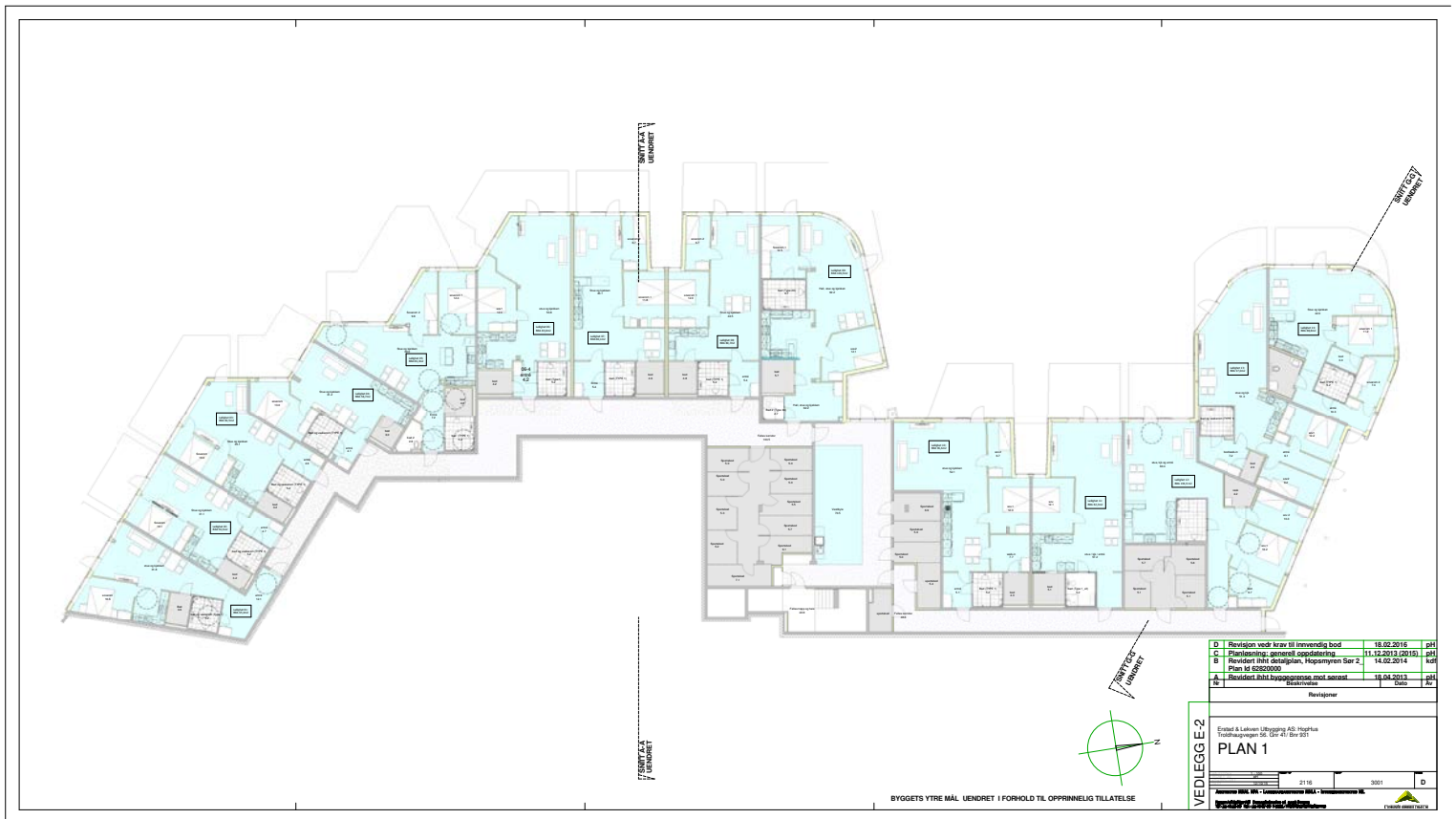










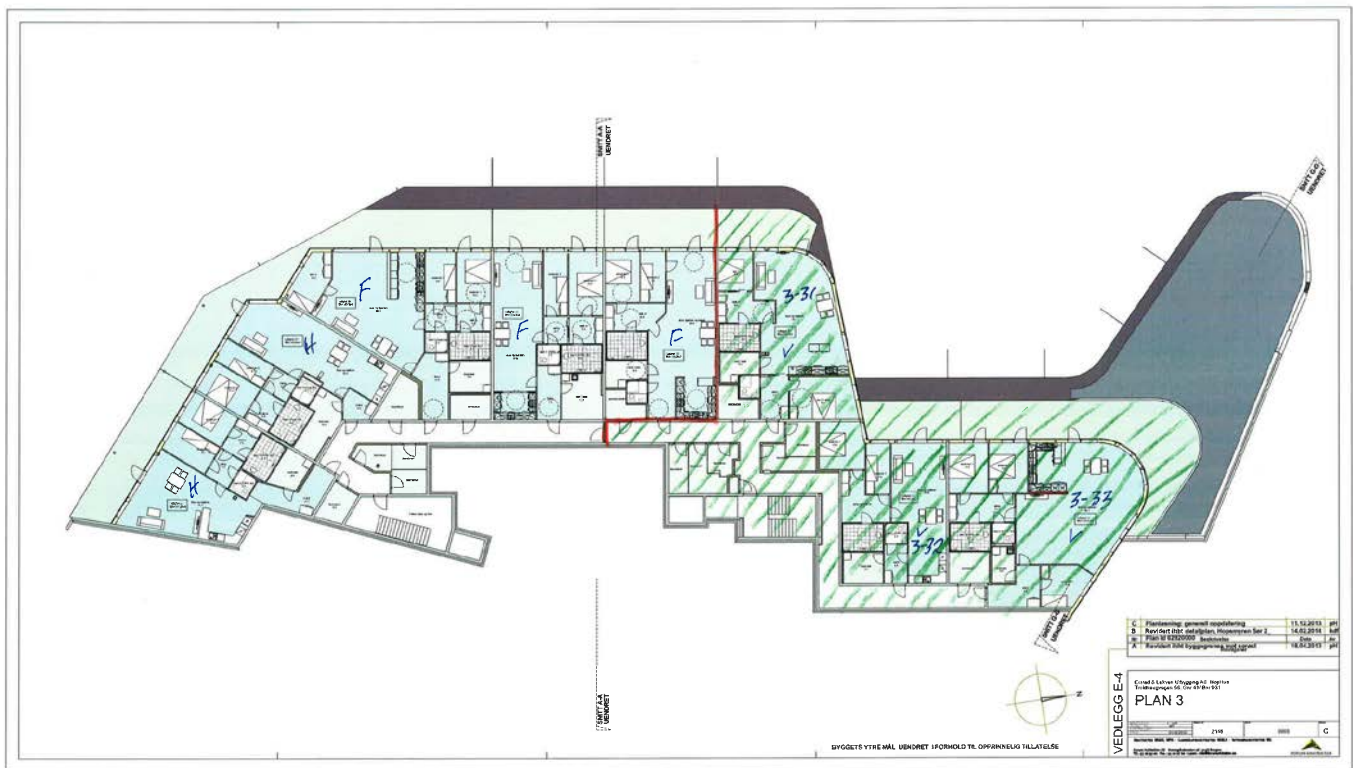


[illegible]

E1



F3



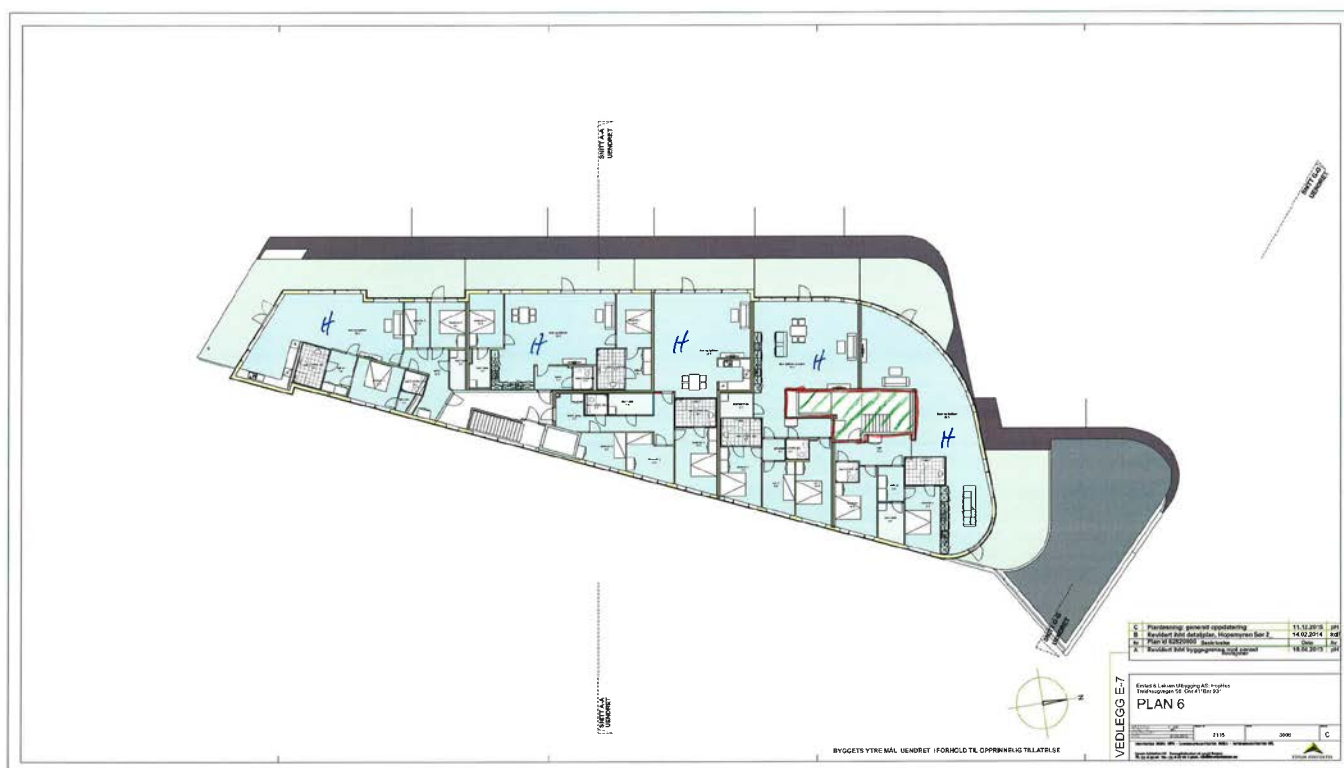
E4



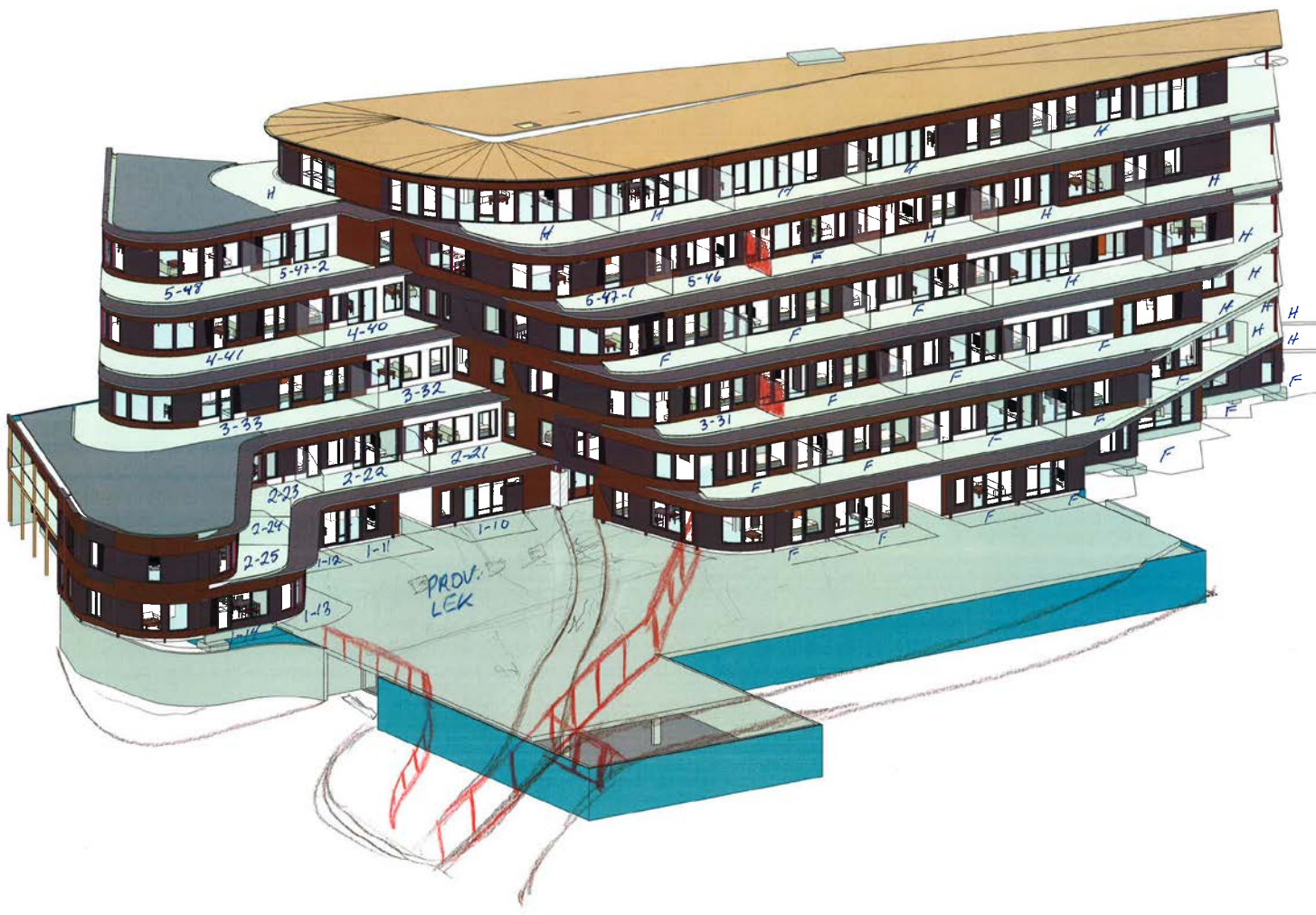
E5



E6.



E7.





planID 1201_62820000			
ILLUSTRATION PERSPEKTIV 1			
Farna, gnr. 41, bnr. 931 mfl, Hopsmyren Ser 2			
arkitekt	skala	blad nr	
2021	1:772	1400	
2021			
13.01.2023			
Arkitekt: B&B, B&B - Landskapsarkitekt B&B - Interiörarkitekt B&B			
Byggschildringen är framtagen utifrån en 3D-modell			
© 2023 B&B - Alla rättigheter förbehållna			
FORUM ARKITEKTER			



Project Information	
Project Name	Project Name
Client	Client
Architect	Architect
Engineer	Engineer
Scale	Scale
Date	Date
Drawn by	Drawn by
Checked by	Checked by
Approved by	Approved by
Project Manager	Project Manager



Fasade mot nord Vertikalitet
1 : 200



Fasade mot sør Vertikalitet
1 : 200

Prosjekt		Kontroll		Dato	
Fasade mot nord, Fasade mot sør, Illustrasjon Vertikalitet		Fasade mot nord, Fasade mot sør, Illustrasjon Vertikalitet		Fasade mot nord, Fasade mot sør, Illustrasjon Vertikalitet	
Fasade mot nord, Fasade mot sør, Illustrasjon Vertikalitet		Fasade mot nord, Fasade mot sør, Illustrasjon Vertikalitet		Fasade mot nord, Fasade mot sør, Illustrasjon Vertikalitet	
Fasade mot nord, Fasade mot sør, Illustrasjon Vertikalitet		Fasade mot nord, Fasade mot sør, Illustrasjon Vertikalitet		Fasade mot nord, Fasade mot sør, Illustrasjon Vertikalitet	
Fasade mot nord, Fasade mot sør, Illustrasjon Vertikalitet		Fasade mot nord, Fasade mot sør, Illustrasjon Vertikalitet		Fasade mot nord, Fasade mot sør, Illustrasjon Vertikalitet	
Fasade mot nord, Fasade mot sør, Illustrasjon Vertikalitet		Fasade mot nord, Fasade mot sør, Illustrasjon Vertikalitet		Fasade mot nord, Fasade mot sør, Illustrasjon Vertikalitet	
Fasade mot nord, Fasade mot sør, Illustrasjon Vertikalitet		Fasade mot nord, Fasade mot sør, Illustrasjon Vertikalitet		Fasade mot nord, Fasade mot sør, Illustrasjon Vertikalitet	
Fasade mot nord, Fasade mot sør, Illustrasjon Vertikalitet		Fasade mot nord, Fasade mot sør, Illustrasjon Vertikalitet		Fasade mot nord, Fasade mot sør, Illustrasjon Vertikalitet	
Fasade mot nord, Fasade mot sør, Illustrasjon Vertikalitet		Fasade mot nord, Fasade mot sør, Illustrasjon Vertikalitet		Fasade mot nord, Fasade mot sør, Illustrasjon Vertikalitet	



Fasade Nord
1 : 200

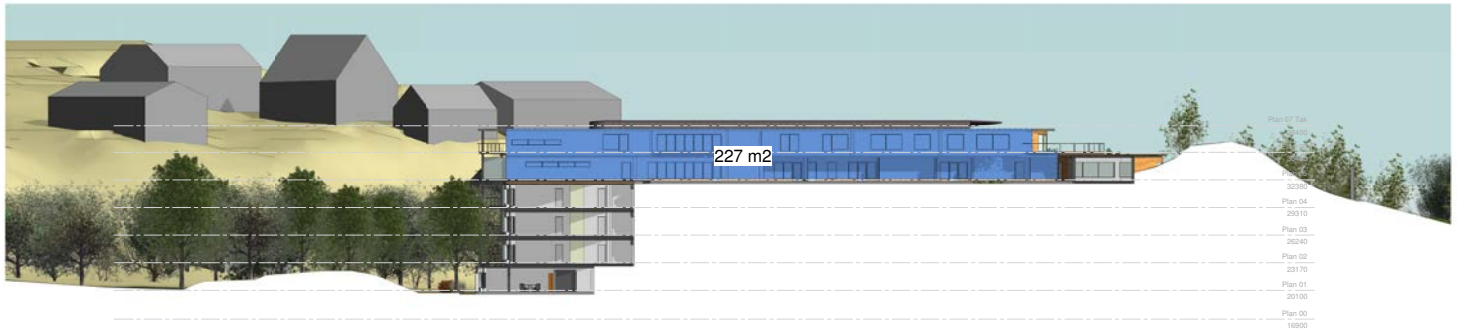


Fasade SØR
1 : 200

NO	DESCRIPTION	DATE	BY	CHK
1	FASADE NORD, FASADE SØR	2018	10/10	10/10
2	FASADE NORD, FASADE SØR	2018	10/10	10/10
3	FASADE NORD, FASADE SØR	2018	10/10	10/10
4	FASADE NORD, FASADE SØR	2018	10/10	10/10
5	FASADE NORD, FASADE SØR	2018	10/10	10/10
6	FASADE NORD, FASADE SØR	2018	10/10	10/10
7	FASADE NORD, FASADE SØR	2018	10/10	10/10
8	FASADE NORD, FASADE SØR	2018	10/10	10/10
9	FASADE NORD, FASADE SØR	2018	10/10	10/10
10	FASADE NORD, FASADE SØR	2018	10/10	10/10

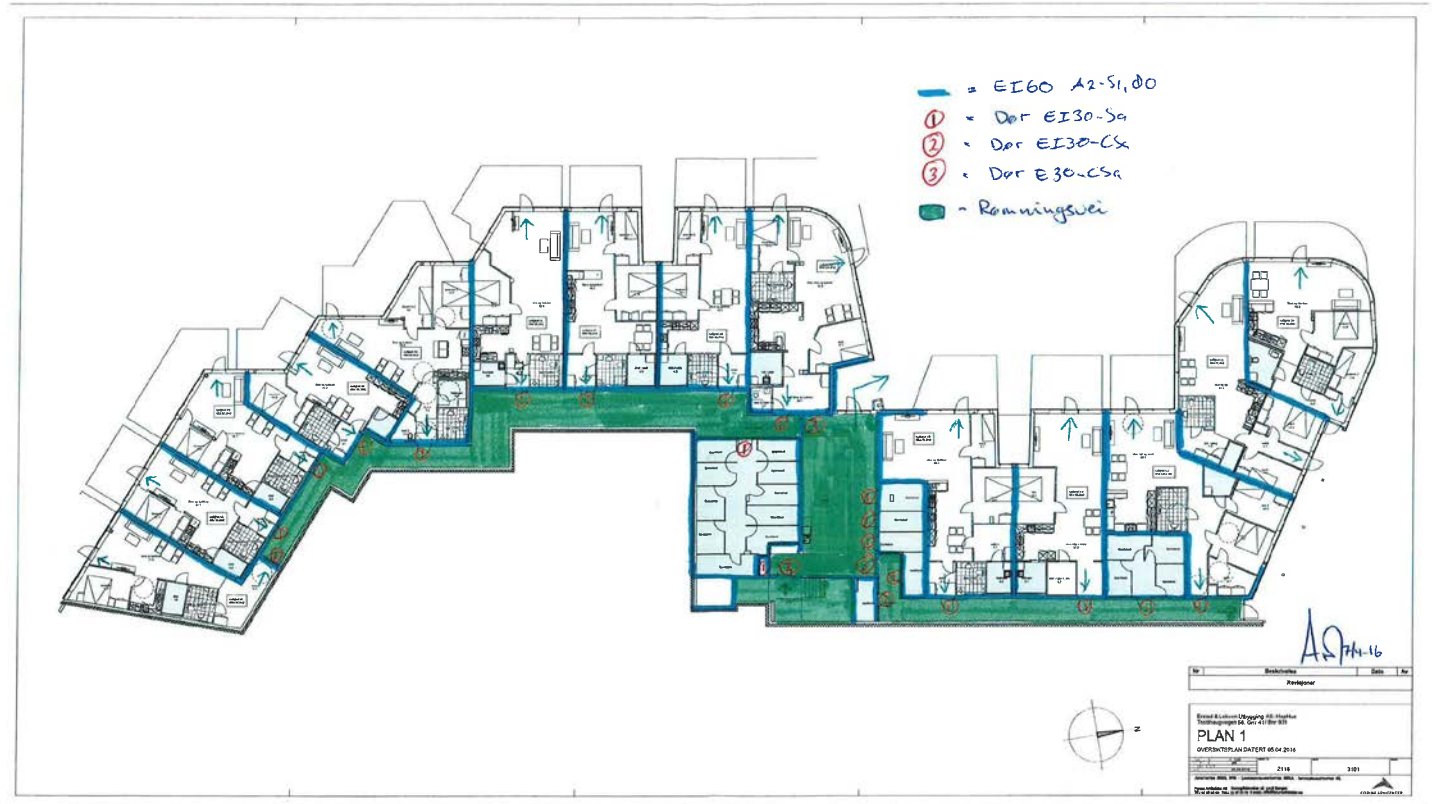


Fasade mot vest Vertikalitet
1 : 200

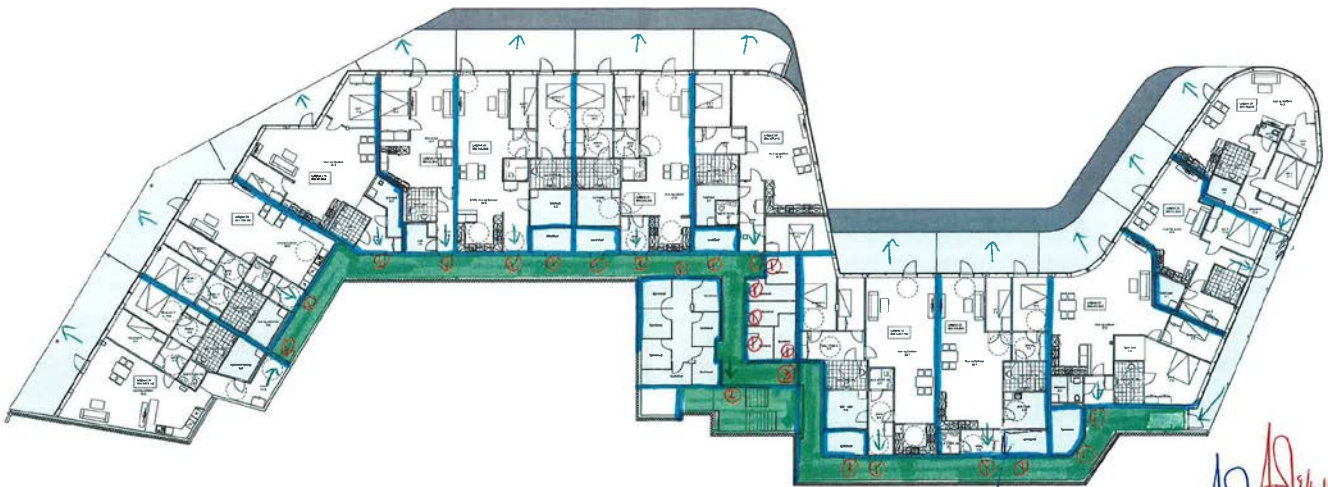


Fasade mot øst Vertikalitet
1 : 200

Arkitekt		Kontaktperson		E-post	
Rune Christensen		Rune Christensen		rune@rune.no	
Fasade mot øst, Vertikalitet		Fasade mot vest, Vertikalitet		Fasade mot øst, Vertikalitet	
1:200		1:200		1:200	
12.12.2012		12.12.2012		12.12.2012	
Rune Christensen		Rune Christensen		Rune Christensen	
Rune Christensen		Rune Christensen		Rune Christensen	



Symbolforklaring, se plan 1



Boken
Hjørner
Løstgjeld 22

Rev.	Rev.	Rev.	Rev.
1	2	3	4
AS	AS	AS	AS
7/4-16	7/4-16	7/4-16	7/4-16

PLAN 2
OVERSIKTSPLAN DATERT 06-04-2016

2118 2102

PROJEKTOR: AS

Symbolforklaring se plan 1

PLAN 3

OVERBlik over plan 3

2118

2119

2120

2121

2122

2123

2124

2125

2126

2127

2128

2129

2130

2131

2132

2133

2134

2135

2136

2137

2138

2139

2140

2141

2142

2143

2144

2145

2146

2147

2148

2149

2150

2151

2152

2153

2154

2155

2156

2157

2158

2159

2160

2161

2162

2163

2164

2165

2166

2167

2168

2169

2170

2171

2172

2173

2174

2175

2176

2177

2178

2179

2180

2181

2182

2183

2184

2185

2186

2187

2188

2189

2190

2191

2192

2193

2194

2195

2196

2197

2198

2199

2200

2201

2202

2203

2204

2205

2206

2207

2208

2209

2210

2211

2212

2213

2214

2215

2216

2217

2218

2219

2220

2221

2222

2223

2224

2225

2226

2227

2228

2229

2230

2231

2232

2233

2234

2235

2236

2237

2238

2239

2240

2241

2242

2243

2244

2245

2246

2247

2248

2249

2250

2251

2252

2253

2254

2255

2256

2257

2258

2259

2260

2261

2262

2263

2264

2265

2266

2267

2268

2269

2270

2271

2272

2273

2274

2275

2276

2277

2278

2279

2280

2281

2282

2283

2284

2285

2286

2287

2288

2289

2290

2291

2292

2293

2294

2295

2296

2297

2298

2299

2300

2301

2302

2303

2304

2305

2306

2307

2308

2309

2310

2311

2312

2313

2314

2315

2316

2317

2318

2319

2320

2321

2322

2323

2324

2325

2326

2327

2328

2329

2330

2331

2332

2333

2334

2335

2336

2337

2338

2339

2340

2341

2342

2343

2344

2345

2346

2347

2348

2349

2350

2351

2352

2353

2354

2355

2356

2357

2358

2359

2360

2361

2362

2363

2364

2365

2366

2367

2368

2369

2370

2371

2372

2373

2374

2375

2376

2377

2378

2379

2380

2381

2382

2383

2384

2385

2386

2387

2388

2389

2390

2391

2392

2393

2394

2395

2396

2397

2398

2399

2400

2401

2402

2403

2404

2405

2406

2407

2408

2409

2410

2411

2412

2413

2414

2415

2416

2417

2418

2419

2420

2421

2422

2423

2424

2425

2426

2427

2428

2429

2430

2431

2432

2433

2434

2435

2436

2437

2438

2439

2440

2441

2442

2443

2444

2445

2446

2447

2448

2449

2450

2451

2452

2453

2454

2455

2456

2457

2458

2459

2460

2461

2462

2463

2464

2465

2466

2467

2468

2469

2470

2471

2472

2473

2474

2475

2476

2477

2478

2479

2480

2481

2482

2483

2484

2485

2486

2487

2488

2489

2490

2491

2492

2493

2494

2495

2496

2497

2498

2499

2500

2501

2502

2503

2504

2505

2506

2507

2508

2509

2510

2511

2512

2513

2514

2515

2516

2517

2518

2519

2520

2521

2522

2523

2524

2525

2526

2527

2528

2529

2530

2531

2532

2533

2534

2535

2536

2537

2538

2539

2540

2541

2542

2543

2544

2545

2546

2547

2548

2549

2550

2551

2552

2553

2554

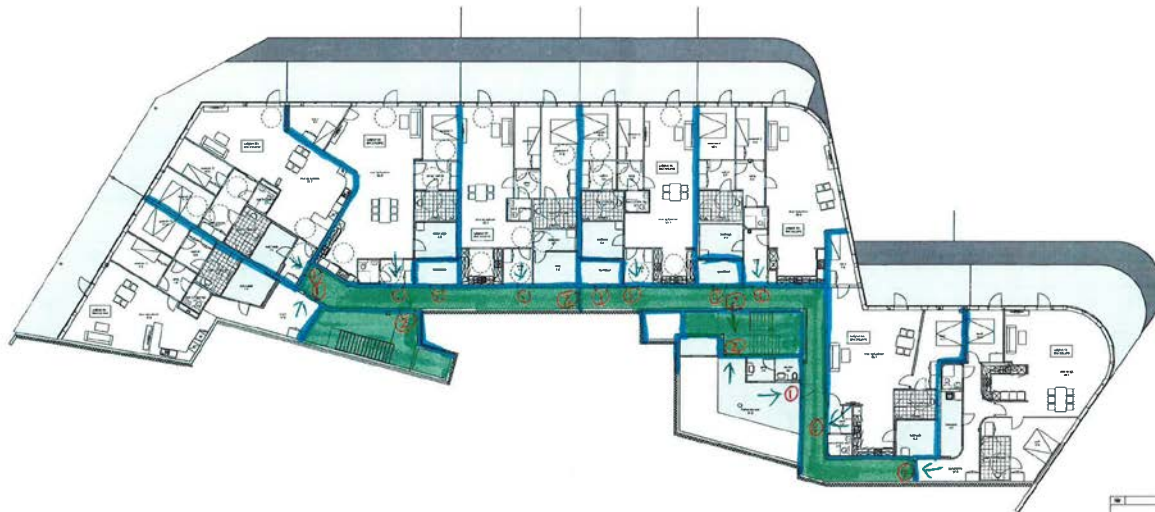
2555

2556

2557

25

Symbolforklaring se plan 1



AD 7/4-16

Brosjyren		Side		No	
Kontaktdokumentasjon AS, Skogstua Kontaktdokumentasjon AS, Skogstua 2016					
PLAN 4					
PROJEKTERINGSDATUM: 05.04.2016					
Arkitekt		Byggherre		Byggherre	
21.05		21.05		21.05	
Byggherre: Kontaktdokumentasjon AS					

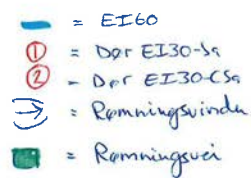
Symbolforklaring se plan 1



AD 7/4-16



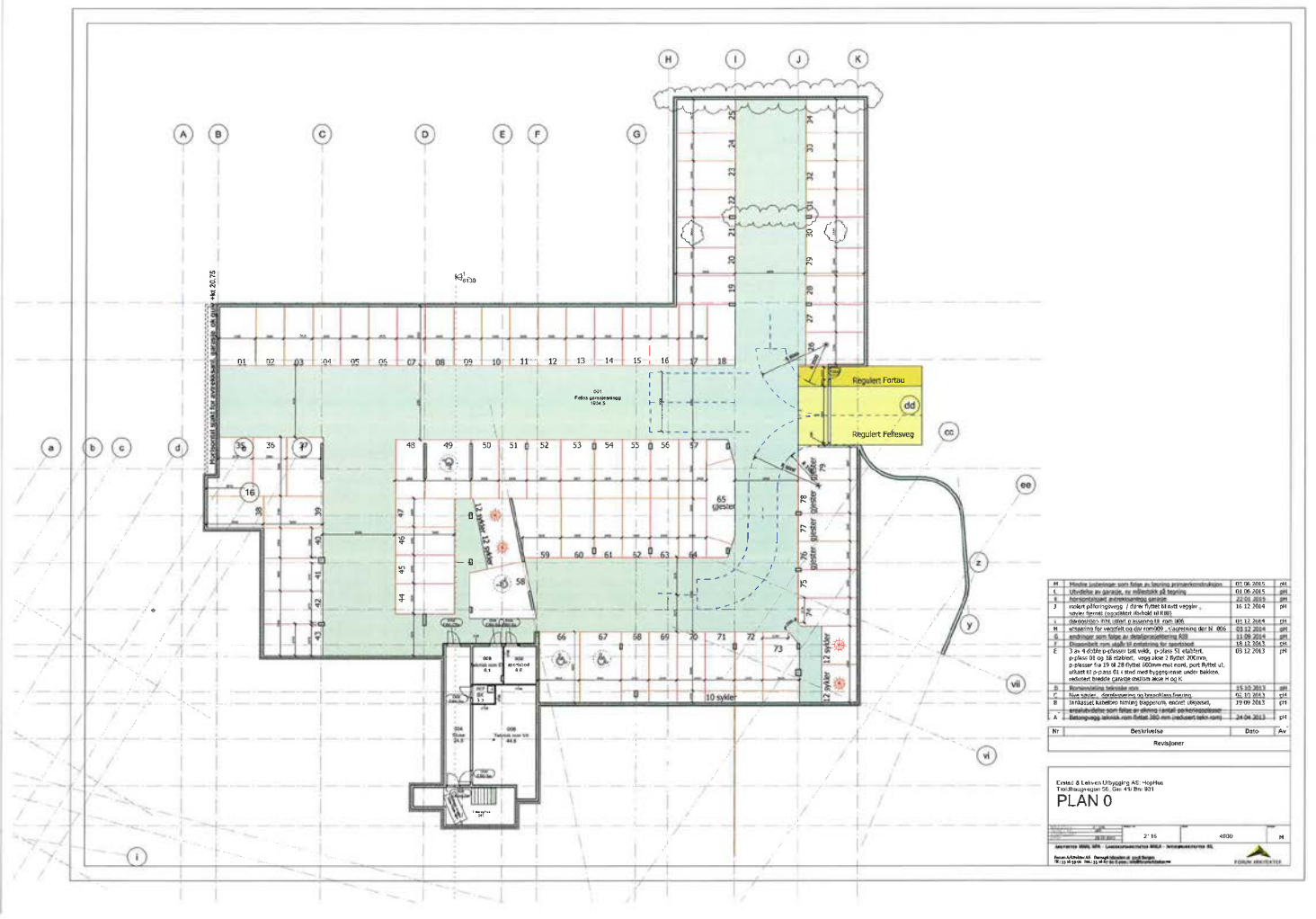
nr	Revisjonsnr	Edis	Ar
	Beskrivelse		
Prosjekt: Skolehuset (Skole) 10.10.2016 Bygghetningen 10.10.2016			
PLAN 5			
Overblikksplan (A3) 10.10.2016			
Skolehuset 10.10.2016	10.10.2016	10.10.2016	10.10.2016
Skolehuset 10.10.2016			



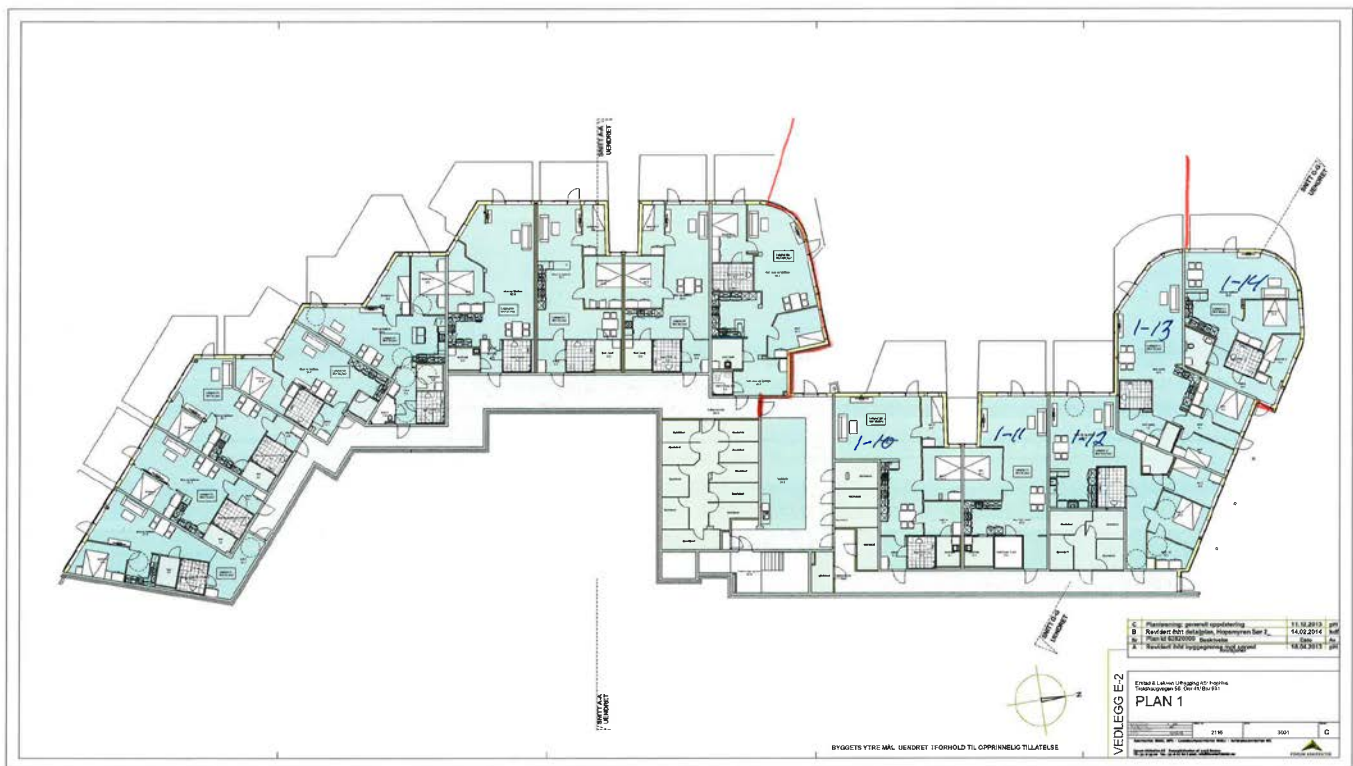
AS 7/4-10

233

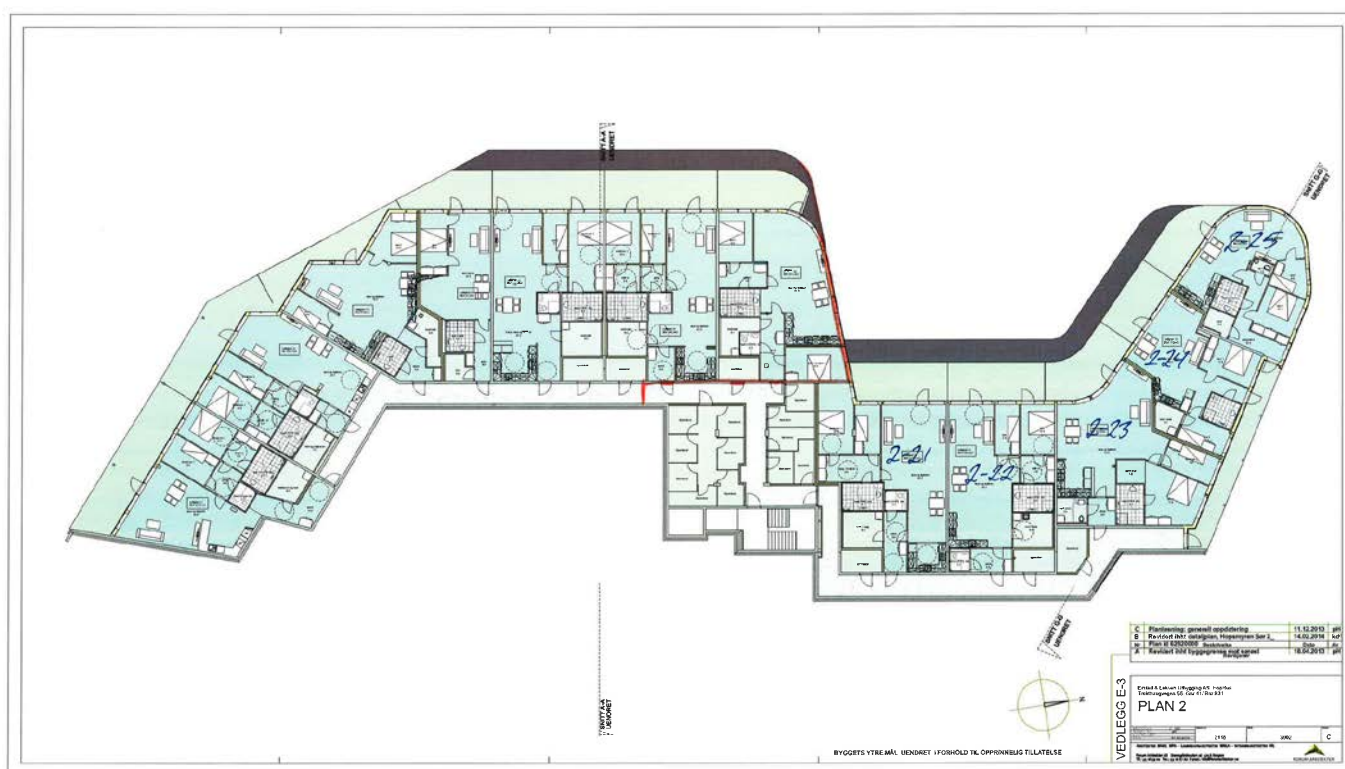
E1



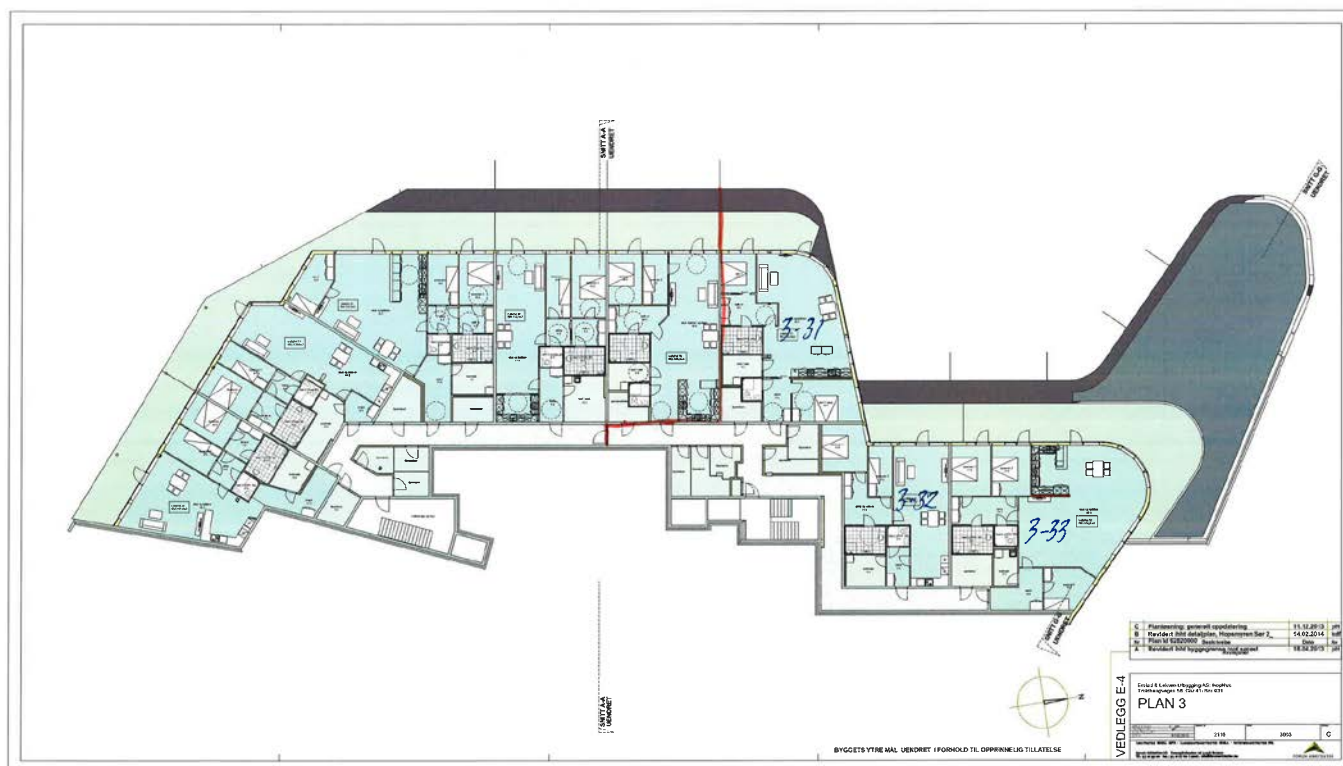
E2



E3



E4



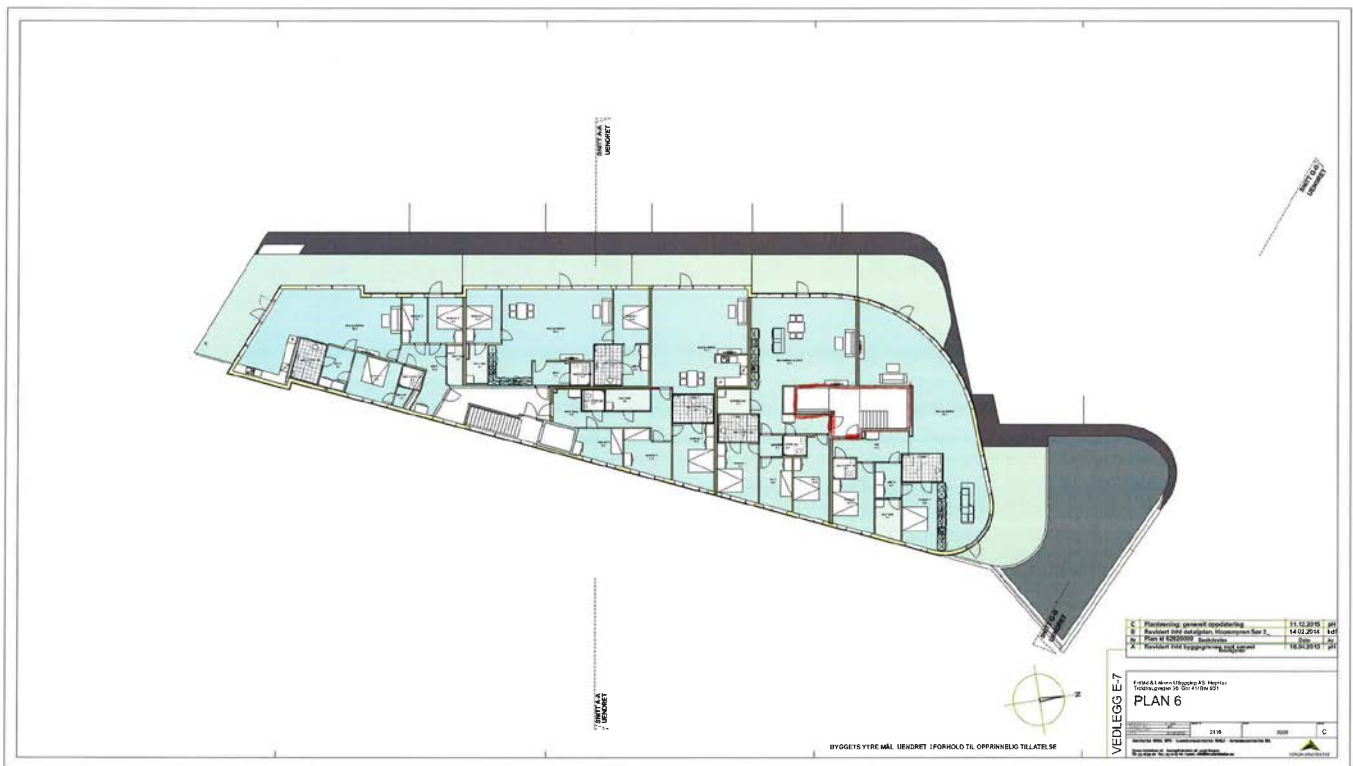
E5



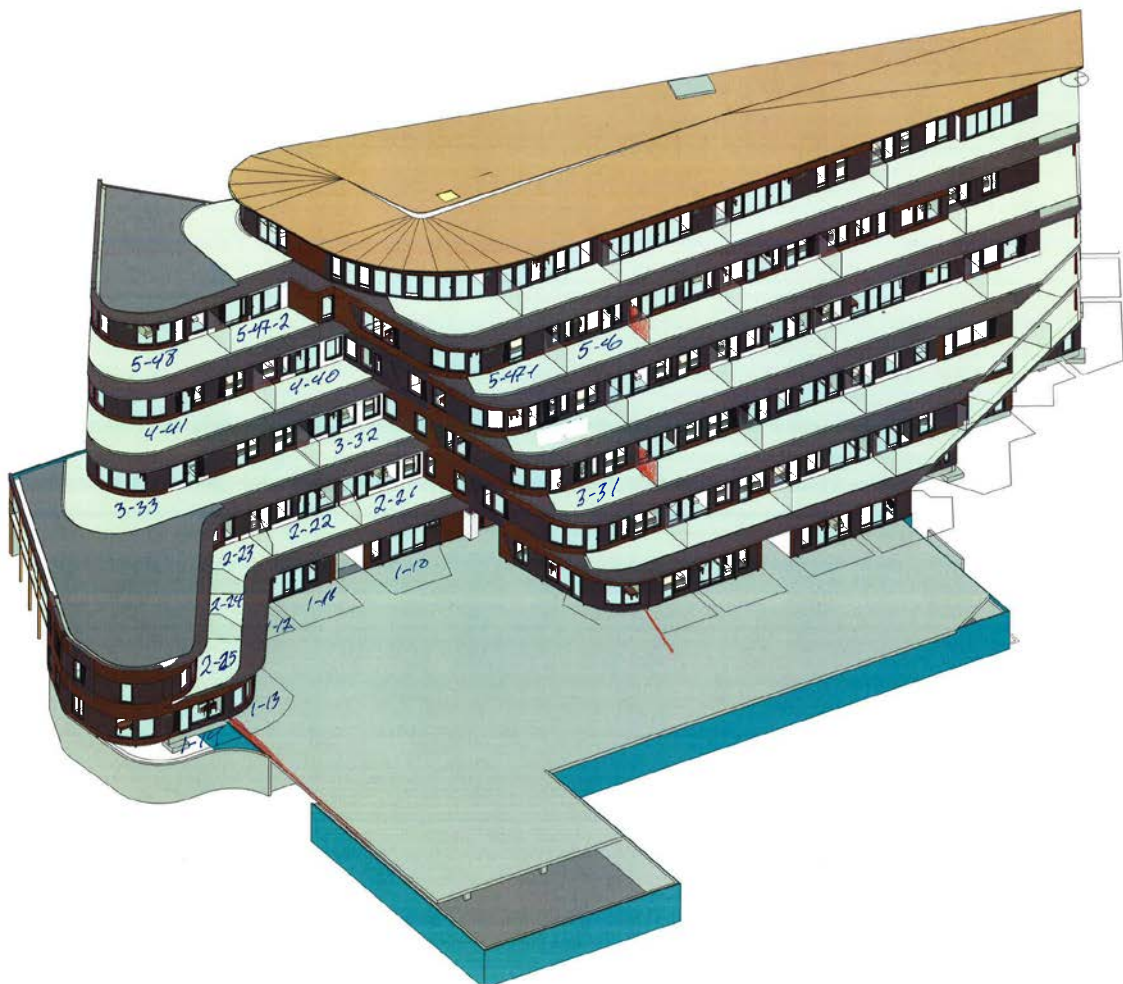
E6



E7



К 8.



Nabolagsprofil

Troldhaugvegen 56 - Nabolaget Hop - vurdert av 140 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hop Sjølinjen Linje 26, 67, 530, 600	5 min 0.4 km
Hop Linje 1	11 min 1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	16 min 10.3 km
Bergen Flesland	16 min

Skoler

Midtun skole (1-7 kl.) 398 elever, 34 klasser	18 min 1.6 km
Paradis skole (1-7 kl.) 475 elever, 25 klasser	22 min 1.9 km
Hop skole (8-10 kl.) 420 elever, 34 klasser	5 min 0.4 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	8 min 3.3 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	12 min 8.4 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K Nesttun	15 min
Nesttun P-anlegg - Vestland fylkesko...	15 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

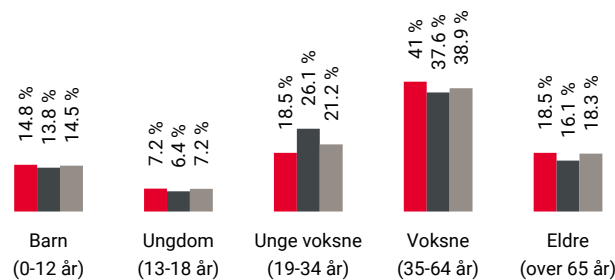
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hop	2 279	975
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hop Oppveksttun barnehage (1-5 år) 75 barn	5 min 0.4 km
Ramstad barnehage (1-5 år) 85 barn	15 min 1.3 km
Kidsa Øvsttun (0-5 år) 88 barn	22 min 1.9 km

Dagligvare

Matkroken Strønen PostNord, søndagsåpent	6 min 0.5 km
Kiwi Nesttun Sentrum	15 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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Bybane



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 86/100



Gateparkering

Lett 82/100

Sport

Hop skole basketballhall 6 min
Aktivitetshall 0.5 km

Hop ballbane kunstgress 9 min
Fotball 0.7 km

Tonus 7 min

Yogahuset Fana 15 min

Boligmasse



■ 54% enebolig
■ 17% rekkehus
■ 20% blokk
■ 9% annet

«Trives godt! Fint nærområde, mange grønne lunger. Mange fine gamle hus! Pent!»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



AMFI Nesttun

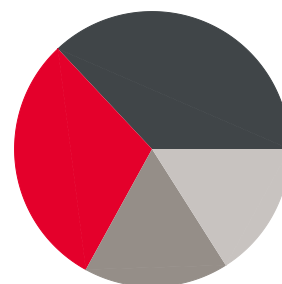
17 min



Apotek 1 Nesttun

15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 30% i barnehagealder
■ 37% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



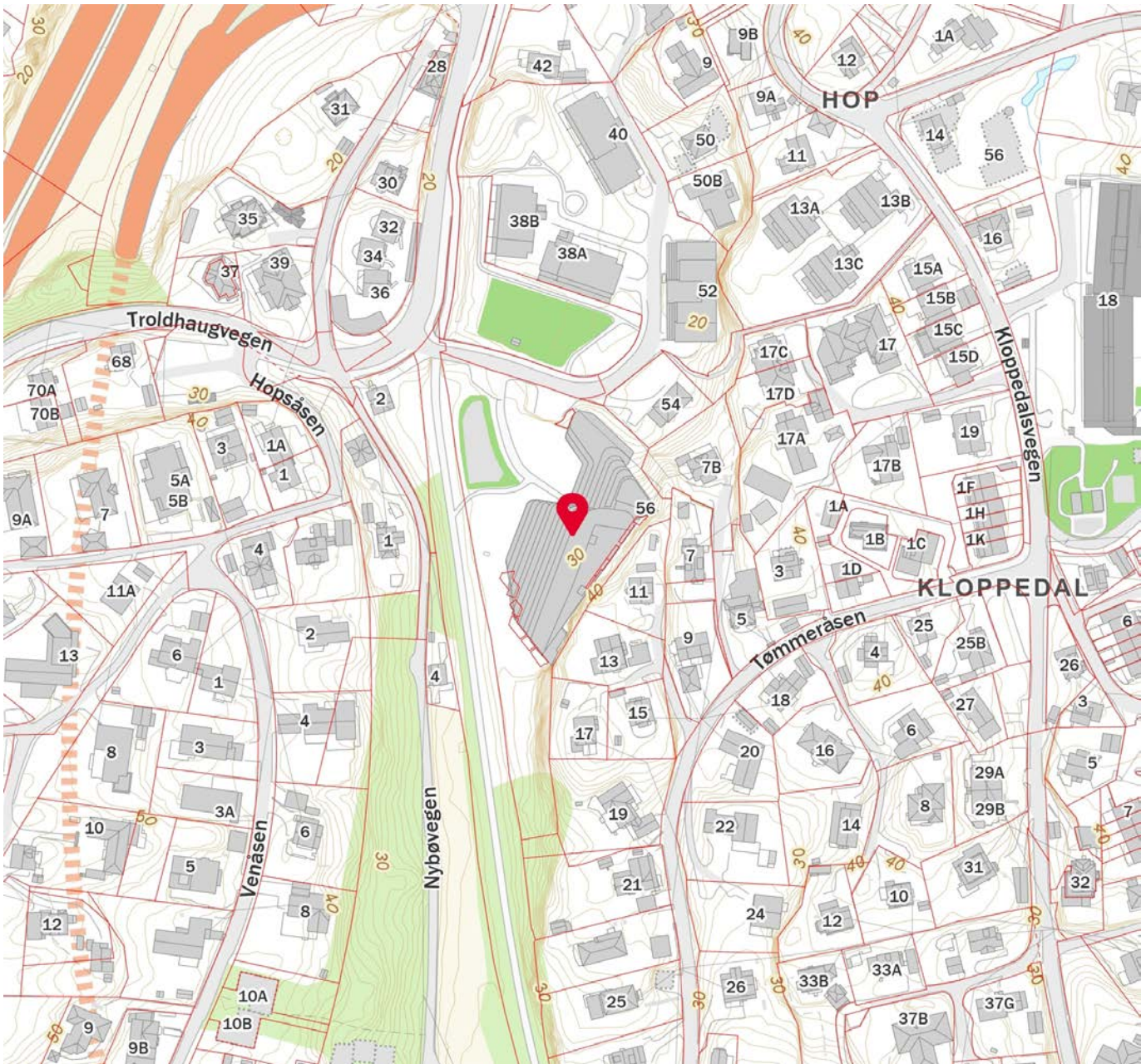
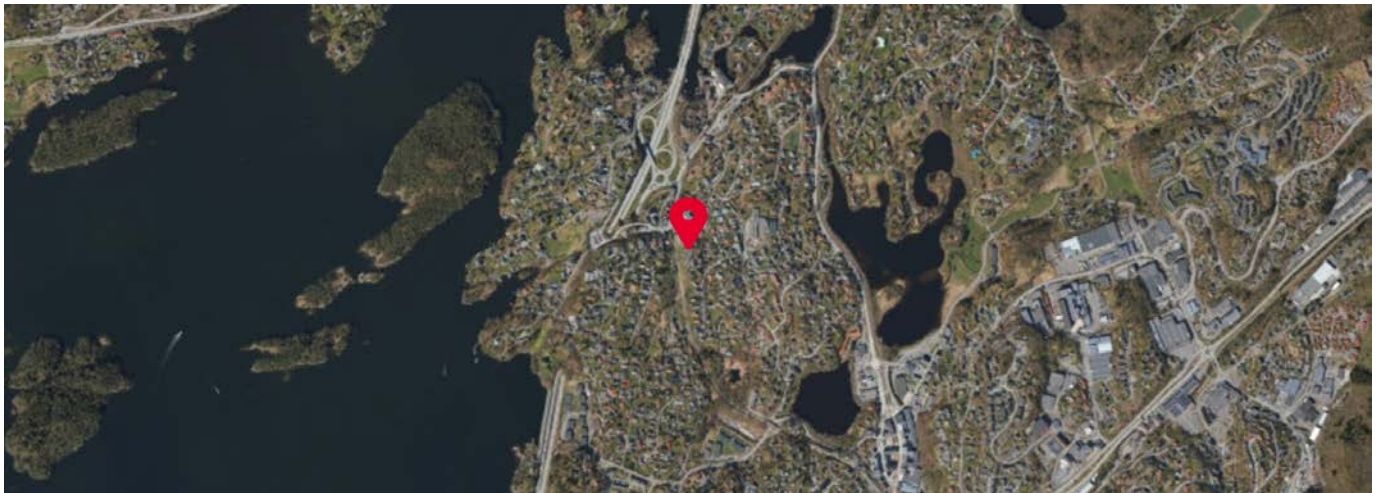
0%

46%

■ Hop
■ Bergen
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Trolldhaugvegen 56
5232 PARADIS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Morten Christoffer Tøsdal

Oppdragsnummer:

Telefon: 982 20 602
E-post: morten.tosdal@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre