PRIVATMEGLEREN
VEST

TROLDHAUGVEGEN 56

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Energiattest/ligningsverdi

Bygningstegninger

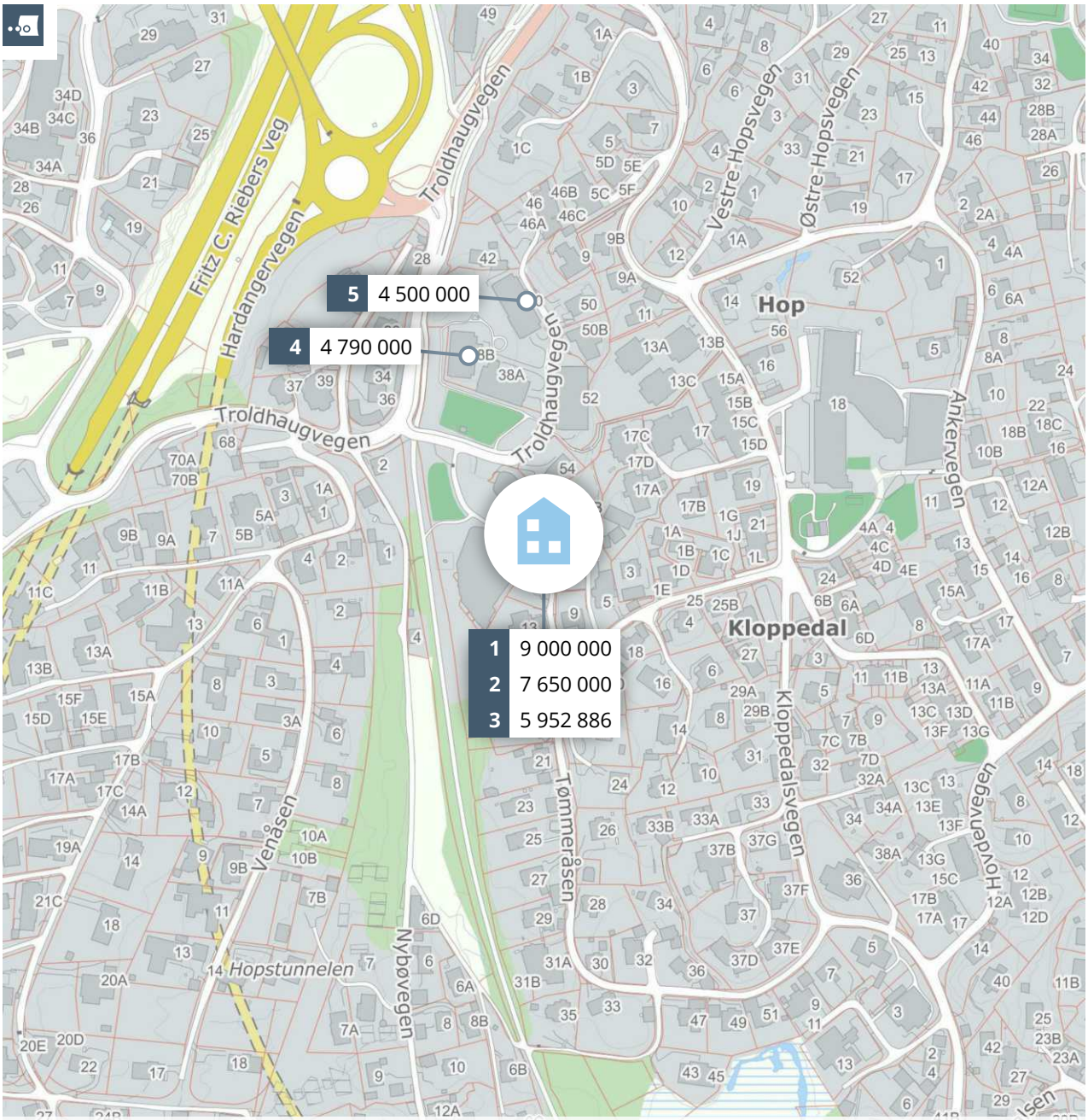
Tinglyste erklæringer

Sameiet HopHus

Kommunale opplysninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

TROLDHAUGVEGEN 56

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Vest den 13.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Andreas Rasmussen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Troldhaugvegen 56, 5232 PARADIS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2016

GNR 41 BNR 931 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS HOP

Verdivurdert til

4 100 000

-	4 100 000	68 333
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	60 m²	5 m²	- m²	21 m²	- m²	- m²
Byggeår						2016

Fellesutgifter	3 327
Formue	10 830
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Troldhaugvegen 56 111 m² 2016 3. etg 2 sov	27.11.2025	8 990 000	**9 000 000**	0	9 000 000	**81 081**
2	Troldhaugvegen 56 106 m² 2016 4. etg 2 sov	19.11.2025	7 790 000	**7 650 000**	0	7 650 000	**72 170**
3	Troldhaugvegen 56 74 m² 2016 2. etg 2 sov	20.03.2026	5 990 000	**5 950 000**	2 886	5 952 886	**80 444**
4	Troldhaugvegen 38 B 69 m² 2012 3. etg 2 sov	15.03.2025	4 890 000	**4 790 000**	0	4 790 000	**69 420**
5	Troldhaugvegen 40 60 m² 2012 2. etg 2 sov	06.03.2025	3 990 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**75 000**

Lekker to-roms selveiende leilighet i flott moderne bygg. Leiligheten har en god beliggenhet på Hop med gode solforhold flott hellelagt uteplass på 20,9 kvm med utgang fra stue. Leiligheten holder gjennomgående god standard, det balansert ventilasjon, konvektor i stuen og varmekabler på badet.

Leiligheten ligger i 1.etasje med trappefri adkomst, heis ned til garasjeplass som medfølger.

Inneholder: Gang, bad/vaskerom, soverom, stue, kjøkken og bod. Ekstern bod på 5,4 kvm.

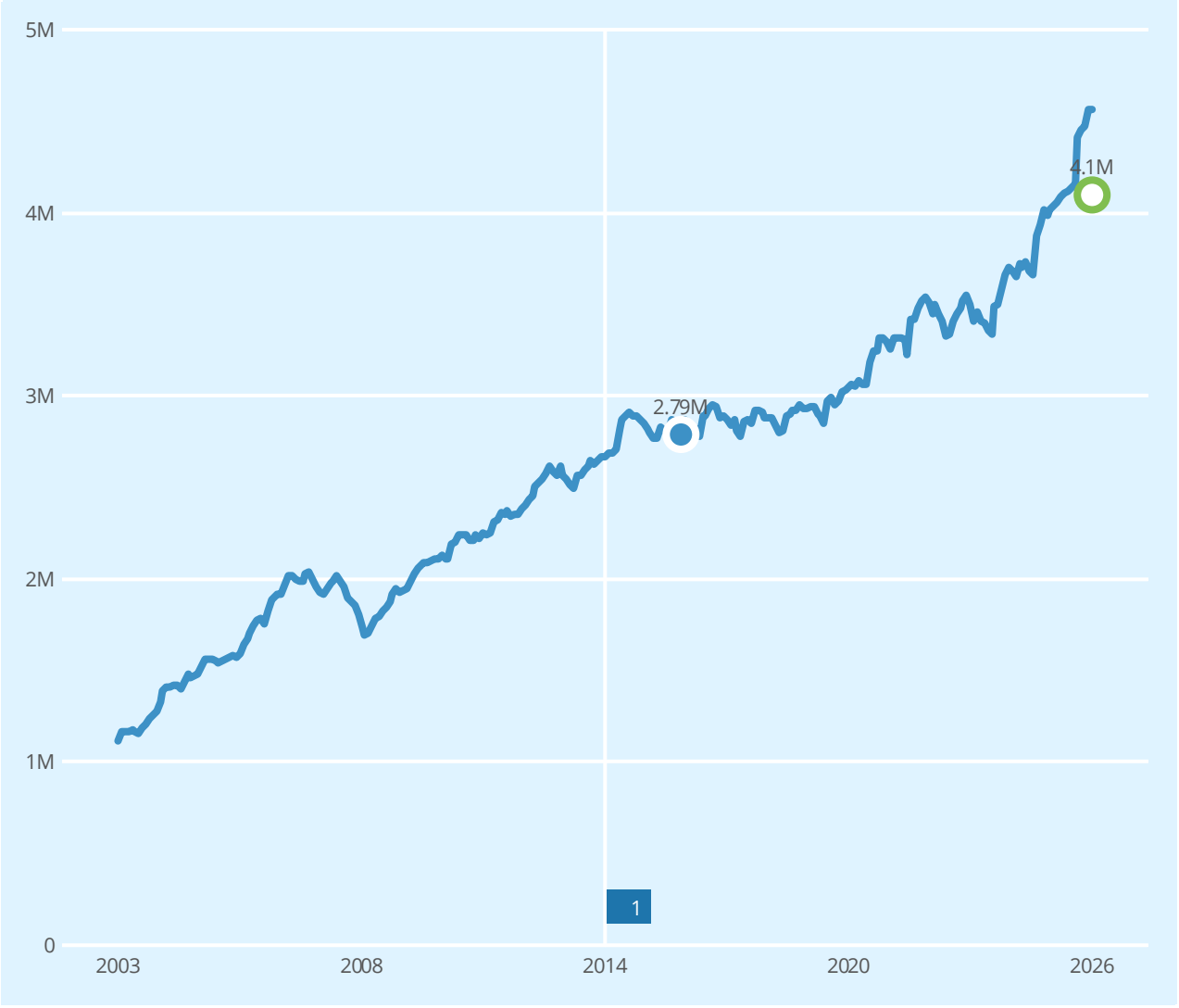
Basert på standard, beliggenhet samt tidligere omsetninger i nærområdet, vurderes markedsverdien til å ligge mellom kr. 4 000 000,- til kr. 4 200 000,-

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.07.2016		15.07.2016	-	2 790 000	-	2 790 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Få sammenlignbare objekter i denne størrelsen.

Leiligheter til salgs i HOP grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

7.9M
7.7M
7.5M
7 324 000 Prisantydning i snitt
7.1M
6.9M
6.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
33
dager

Leiligheter solgt i HOP grunnkrets siste 9 mnd

14
leiligheter solgt

6.3M
6.1M
5 917 000 Salgspris i snitt
5 757 000 Prisantydning i snitt
5.5M
5.3M

Solgt i snitt i løpet av
10
dager

for 3.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

68 333 Troldhaugvegen 56
Totalpris 4 100 000

62 070 HOP grunnkrets i snitt siste 9 mnd

61 726 Fana bydel i snitt siste 9 mnd

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Troldhaugvegen 56
5232 Paradis

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Mats Hansen
Dato: 08/05/2026

Rotthaugsgaten 1 C
Bergen 5033
45392791
mats@takstmannmh.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:41, Bnr: 931
Hjemmelshaver:	Anna Borge
Seksjonsnummer:	3
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2016
Tomt:	- m²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Anna Borge
Befaringsdato:	05.05.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Tomten er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med asfalterte interne veier, grøntareal og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:
Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som isolert bindingsverk med fasade av teglstein, samt fasadeplater. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget på befaringsdagen.

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

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

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

ANNET:
Informasjon om sameiet:
Styretsleder: Atle Damm
Kontaktperson: Atle Damm

Beliggenhet:
Eiendommen ligger i et etablert området med tilvarende bebyggelse. Fra eiendommen er det kort avstand til Nesttun bydelssenter hvor det er bybanestopp, butikker og servicetilbud. Gangavstand til skoler og barnehager, samt til idrettsanlegg like bortenfor og ved området Slåtthaug. Kort kjørevei til kjøpesenterområdet Laguneparken og Lagunen handlesenter med et bredt utvalg av butikker. Fra eiendommen er det kort kjørevei til Flesland og større arbeidsplasser på Kokstad/Sandsli. Rolig, skjermet og barnevennlig boligområde.

NØKKELOPPLYSNINGER:
Organisasjonsnummer: 918 330 828
Navn/foretaksnavn: SAMEIET HOPHUS
Organisasjonsform: Eierseksjoner
Registrert i Enhetsregisteret: 06.01.2017
Stiftelsesdato: 23.02.2016

Takstobjektet:
2-Roms selveierleilighet.
Fra stuen er det utgang til hellelagt uteplass på 20,9m².
Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i samme etasje som leiligheten på 5,4m².

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

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i felles svalgang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

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

DOKUMENTKONTROLL:
Opplysninger fra rekvirent.

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

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

Tak: Malte flater.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyste ikke om vesentlige endringer utført de siste årene.

FELLESKOSTNADER:

-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. Etasje	60	5	0	21
SUM BYGNING	60	5	0	21
SUM BRA	65			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Gang(4,6m²), bad/vaskerom(5,2m²), soverom(10,1m²), stue og kjøkken(34,2m²), bod(3,2m²).

BRA-e:

Ekstern bod(5,4m²).

MERKNADER OM AREAL:

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Representant for hjemmelshaver.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

08/05/2026



Mats Hansen

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Våtrom

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

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

Det er benyttet plastsluk.

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

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

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

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

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

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

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

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

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

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

©mstr.no

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

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

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

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Fra stuen er det utgang til hellelagt uteplass på 20,9m².

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

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

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

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

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

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

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

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

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i boden og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

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

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

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

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

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

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

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

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

Tilleggsopplysninger:

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

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

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.
I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

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

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vest	Oppdragsnr.	170260046
Addresse	Troldhaugvegen 56		
Postnr.	5232	Sted	PARADIS
Selgers navn	Gro Borge		
Selgers navn	Anna Borge		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Gro Borge

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2016

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

10 år i juli

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige ASA

Polise/avtalenr.:

Initialer selger:
G B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

86232198

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Små setningsskader som oppstår i alle nybygg

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Bergen Luftteknikk.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja. Installert ny ventilator i 2026.

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ja. Sameiet har både ferdigattest og brukstillatelse.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Eiendommens omgivelser: Nybøvegen oppgraderes. Sykkelvegen (osbanetraseen) oppgraderes.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Uskifting av limtredragere, men på siste årsmøte den 28.04.26 ble det opplyst at mesteparten eller alt, blir dekket av forsikringsselskapet til sameiet.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendigsloven § 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 02.05.2026

Signert av *Gro Borge*

Initialer selger:
G B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Troldhaugvegen 56, 5232 PARADIS	
Dato for energimerking **30.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-289129**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300383394**
Gårdsnummer **41**	Bruksnummer **931**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0103**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2016**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **60,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **60,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
107,29 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
105,24 kWh/m²	**6 645 kWh**

Skatteetaten

Dato
11.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

ALEXANDER HAURSETT
Nedre Nattland 58 H0201
5099 BERGEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4601 BERGEN

Gnr 41 Bnr 931 Fnr 0 Snr 3

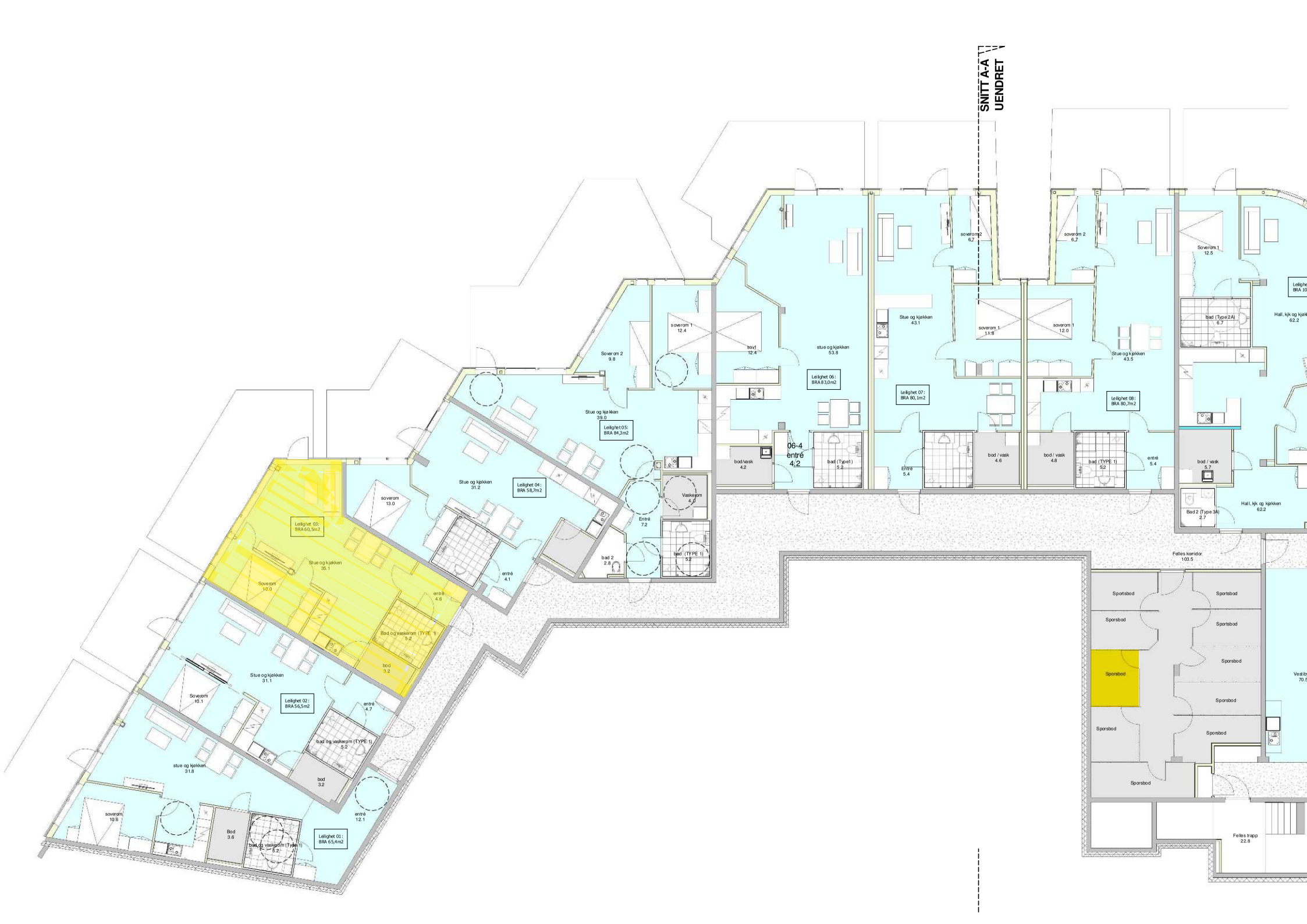
Eiendommens adresse:

Troldhaugvegen 56, 5232 PARADIS

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 947 332
Som sekundærbolig:	kr 3 789 327

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert


SNITT A-A
UENDRET
Leilighet 01:
BRA 65,4m2
Leilighet 02:
BRA 56,5m2
Leilighet 03:
BRA 60,5m2
Leilighet 04:
BRA 58,7m2
Leilighet 05:
BRA 84,3m2
Leilighet 06:
BRA 83,0m2
Leilighet 07:
BRA 80,1m2
Leilighet 08:
BRA 80,7m2
Stue og kjøkken
31.1
Soverom
10.1
soverom
10.6
Bod
3.6
Bad og vaskerom (TYPE 1)
5.2
bod
3.2
entré
4.7
entré
12.1
stue og kjøkken
31.8
Stue og kjøkken
31.2
soverom
13.0
Soverom
10.0
Stue og kjøkken
35.1
entré
4.6
entré
4.1
Soverom 2
9.8
soverom 1
12.4
Stue og kjøkken
39.0
Entré
7.2
Vaskerom
4.0
bad (TYPE 1)
5.2
bad 2
2.8
sovr
12.4
stue og kjøkken
53.8
bod/vask
4.2
06-4
entré
4,2
bad (Type1)
5.2
soverom 2
6.7
Stue og kjøkken
43.1
soverom 1
11.8
Entré
5.4
bod / vask
4.6
soverom 2
6.7
soverom 1
12.0
Stue og kjøkken
43.5
bod / vask
4.8
bad (TYPE 1)
5.2
entré
5.4
Soverom 1
12.5
bad (Type 2A)
6.7
bod / vask
5.7
Bad 2 (Type 3A)
2.7
Hall, kjk og kjøkken
62.2
Hall, kjk og kjøkken
62.2
Felles korridor
103.5
Sportsbod
Sportsbod
Sportsbod
Sportsbod
Sportsbod
Sportsbod
Sportsbod
Sportsbod
Sportsbod
Sportsbod
Felles trapp
22.8

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
974279363	ERSTAD & LEKVEN UTBYGGING AS		Paradisalléen 8, 5232 PARADIS

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr	Matrikkelenhetstype
1201	41	931	

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	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

Doknr: 158639 Tinglyst: 23.02.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/158639/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-29 13:26

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	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

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2016/158639/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-29 13:26

Melding til tinglysing

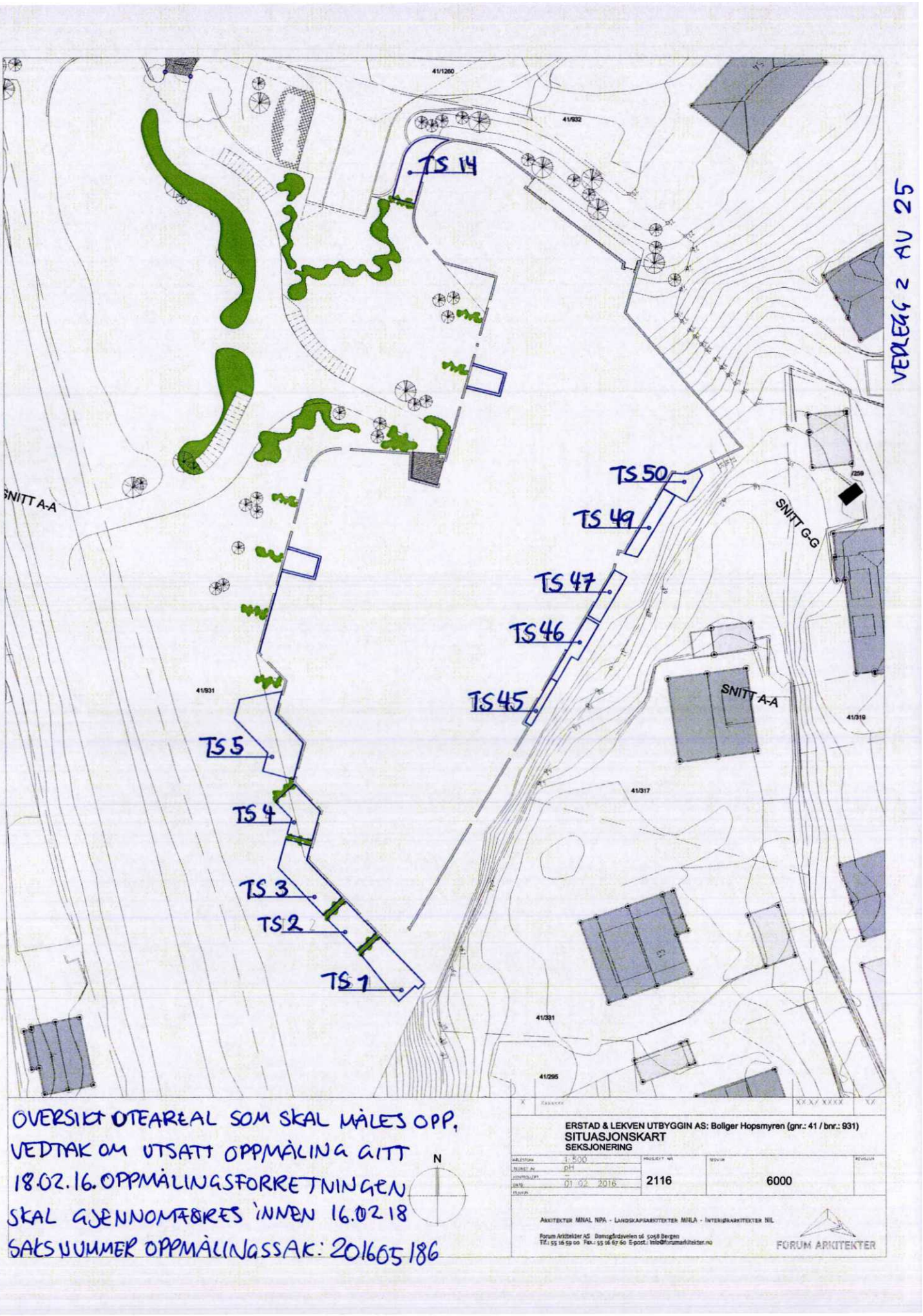
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1201	41	931	0	53	132 / 5763	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	41	931	0	54	129 / 5763	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	41	931	0	55	149 / 5763	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2016/158639/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-29 13:26

Side 3 av 37


41/1260
41/932
TS 14
TS 50
TS 49
TS 47
TS 46
TS 45
TS 5
TS 4
TS 3
TS 2
TS 1
SNITT A-A
SNITT G-G
SNITT A-A
41/931
41/319
41/317
41/331
41/295
VEDLEGG 2 AV 25
OVERSIKT OTEAREAL SOM SKAL MÅLES OPP.
VEDTAK OM UTSATT OPPMÅLING GITT
18.02.16. OPPMÅLINGSFORRETNINGEN
SKAL GJENNOMFØRES INNEN 16.02.18
SAKSNUMMER OPPMÅLINGSSAK: 201605186
N
ERSTAD & LEKVEN UTBYGGIN AS: Boliger Hopsmyren (gnr.: 41 / bnr.: 931)
SITUASJONSKART
SEKSJONERING
1:500
pH
01.02.2016
2116
6000
ARKITEKTER MNAL NPA - LANDSKAPSARKITEKTER MNLA - INTERIØRARKITEKTER NIL
Forum Arkitekter AS Damsgårdsveien 56 5058 Bergen
Tlf.: 55 16 59 00 Fax.: 55 16 67 60 E-post.: info@forumarkitekter.no
FORUM ARKITEKTER



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** registeres 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 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	65	BG	13	B	97	B	25	B	71	B	37	B	120	B	49	B	111	BG
2	B	57	BG	14	B	89	BG	26	B	82	B	38	B	113	B	50	B	120	BG
3	B	61	BG	15	B	108	B	27	B	108	B	39	B	107	B	51	B	125	B
4	B	59	BG	16	B	100	B	28	B	110	B	40	B	121	B	52	B	107	B
5	B	84	BG	17	B	88	B	29	B	133	B	41	B	107	B	53	B	132	B
6	B	83	B	18	B	61	B	30	B	113	B	42	B	128	B	54	B	129	B
7	B	80	B	19	B	106	B	31	B	106	B	43	B	124	B	55	B	149	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

Rettet etter avtale med rekvirent 3/2-16

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: 28/1-16 | Utstederens underskrift

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt

eller

☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål

eller

☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen er en fritidsbolig

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Bergen, 28.01.2016	ERSTAD & LEKVEN ERSTAD & LEKVEN UTBYGGING AS V/DAG DALLAND	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet 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.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Kommune
41	931			BERGEN

Dato	Stempel og underskrift
19/2-2016	Byrådsavdeling for byutvikling, næring og klima Etat for byggesak og private planer Kristine Birkeland

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer .

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
28/1-16	

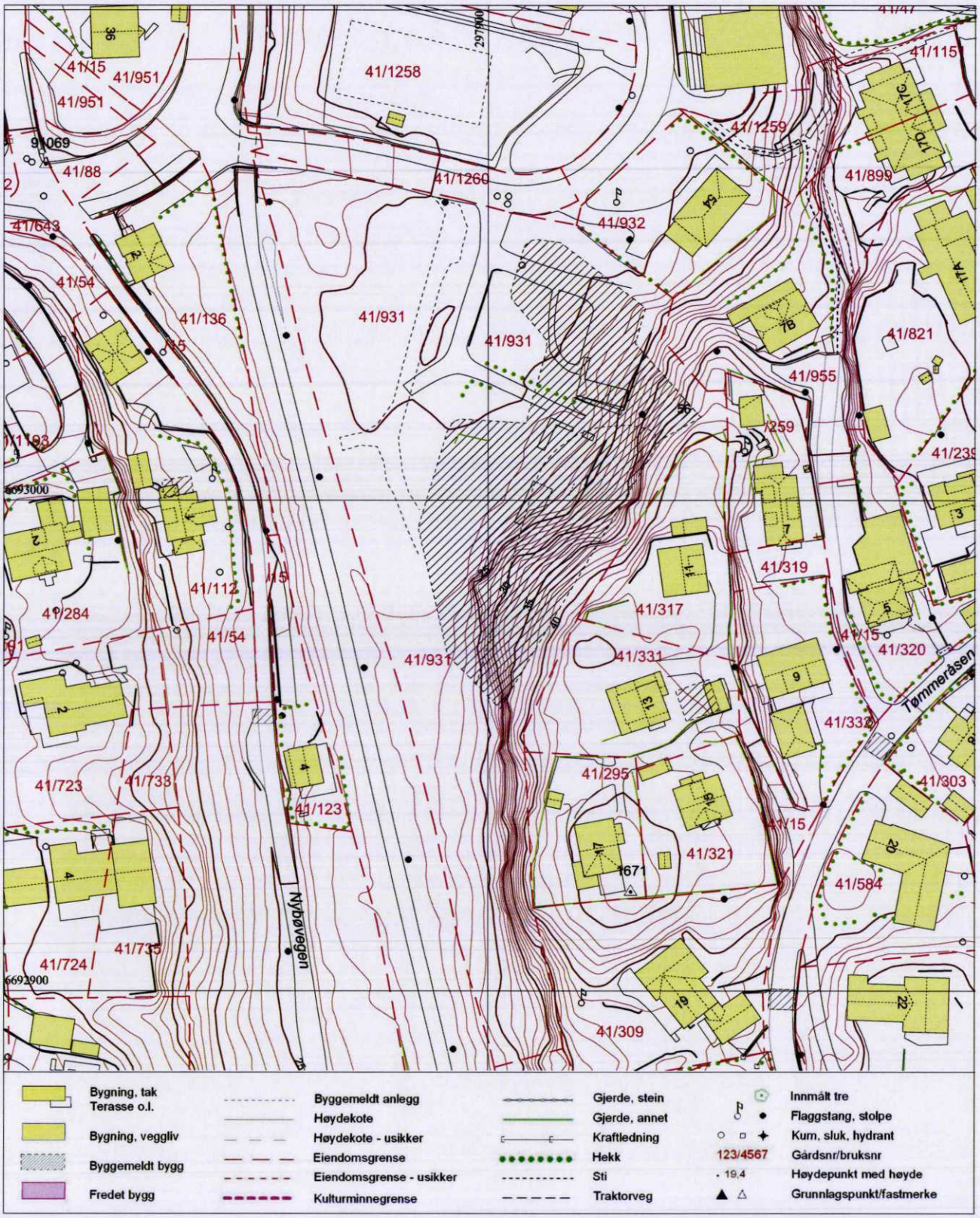
BERGEN KOMMUNE

BASISKART

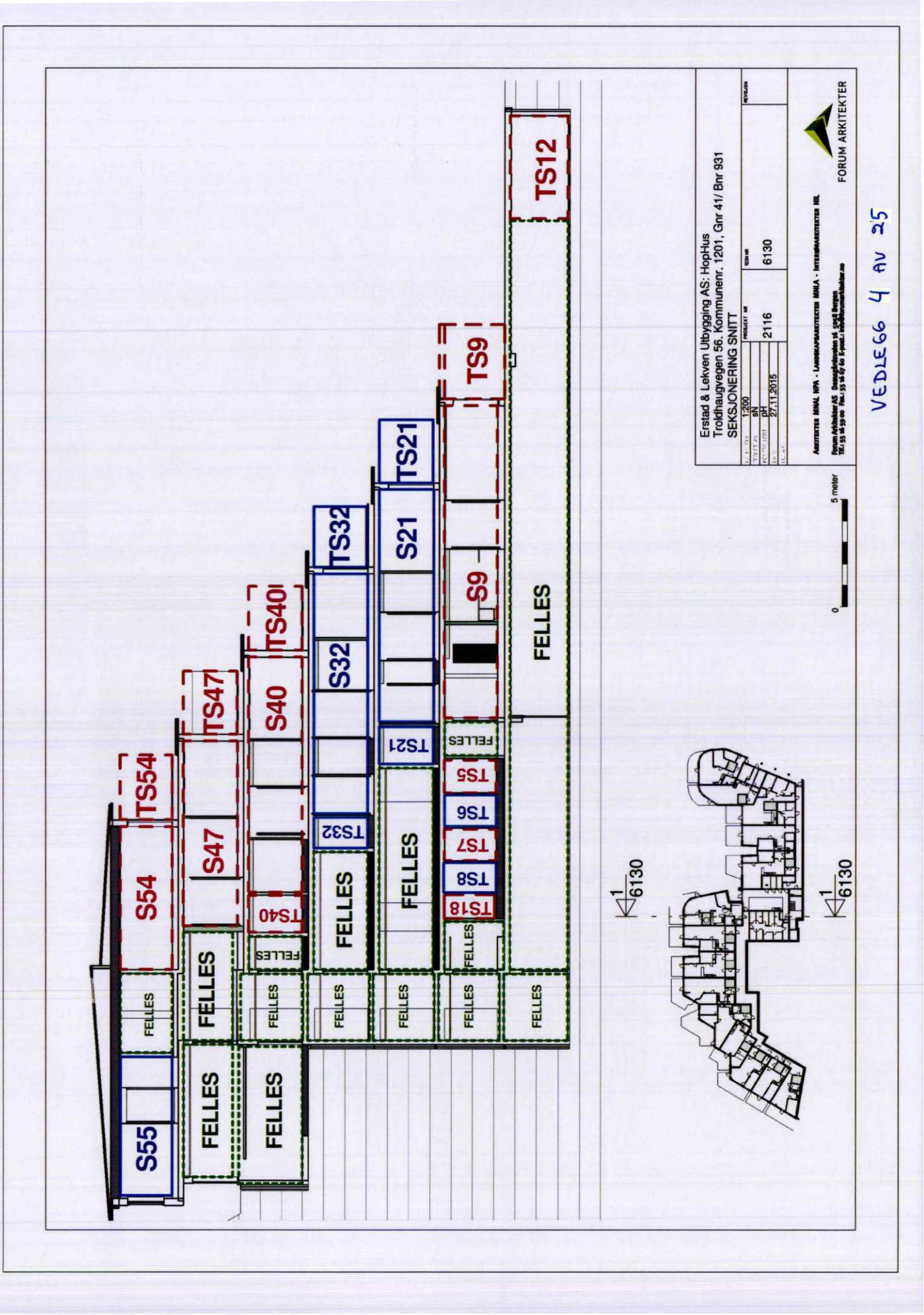
Byrådsavdeling for byutvikling, klima og miljø
Etat for plan og geodata
Målestokk 1:1000
Dato: 25.11.2015

Gnr/Bnr 41/931
Adresse: Troldhaugvegen 56

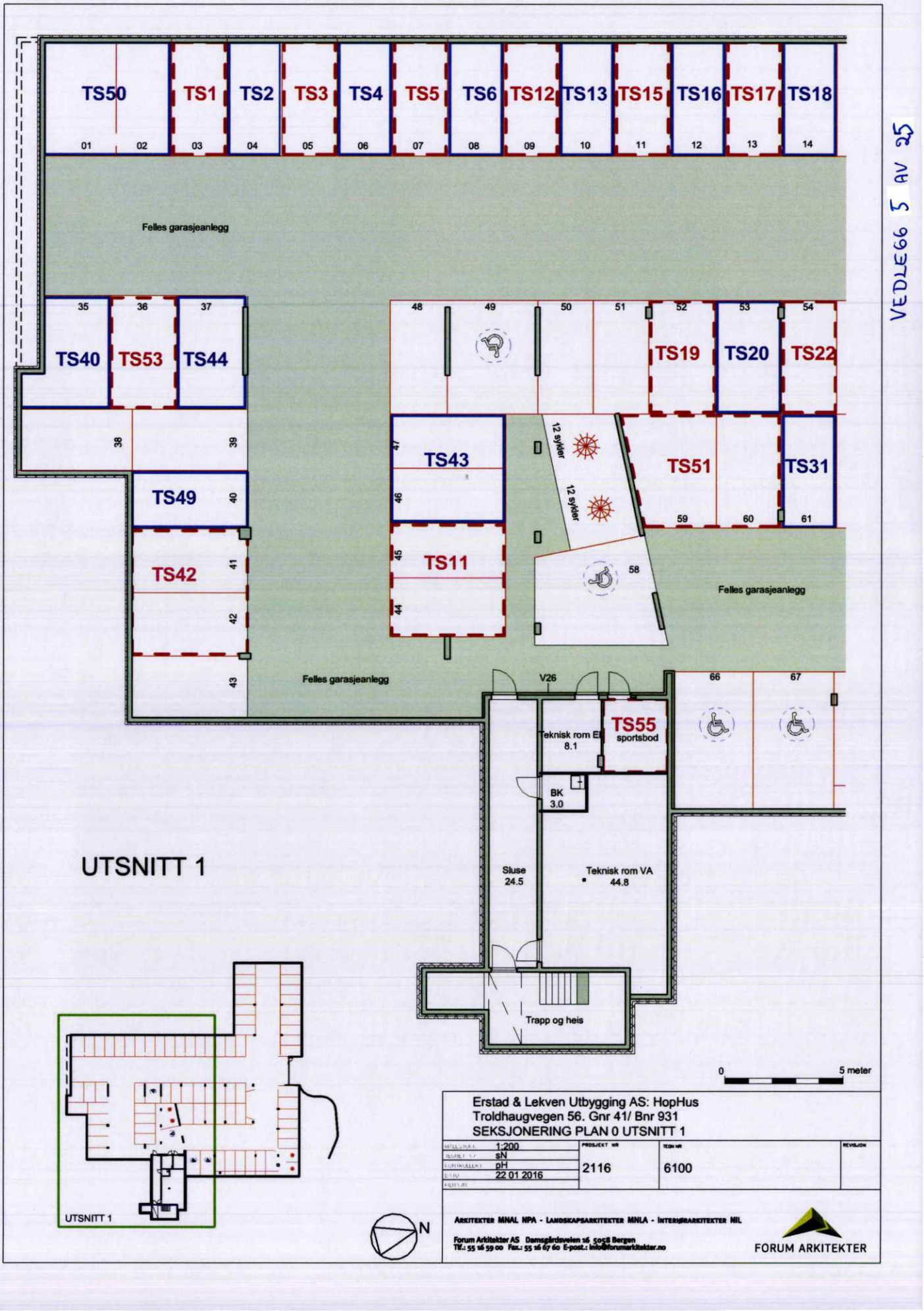
N



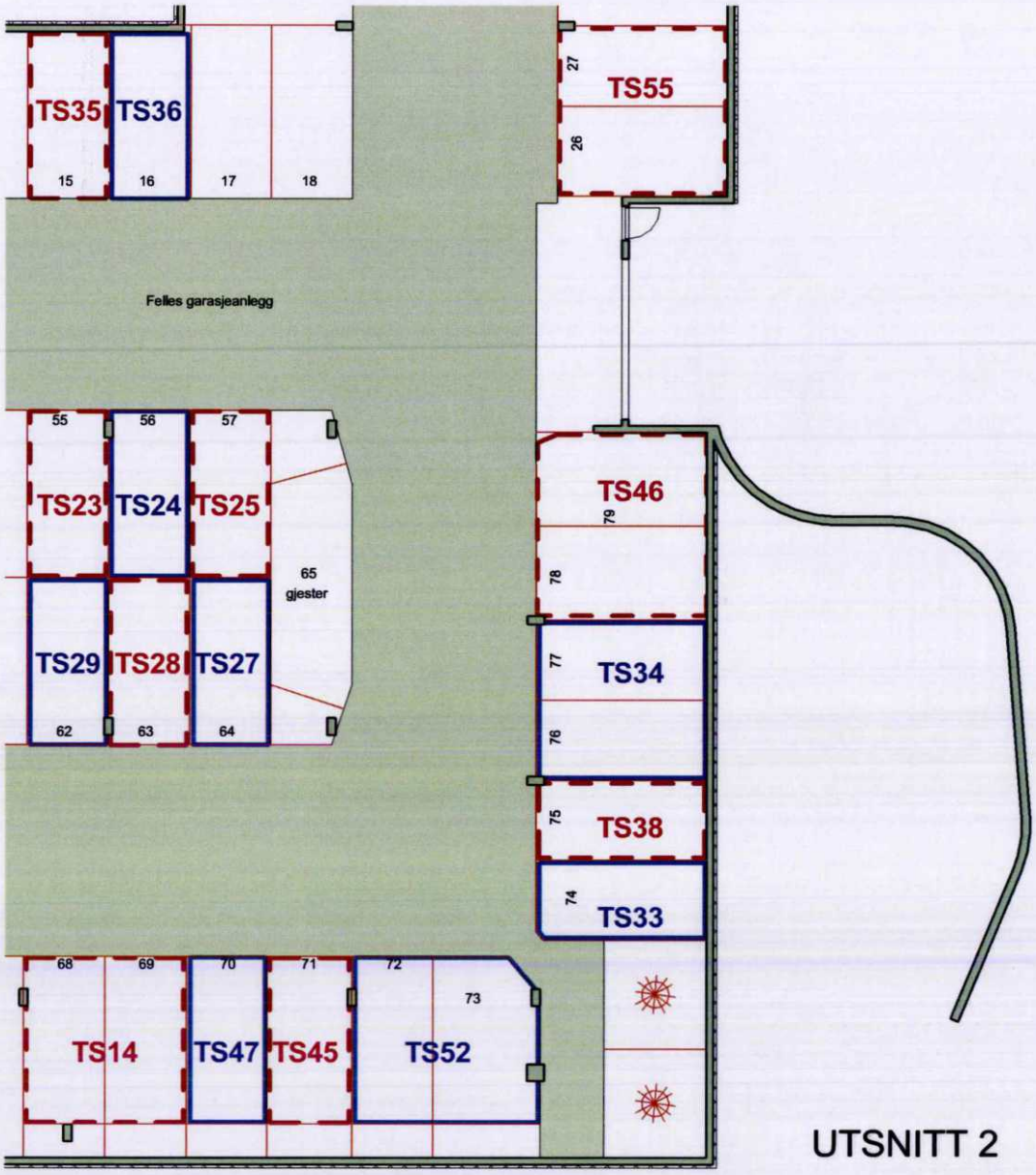
VEDLEGG 1 AV 25


S54
TS54
S47
TS47
S40
TS40
S32
TS32
S21
TS21
S9
TS9
TS12
S55
TS5
TS6
TS7
TS8
TS18
FELLES
Erstad & Lekven Utbygging AS: HopHus
Troldhaugvegen 56, Kommunenr. 1201, Gnr 41/ Bnr 931
SEKSJONERING SNITT
1:200
sN
pH
27.11.2015
2116
6130
FORUM ARKITEKTER
5 meter
0
1
6130
VEDLEGG 4 AV 25

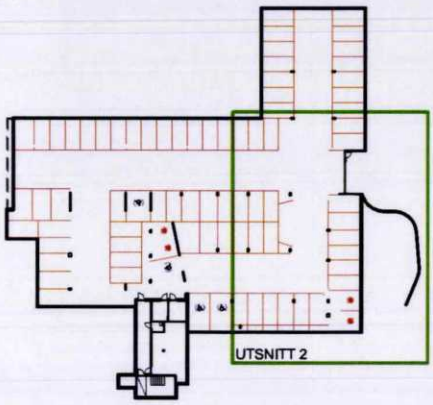
VEDLEGG 5 AV 25



VEDLEGG 6 AV 25



UTSNITT 2



N

0 5 meter

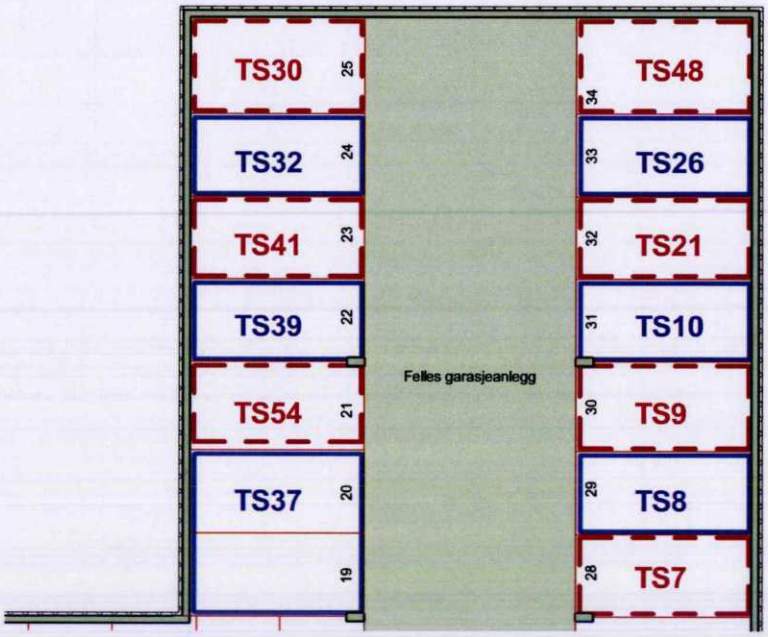
Erstad & Lekven Utbygging AS: HopHus
Troldhaugvegen 56. Gnr 41/ Bnr 931
SEKSJONERING PLAN 0 UTSNITT 2

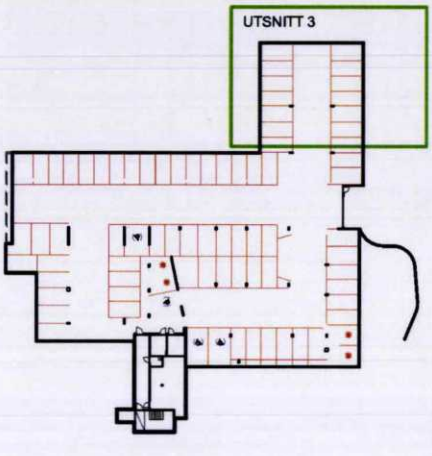
MÅLESTOKK	1:200	PROSJEKT NR	TEGN NR	REVISJON
TEGNET AV	sN	2116	6101	
KONTROLLERT	pH			
DATO	28.08.2015			

ARKITEKTER MNAL NPA - LANDSKAPSARKITEKTER MNLA - INTERIØRARKITEKTER NIL
Forum Arkitekter AS Damsgårdsveien 16 5058 Bergen
Tlf.: 55 16 59 00 Fax.: 55 16 67 60 E-post.: info@forumarkitekter.no
FORUM ARKITEKTER

VEDLEGG 7 AV 25

UTSNITT 3



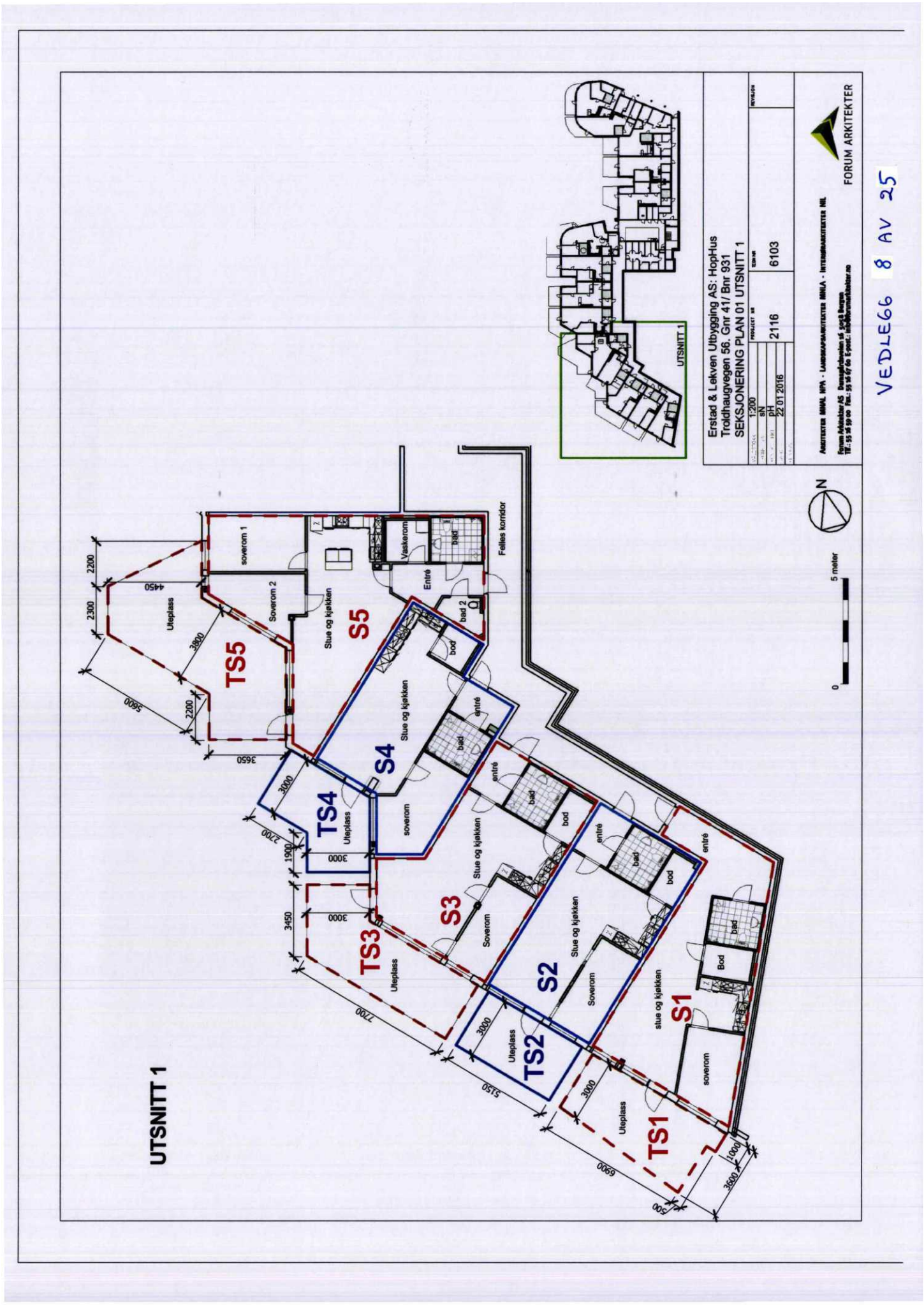


0 5 meter

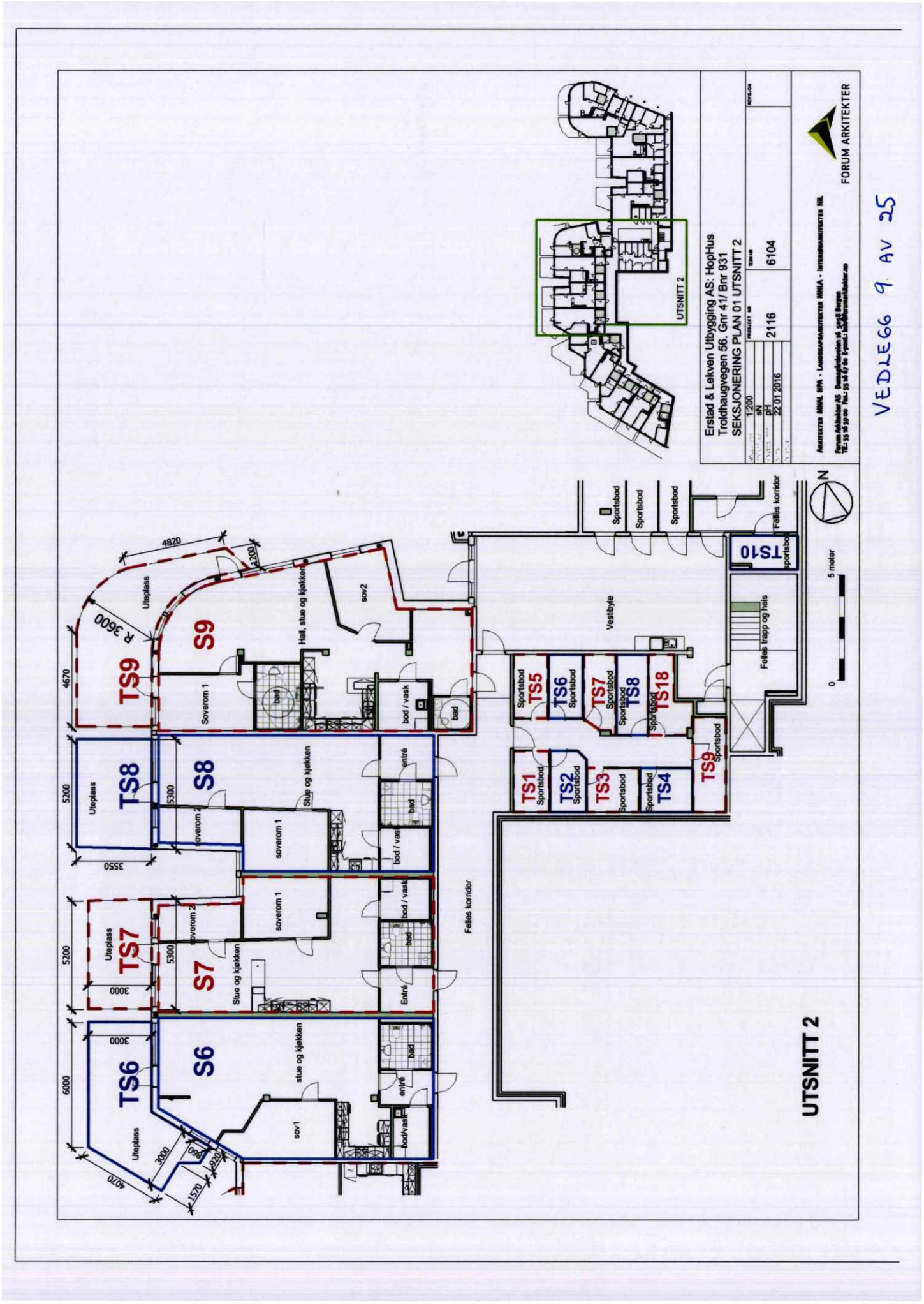
Erstad & Lekven Utbygging AS: HopHus
Troldhaugvegen 56. Gnr 41/ Bnr 931
SEKSJONERING PLAN 0 UTSNITT 3

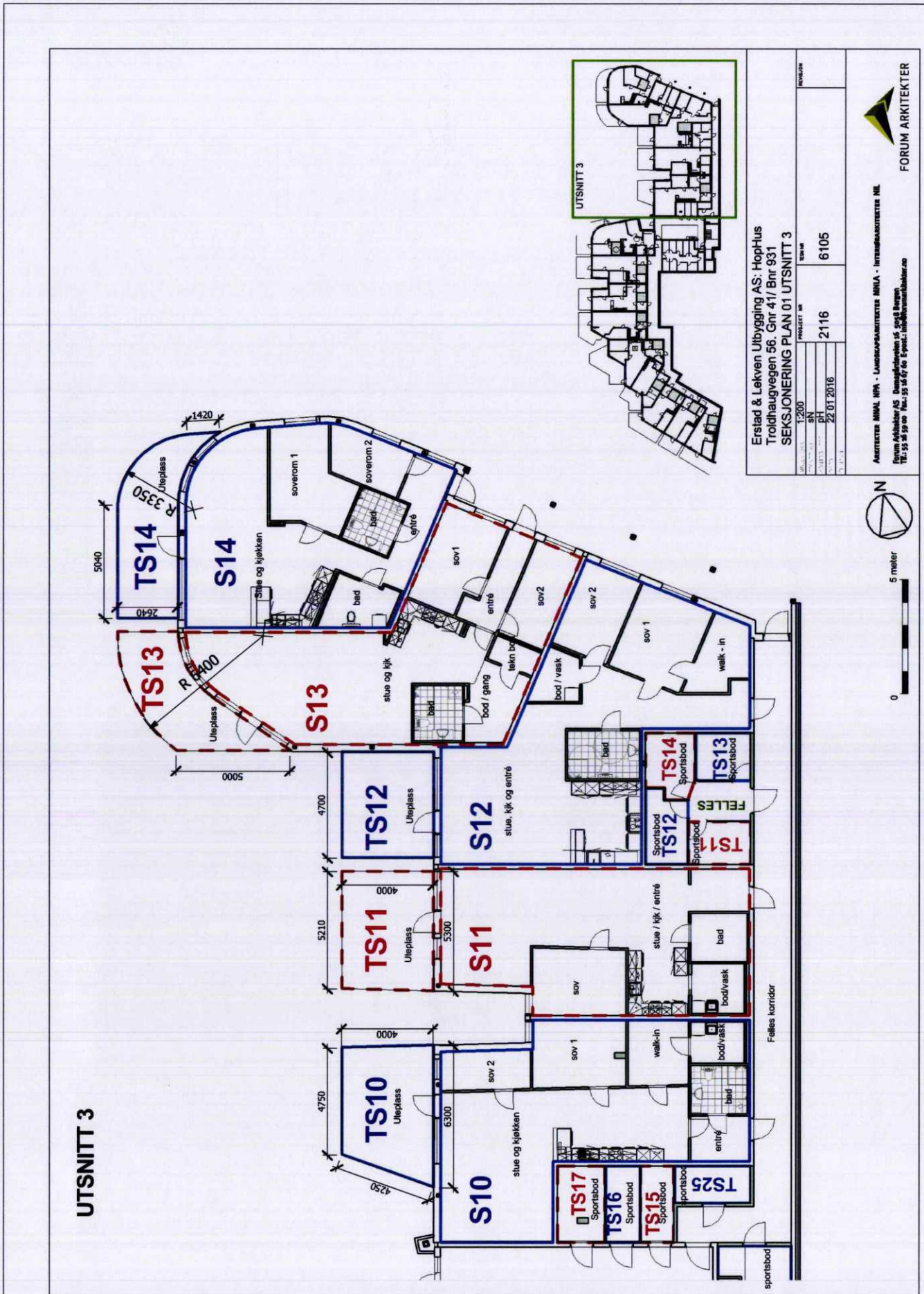
MÅLESTOKK	1:200	PROSJEKT NR	TEGN NR	REVISJON
TEGNET AV	sN	2116	6102	
KONTROLLERT	pH			
DATO	22 01 2016			

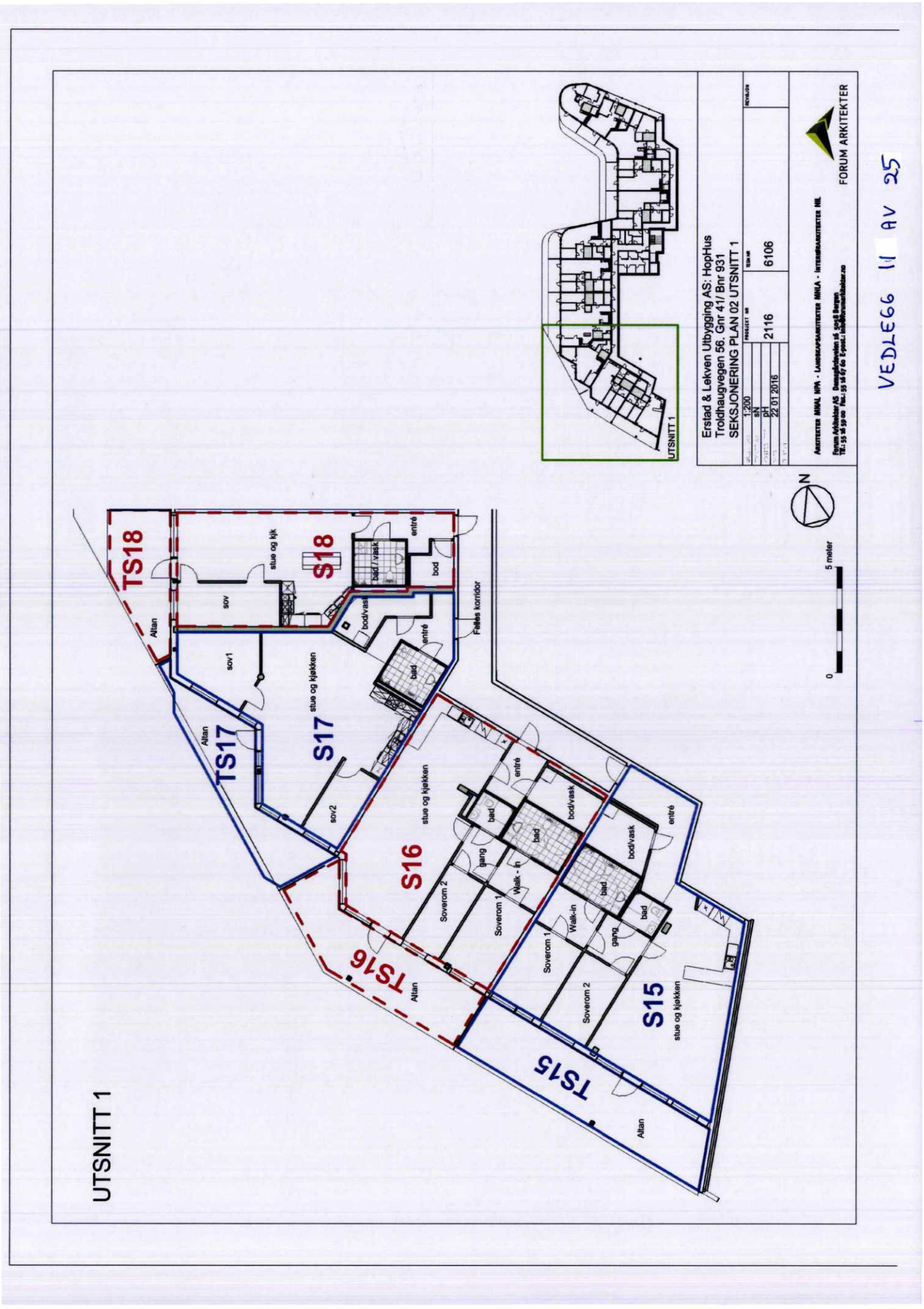
ARKITEKTER MNAL NPA - LANDSKAPSARKITEKTER MNLA - INTERIØRARKITEKTER NIL
Forum Arkitekter AS Damsgårdsveien 16 5058 Bergen
Tlf.: 55 16 59 00 Fax.: 55 16 67 60 E-post.: info@forumarkitekter.no
FORUM ARKITEKTER

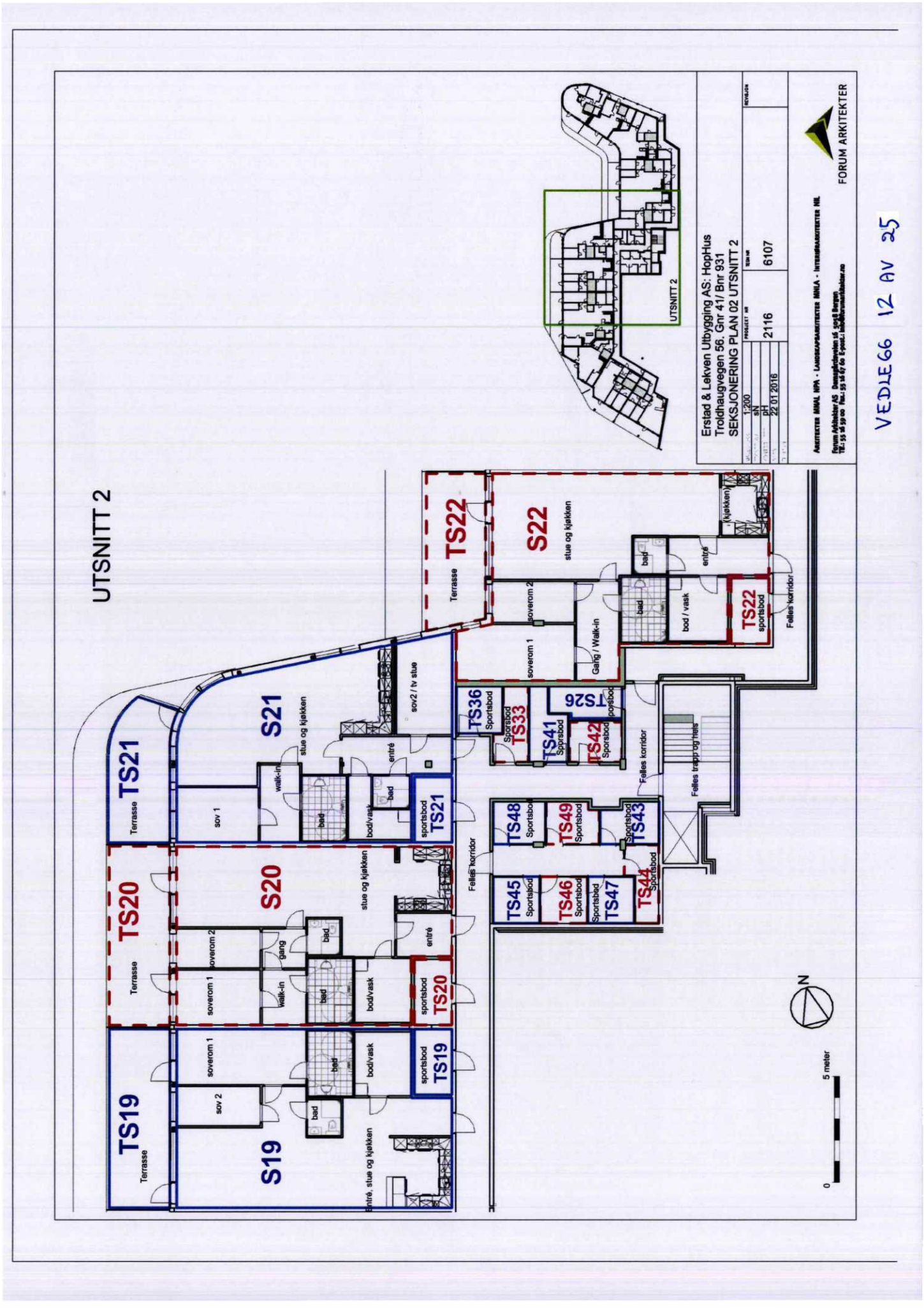


VEDLEGG 8 AV 25


Erstad & Lekven Utbygging AS: HopHus
Troldhaugvegen 56. Gnr 41/ Bnr 931
SEKSJONERING PLAN 01 UTSNITT 2
1:200
SN
PH
22 01 2016
2116
6104
FORUM ARKITEKTER
UTSNITT 2
UTSNITT 2
TS1
TS2
TS3
TS4
TS5
TS6
TS7
TS8
TS9
TS10
TS18
S6
S7
S8
S9
Uteplass
Soverom 1
Soverom 2
stue og kjøkken
Stue og kjøkken
Hall, stue og kjøkken
sov1
sov2
bad
bod/vask
entré
Felles korridor
Felles trapp og heis
Vestibyle
Sportsbod
5 meter
N
VEDLEGG 9 AV 25

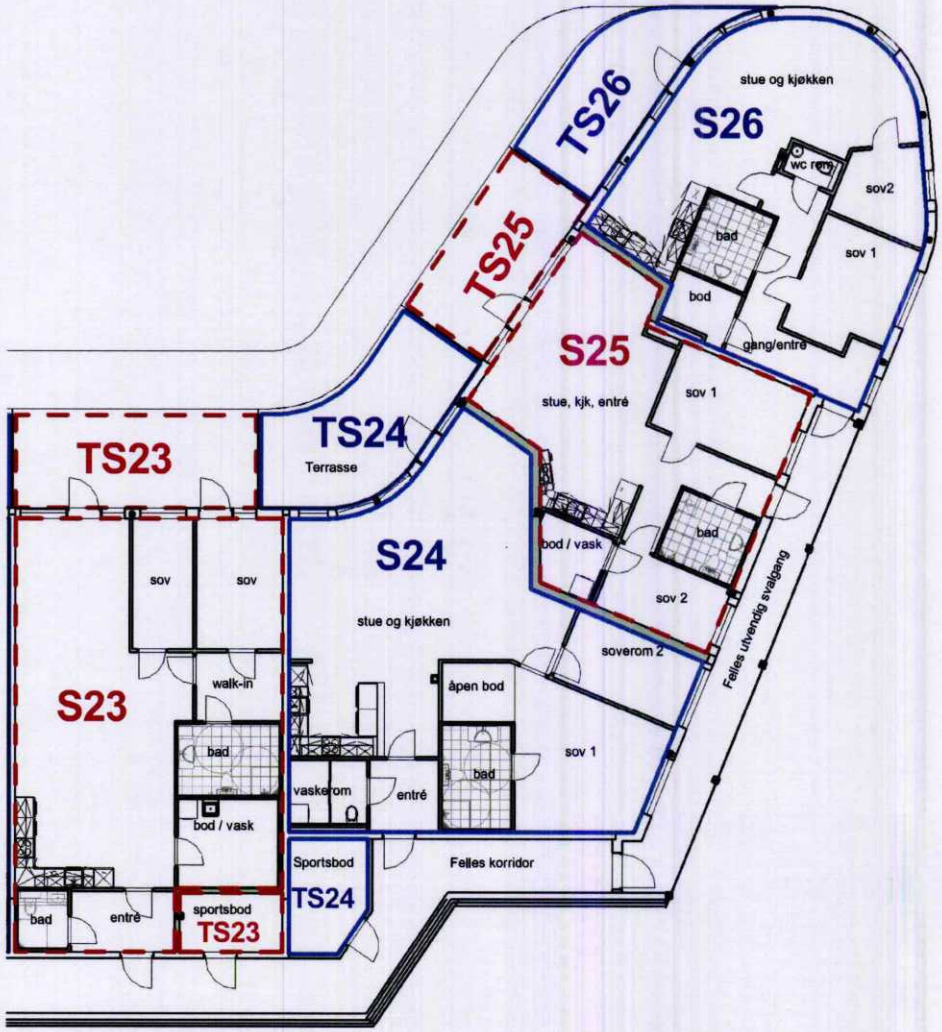

UTSNITT 3
Erstad & Lekven Utbygging AS: HopHus
Troldhaugvegen 56. Gnr 41/ Bnr 931
SEKSJONERING PLAN 01 UTSNITT 3
1:200
sN
pH
22 01 2016
2116
6105
FORUM ARKITEKTER
UTSNITT 3
TS14
S14
TS13
S13
TS12
S12
TS11
S11
TS10
S10
TS17
TS16
TS15
TS25
TS1
FELLES
soverom 1
soverom 2
bad
entré
stue og kjøkken
sov1
sov2
sov 2
sov 1
walk - in
bod / gang
bod / vask
stue og kjk
stue, kjk og entré
stue / kjk / entré
sov
walk-in
bod/vask
Felles korridor
sportsbod
Uteplass
5 meter
N
VEDLEGG 10 AV 25

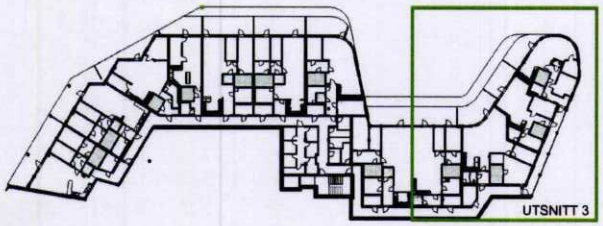

UTSNITT 1
TS18
Altan
sov
stue og kjk
S18
bad / vask
entré
bod
bod/vask
entré
Felles korridor
sov1
stue og kjøkken
S17
TS17
Altan
bad
sov2
stue og kjøkken
S16
TS16
Altan
Soverom 2
Soverom 1
gang
bad
Walk - in
entré
bod/vask
Soverom 1
Walk-in
bad
gang
bad/vask
entré
Soverom 2
S15
stue og kjøkken
TS15
Altan
UTSNITT 1
Erstad & Lekven Utbygging AS: HopHus
Troldhaugvegen 56. Gnr 41/ Bnr 931
SEKSJONERING PLAN 02 UTSNITT 1
1:200
sN
pH
22 01 2016
2116
6106
FORUM ARKITEKTER
N
0
5 meter
VEDLEGG 11 AV 25


UTSNITT 2
Erstad & Lekven Utbygging AS: HopHus
Troldhaugvegen 56, Gnr 41/ Bnr 931
SEKSJONERING PLAN 02 UTSNITT 2
1:200
sN
pH
22 01 2016
2116
6107
FORUM ARKITEKTER
UTSNITT 2
TS19
TS20
TS21
TS22
S19
S20
S21
S22
Terrasse
sov 2
soverom 1
soverom 2
sov 1
Walk-in
gang
bad
bod/vask
sportsbod
entré
stue og kjøkken
sov2 / tv stue
Entré, stue og kjøkken
Felles korridor
Felles trapp og heis
Gang / Walk-in
bod / vask
(kjøkken)
TS36
TS33
TS41
TS42
TS26
TS48
TS49
TS43
TS45
TS46
TS47
TS44
N
0
5 meter
VEDLEGG 12 AV 25

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/158639/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-29 13:26

UTSNITT 3





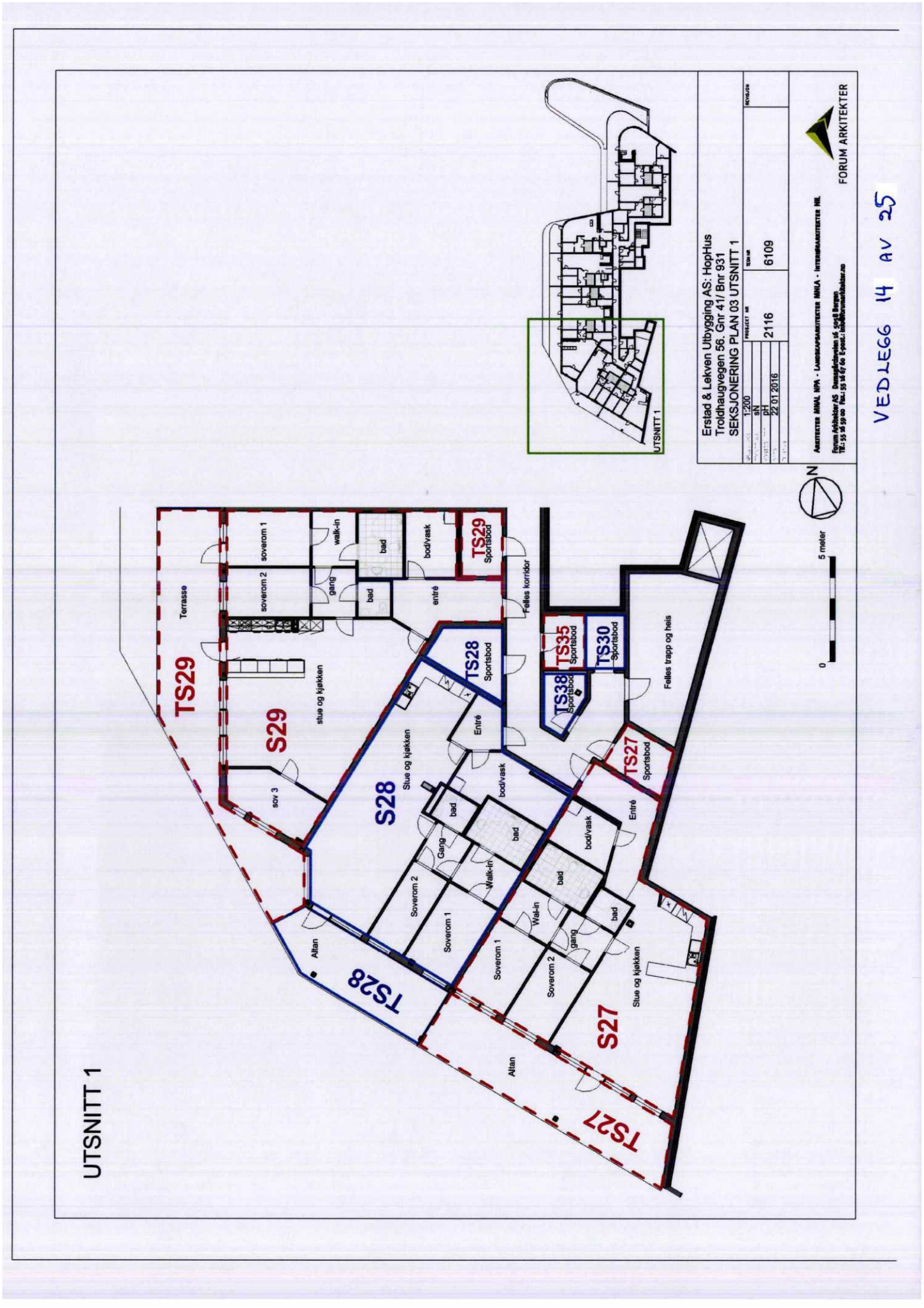
0 5 meter N

Erstad & Lekven Utbygging AS: HopHus
Troldhaugvegen 56. Gnr 41/ Bnr 931
SEKSJONERING PLAN 02 UTSNITT 3

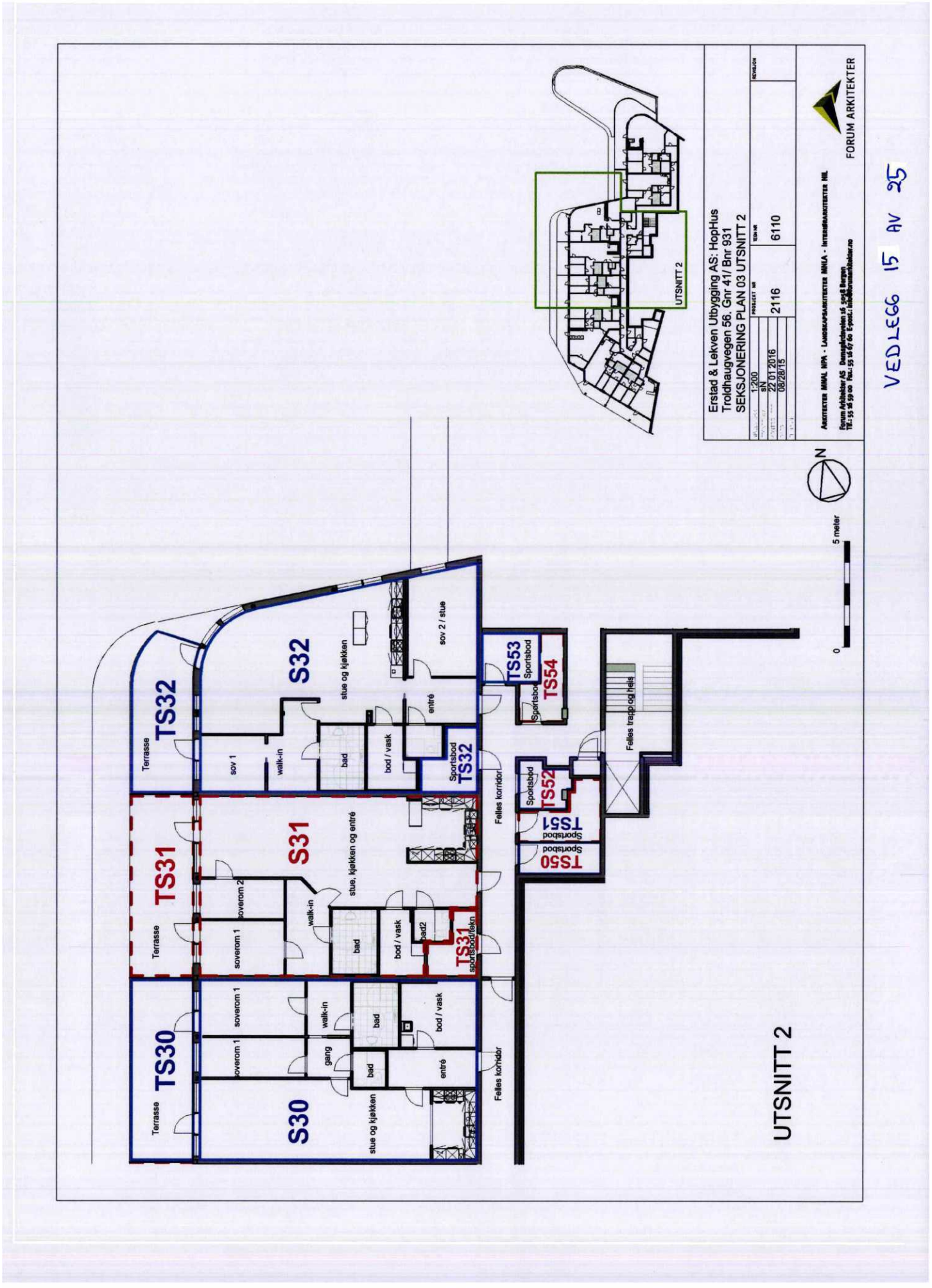
1:200	PROSJEKT NR	TEGN NR	REVISJON
sN			
pH	2116	6108	
22 01 2016			

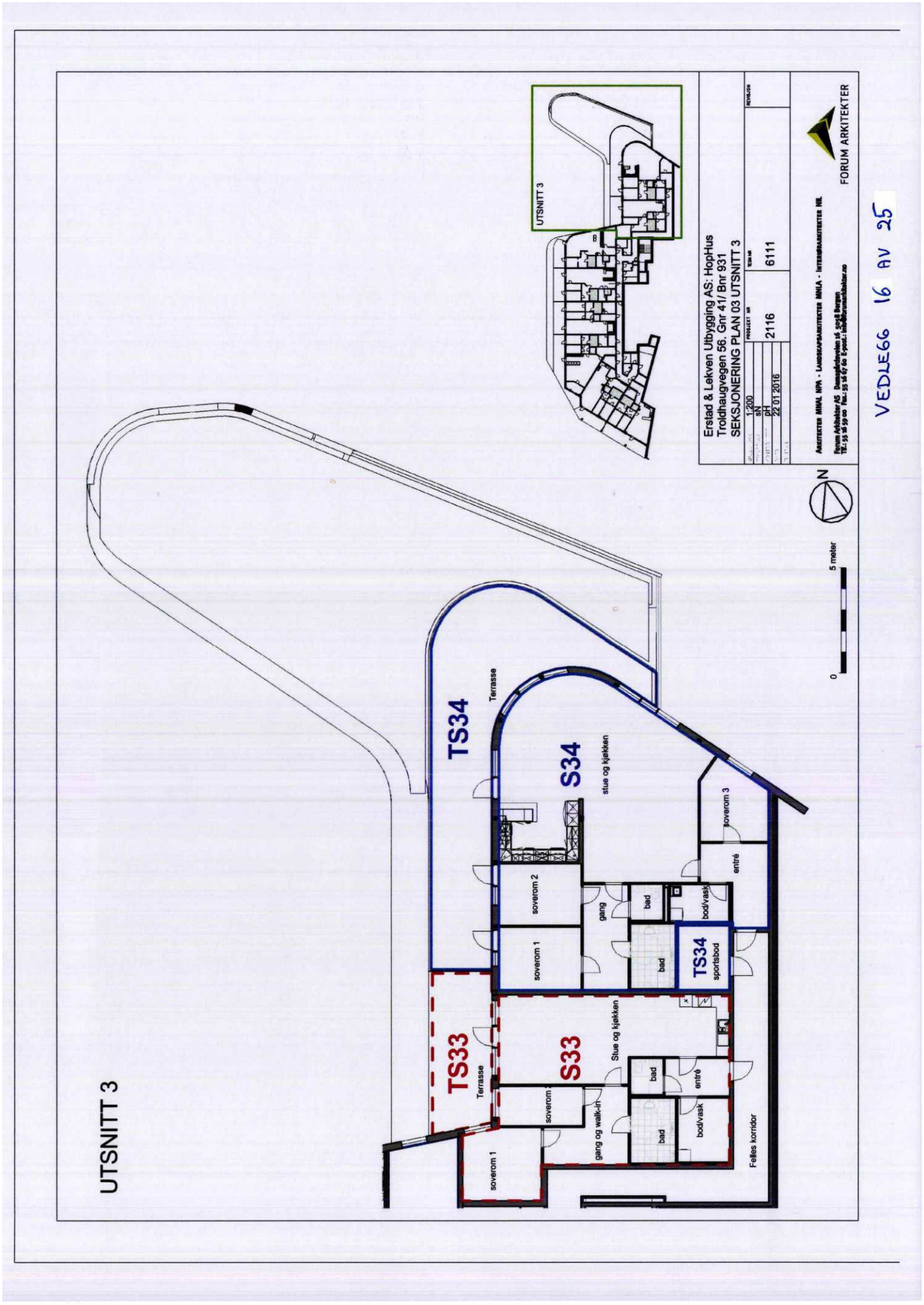
ARKITEKTER MNAL NPA - LANDSKAPSARKITEKTER MNLA - INTERIØRARKITEKTER NIL
Forum Arkitekter AS Damsgårdsveien 16 5058 Bergen
Tlf.: 55 16 59 00 Fax.: 55 16 67 60 E-post.: info@forumarkitekter.no
FORUM ARKITEKTER

VEDLEGG 13 AV 25

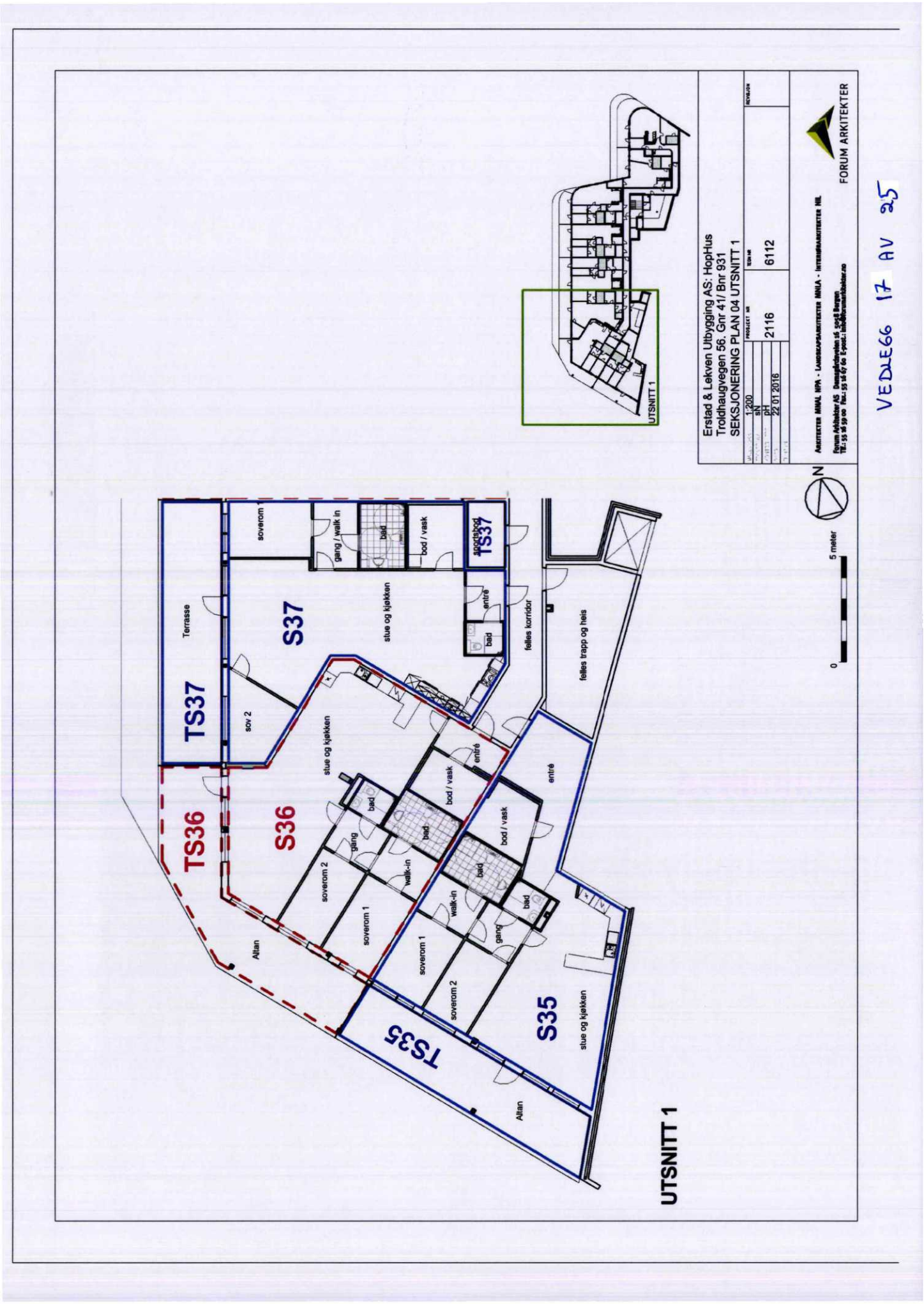


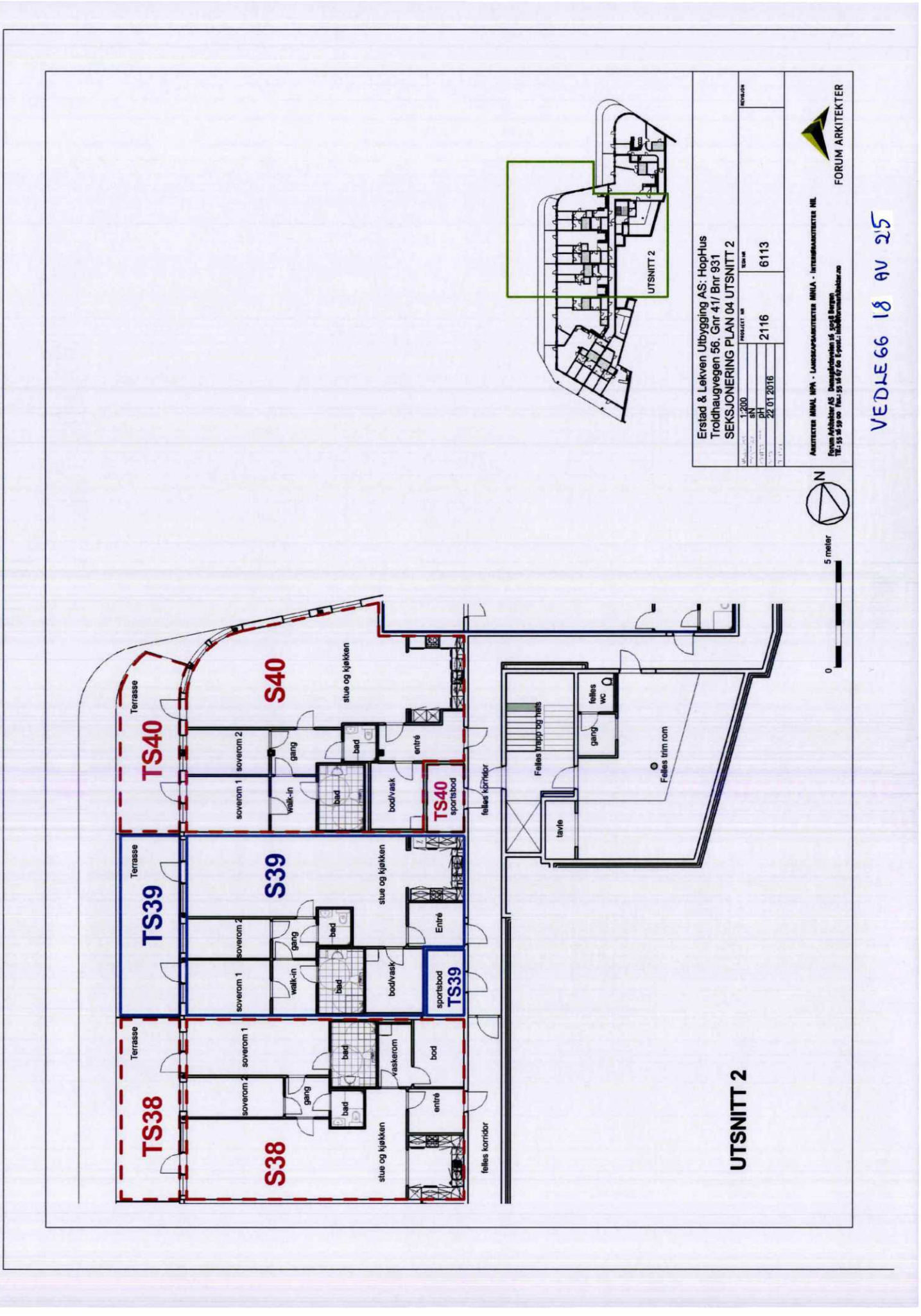
VEDLEGG 14 AV 25

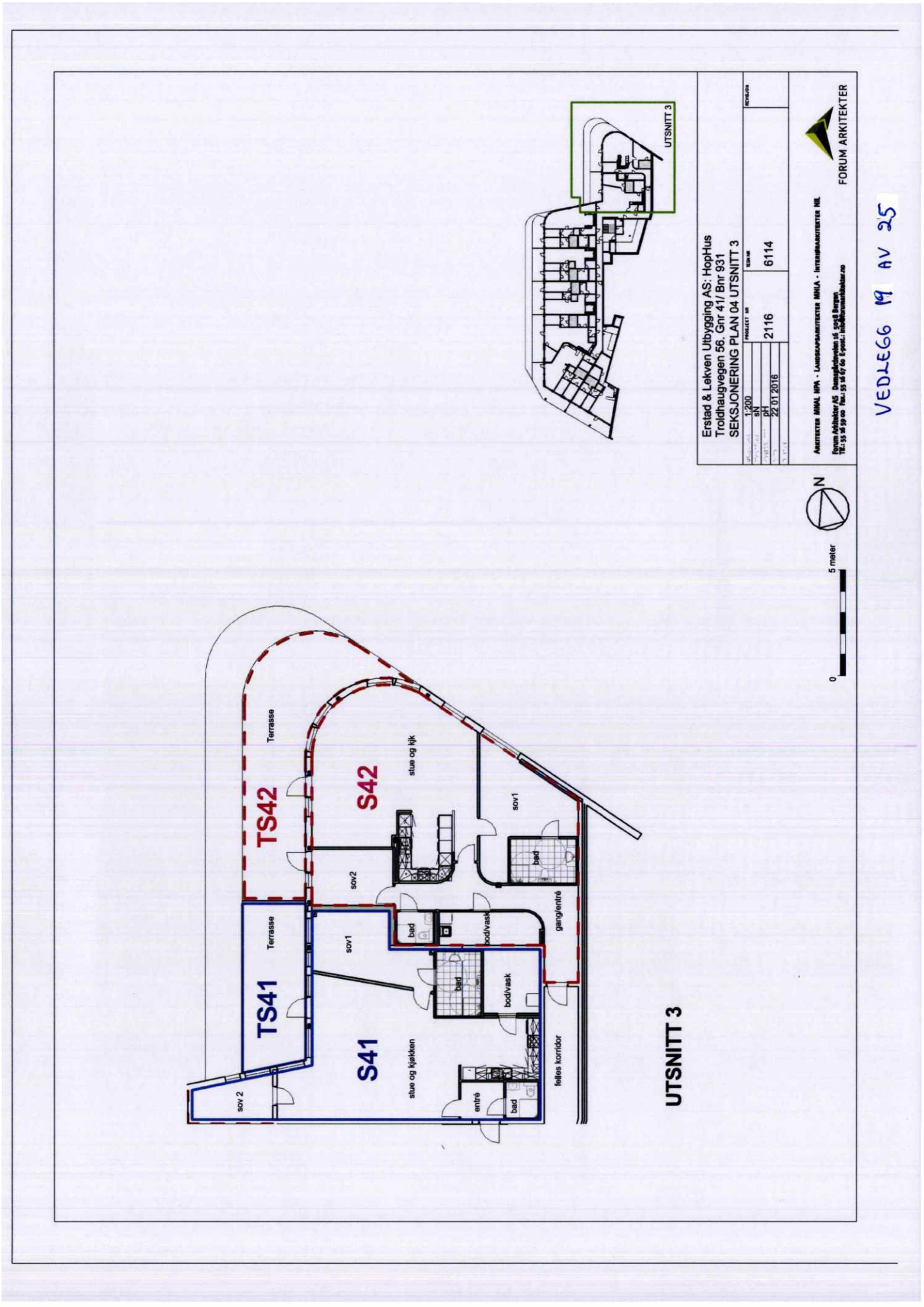

Erstad & Lekven Utbygging AS: HopHus
Troldhaugvegen 56. Gnr 41/ Bnr 931
SEKSJONERING PLAN 03 UTSNITT 2
1:200
22.01.2016
08/28/15
2116
6110
FORUM ARKITEKTER
UTSNITT 2
UTSNITT 2
TS30
TS31
TS32
S30
S31
S32
TS50
TS51
TS52
TS53
TS54
Terrasse
soverom 1
soverom 2
walk-in
gang
bad
bod / vask
entré
stue og kjøkken
stue, kjøkken og entré
sov 1
sov 2 / stue
Sportsbod
Felles korridor
Felles trapp og heis
N
0
5 meter
VEDLEGG 15 AV 25

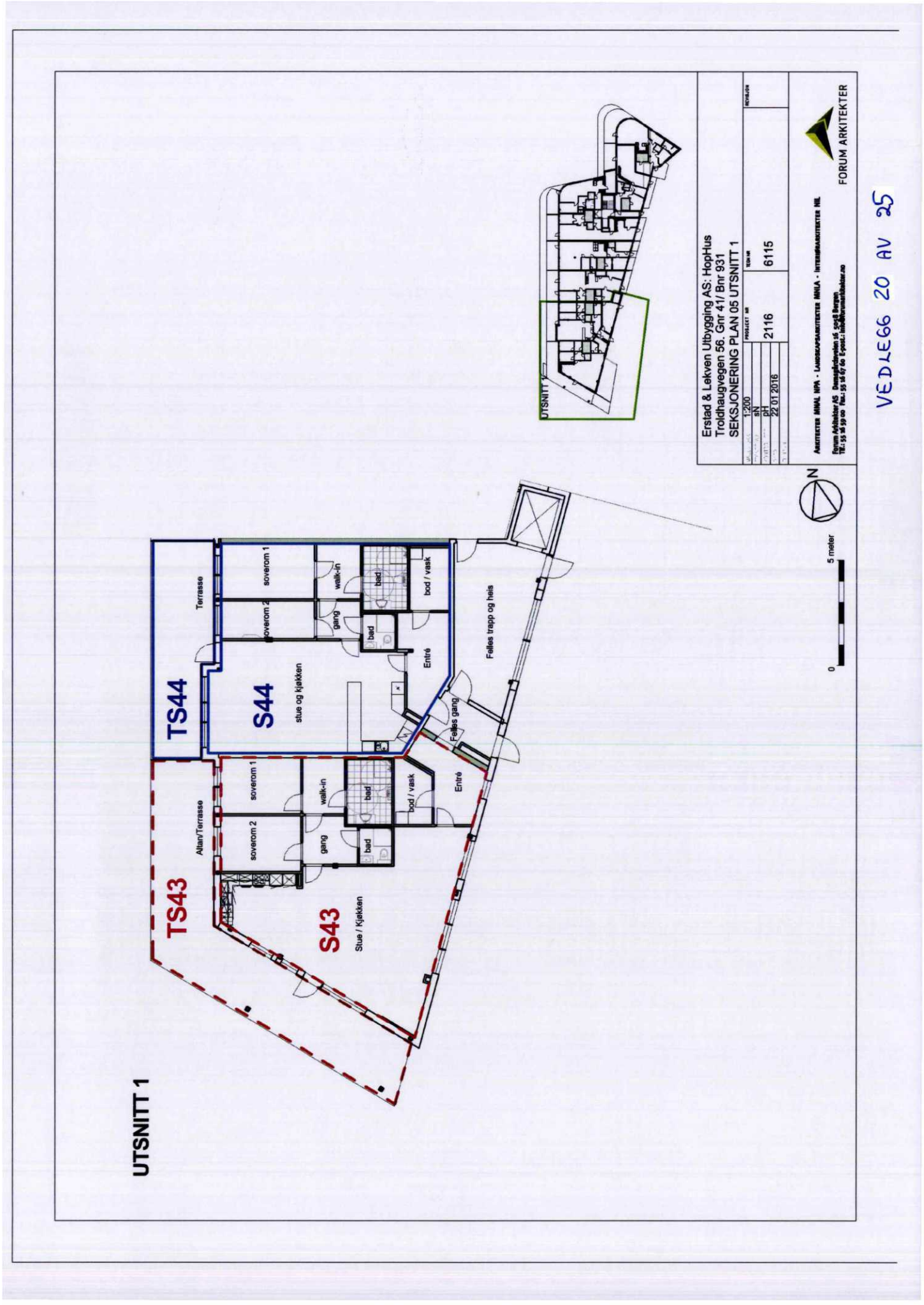


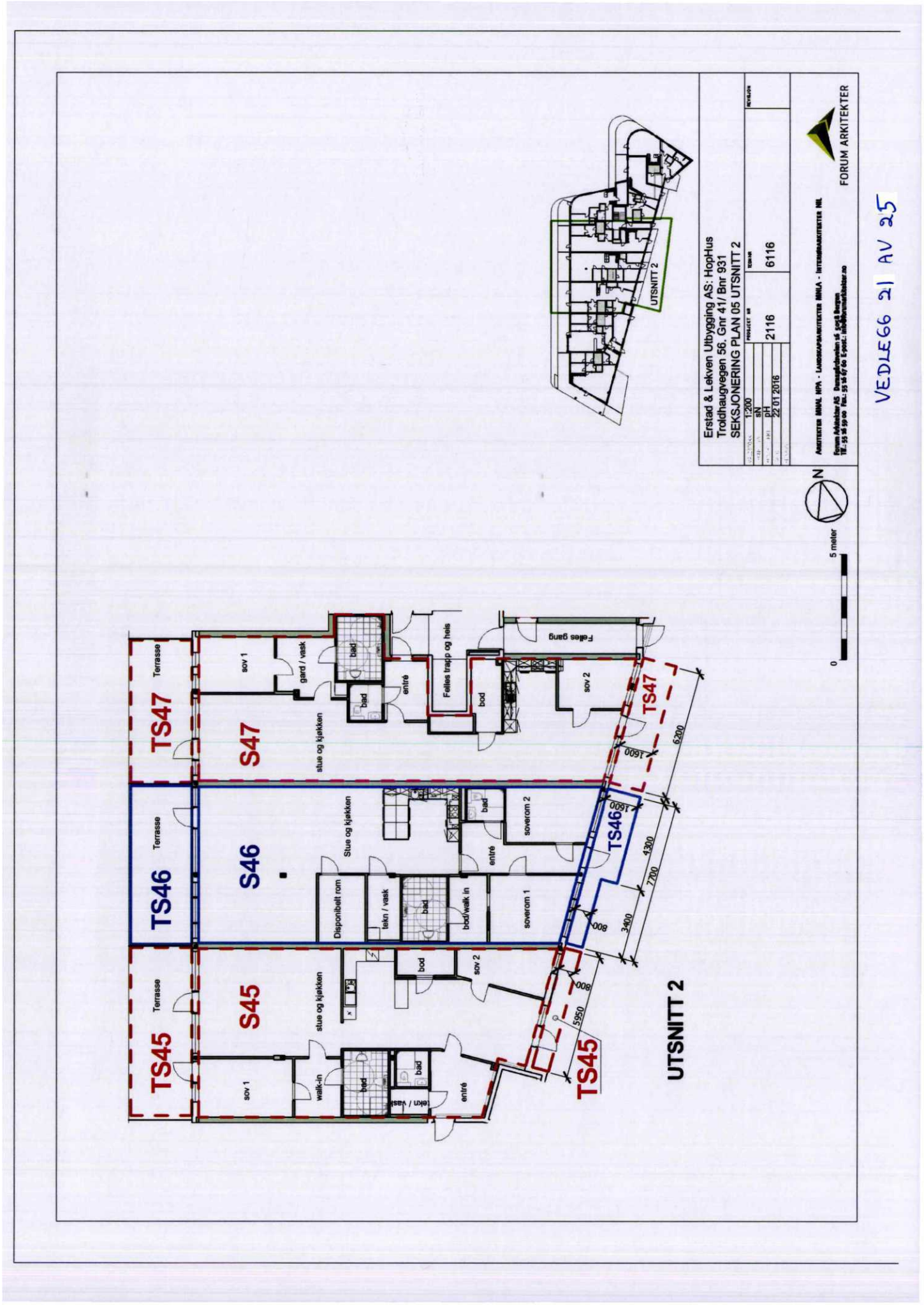
VEDLEGG 16 AV 25


UTSNITT 1
TS37
TS36
TS35
S37
S36
S35
Terrasse
Altan
Altan
sov 2
soverom 1
gang / walk in
bad
bod / vask
stue og kjøkken
entré
felles korridor
felles trapp og heis
soverom 2
soverom 1
walk-in
gang
bad
bod / vask
entré
soverom 1
soverom 2
walk-in
gang
bad
bod / vask
entré
stue og kjøkken
0
5 meter
N
UTSNITT 1
Erstad & Lekven Utbygging AS: HopHus
Troldhaugvegen 56. Gnr 41/ Bnr 931
SEKSJONERING PLAN 04 UTSNITT 1
1:200
sN
pH
22.01.2016
2116
6112
FORUM ARKITEKTER
VEDLEGG 17 AV 25

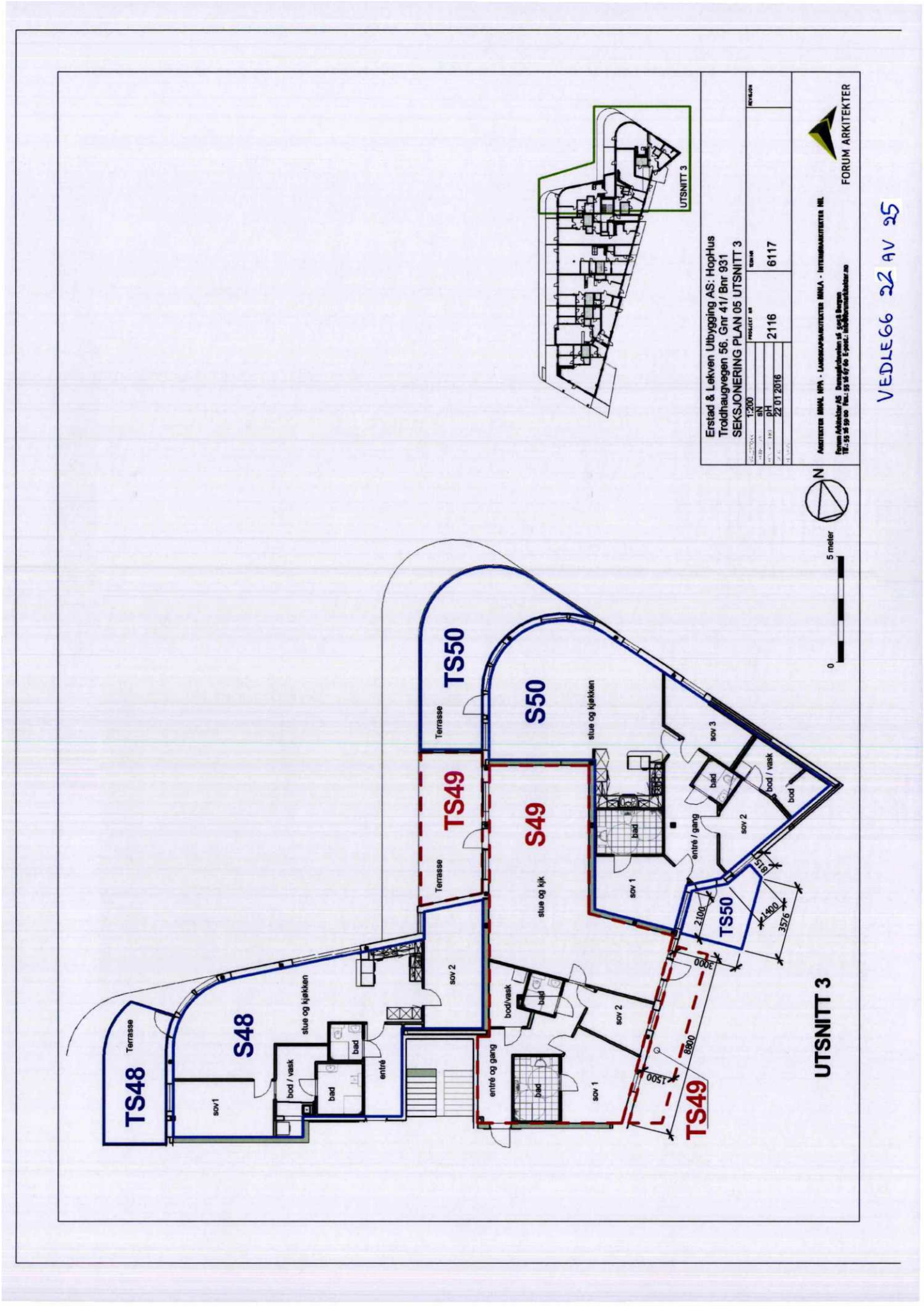

UTSNITT 2
Erstad & Løkven Utbygging AS: HopHus
Troldhaugvegen 56. Gnr 41/ Bnr 931
SEKSJONERING PLAN 04 UTSNITT 2
1:200
sN
pH
22 01 2016
2116
6113
FORUM ARKITEKTER
N
0
5 meter
TS38
TS39
TS40
S38
S39
S40
Terrasse
soverom 1
soverom 2
walk-in
gang
bad
vaskerom
bod
entré
stue og kjøkken
bod/vask
sportsbod
felles korridor
Felles trapp og heis
felles wc
Felles trim rom
tavle
UTSNITT 2
VEDLEGG 18 AV 25


UTSNITT 3
Erstad & Lekven Utbygging AS: HopHus
Troldhaugvegen 56, Gnr 41/ Bnr 931
SEKSJONERING PLAN 04 UTSNITT 3
1:200
sN
pH
22 01 2016
2116
6114
FORUM ARKITEKTER
N
0
5 meter
TS41
TS42
S41
S42
Terrasse
Terrasse
sov 2
stue og kjøkken
sov1
bad
bod/vask
entré
felles korridor
sov2
stue og kjk
sov1
bad
bod/vask
gang/entré
UTSNITT 3
VEDLEGG 19 AV 25


UTSNITT 1
TS43
TS44
S43
S44
Altan/Terrasse
Terrasse
soverom 1
soverom 2
gang
walk-in
bad
bod / vask
Entré
stue / kjøkken
stue og kjøkken
Felles gang
Felles trapp og heis
UTSNITT 1
Erstad & Løkven Utbygging AS: HopHus
Troldhaugvegen 56. Gnr 41/ Bnr 931
SEKSJONERING PLAN 05 UTSNITT 1
1:200
sN
pH
22 01 2016
2116
6115
FORUM ARKITEKTER
N
0
5 meter
VEDLEGG 20 AV 25

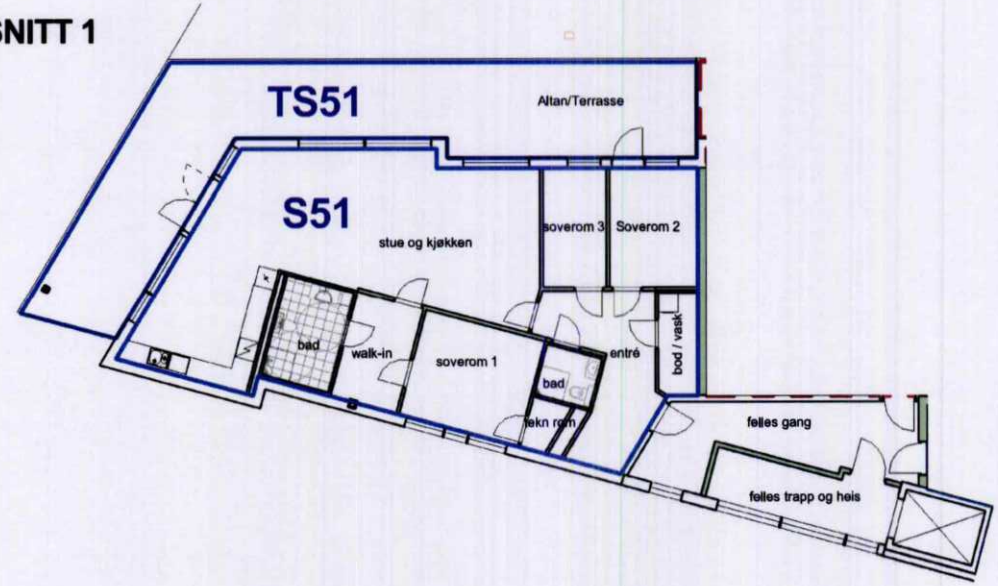


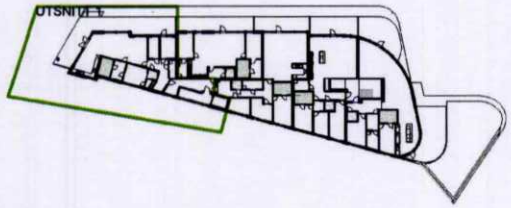
VEDLEGG 21 AV 25


UTSNITT 3
TS48
S48
TS50
S50
TS49
S49
Terrasse
stue og kjøkken
sov1
sov 1
sov 2
sov 3
bad
bod / vask
bod
entré
entré og gang
stue og kjk
bod/vask
UTSNITT 3
Erstad & Løkven Utbygging AS: HopHus
Troldhaugvegen 56. Gnr 41/ Bnr 931
SEKSJONERING PLAN 05 UTSNITT 3
1:200
BN
DH
22.01.2016
2116
6117
FORUM ARKITEKTER
N
0
5 meter
VEDLEGG 22 AV 25

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/158639/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-29 13:26

UTSNITT 1





Erstad & Lekven Utbygging AS: HopHus
Troldhaugvegen 56. Gnr 41/ Bnr 931
SEKSJONERING PLAN 06 UTSNITT 1

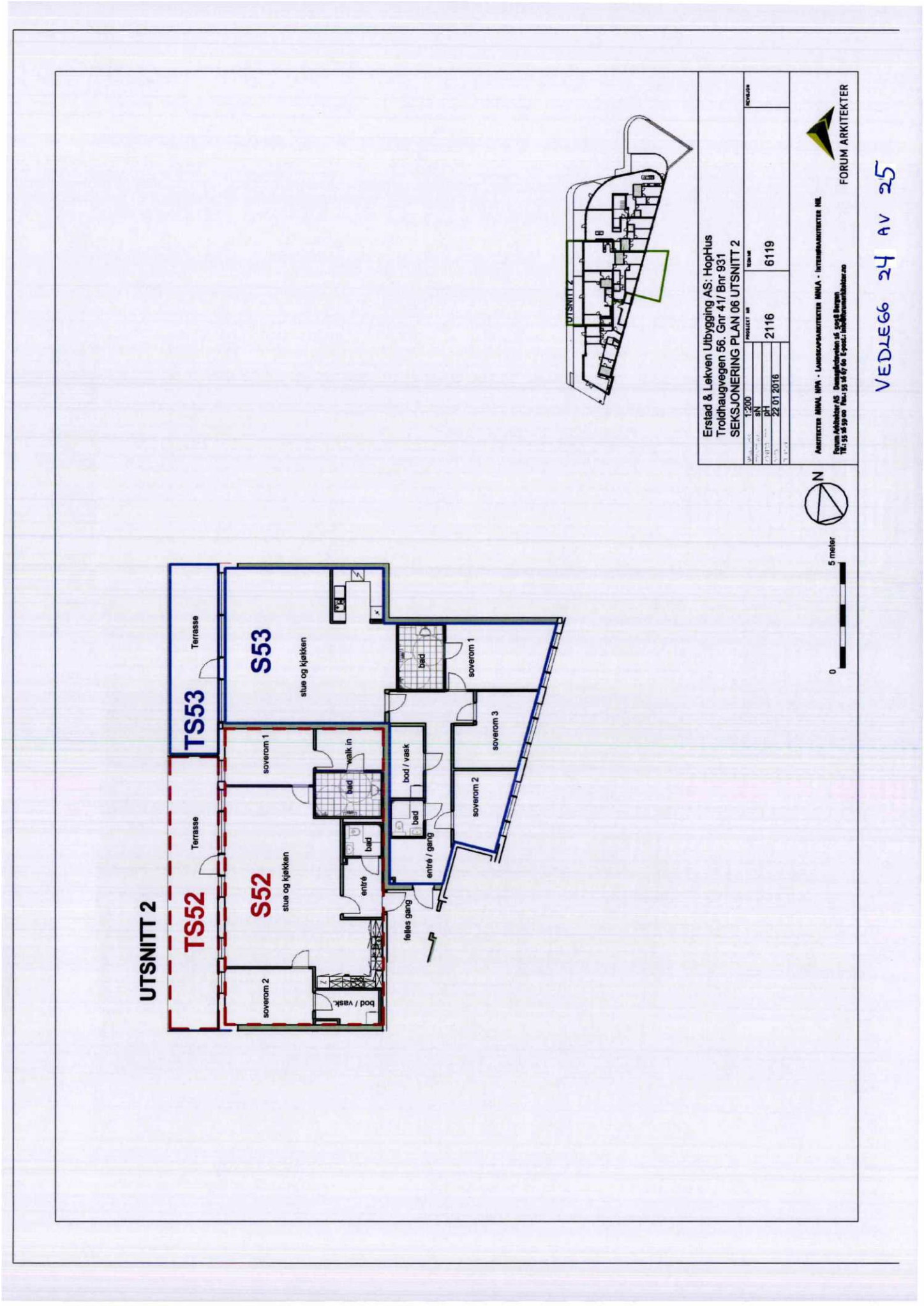
1:200	PROSJEKT NR	TEGN NR	REVISJON
sN			
pH	2116	6118	
22 01 2016			

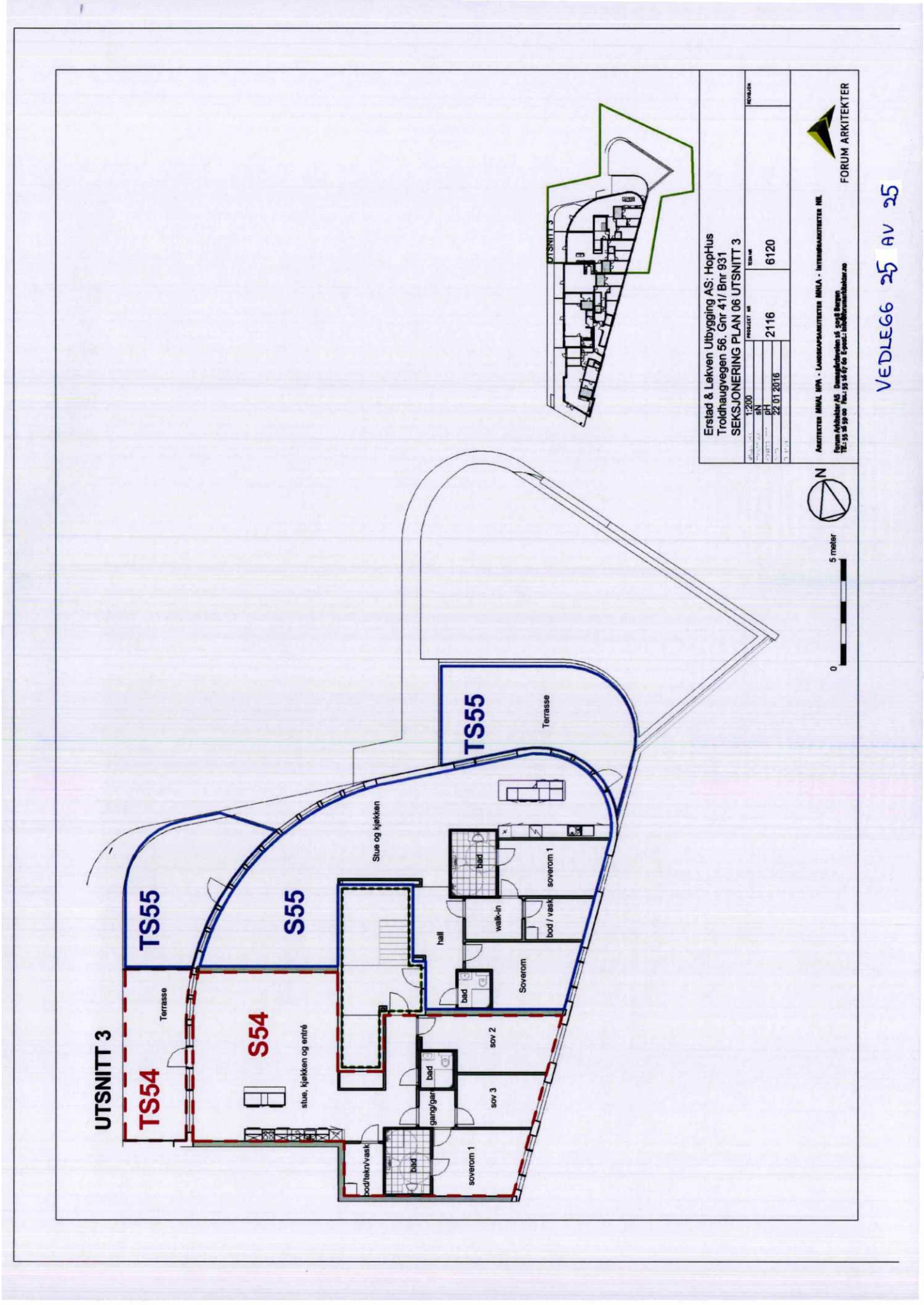
0 5 meter

N

ARKITEKTER MNAL NPA - LANDSKAPSARKITEKTER MNLA - INTERIØRARKITEKTER NIL
Forum Arkitekter AS Damsgårdsveien 16 5058 Bergen
Tlf.: 55 16 59 00 Fax.: 55 16 67 60 E-post.: info@forumarkitektur.no
FORUM ARKITEKTER

VEDLEGG 23 AV 25


UTSNITT 2
TS52
TS53
Terrasse
Terrasse
S52
S53
stue og kjøkken
stue og kjøkken
soverom 2
bod / vask
soverom 1
walk in
bad
bad
entré
felles gang
bad
bod / vask
entré / gang
bad
soverom 2
soverom 3
soverom 1
UTSNITT 2
Erstad & Lekven Utbygging AS: HopHus
Troldhaugvegen 56, Gnr 41/ Bnr 931
SEKSJONERING PLAN 06 UTSNITT 2
1:200
sN
pH
22 01 2016
2116
6119
FORUM ARKITEKTER
N
0
5 meter
VEDLEGG 24 AV 25


UTSNITT 3
TS54
S54
TS55
S55
TS55
Terrasse
stue, kjekken og entré
Stue og kjekken
bod/tekn/vask
bad
soverom 1
gang/gar
bad
sov 3
sov 2
hall
bad
Soverom
walk-in
bod / vask
bad
soverom 1
Terrasse
UTSNITT 3
Erstad & Lekven Utbygging AS: HopHus
Troldhaugvegen 56. Gnr 41/ Bnr 931
SEKSJONERING PLAN 06 UTSNITT 3
1:200
sN
pH
22 01 2016
2116
6120
FORUM ARKITEKTER
N
0
5 meter
VEDLEGG 25 AV 25

Borge, Anna
Troldhaugvegen 56, 5232 PARADIS

Vår ref.: 0509-1-03
Dato: 29.04.2026

Deres henvendelse av 29.04.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 03 i Sameiet Hophus er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Sameiet Hophus
Tilknyttet boligselskap:	Nei
Org.nr.:	918330828
Seksjons-/andelsnr.:	03
Seksjons-/andelseier:	Borge, Anna
Adresse:	Troldhaugvegen 56, 5232 PARADIS

Forsikring

Gjensidige Forsikring ASA	86232198

Fellesutgifter:

A-konto varme/varmtvann	250,00	Månedlig
TV og Internett	525,00	Månedlig
Felleskostnader likt fordelt	1 889,00	Månedlig
Felleskostnader etter brøk	663,00	Månedlig

Sum felleskostnader:	3 327,00

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 31.12.2025	2 480
Andel formue pr 31.12.2025	10 830

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

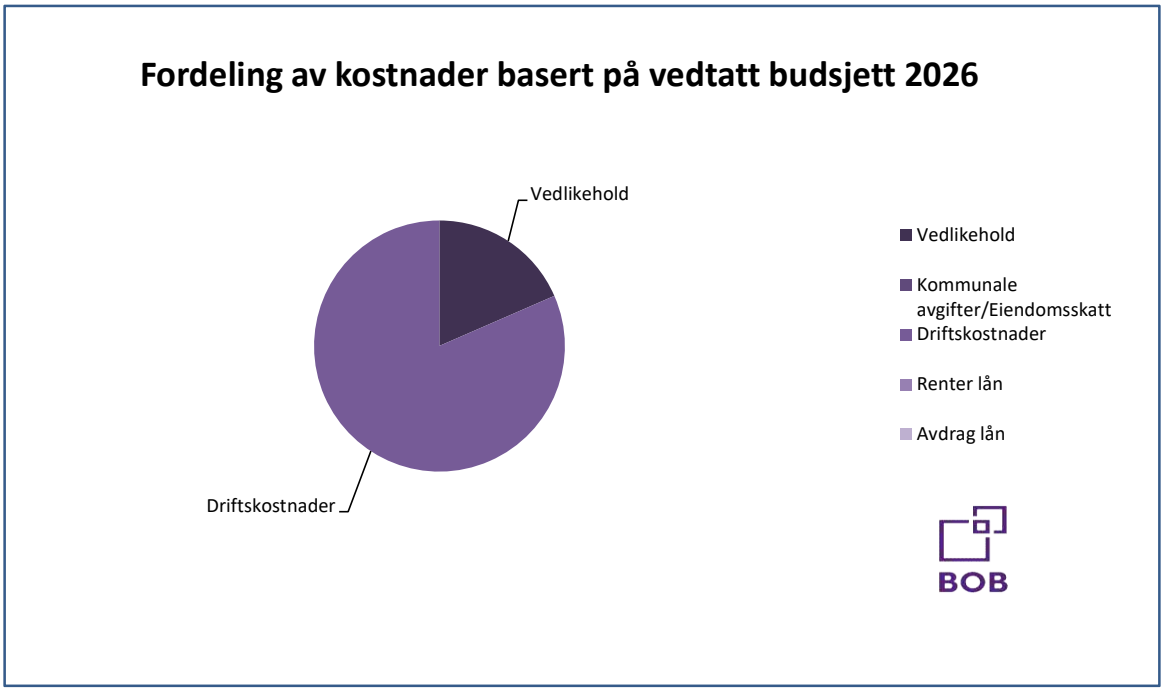
Med hilsen
BOB BBL

E-post: Meglerpakke@bob.no

Boligselskapets navn	**509**	**SAMEIET HOPHUS**
Budsjett år	**2026**	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	470 000	18 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	0	0 %
Driftskostnader	2 075 750	82 %
Renter lån	0	0 %
Avdrag lån	0	0 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	0	0 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	2 545 750	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntektekter.
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 2025

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025 I

Sameiet HopHus

Dato: Tirsdag 28. april 2026 kl**:** 18:00

Sted: Vestibylen, Troldhaugvegen 56

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Bergen, 12. april 2026

Vennlig hilsen

Atle Damm

Styreleder Sameiet HopHus, Troldhaugvegen 56

Klipp av – leveres ved inngangen

_____

Årsmøte i Sameiet HopHus 28.04.26

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: _____

Dato: Tirsdag 28. april 2026 kl: 18:00

Sted: Vestibylen, Troldhaugvegen 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 2025, til orientering

Se vedlegg

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025

Styrets forslag til vedtak: Regnskapet for 2025 anbefales godkjent.

4. Vedlikeholdsfond

Vedlikeholdsfondet var ved inngangen av 2025 på totalt kr. 750 000.

I forbindelse med finansiering av maling av bygget, ble kr. 500.000 belastet vedlikeholdsfondet.

I budsjettet for 2025 ble det satt av kr. 200.000 til vedlikeholdsfondet. Ved årsslutt 2025 vil fondets størrelse være på kr. 450.000.

Dette til orientering.

5. Styrets saker

Styret fremmer ingen egne saker til årsmøtet

6. Saker fra seksjonseier

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

7. Godtgjørelse til styret

Styrehonoraret for 2025 er kr. 70.000. Dette ble enstemmig vedtatt under behandlingen av budsjett for 2025, på det ekstraordinære årsmøte 13. november 2024.

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 2025

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:	Atle Damm
Styremedlem:	Geir Ole Lindqvist
Styremedlem:	Jeaneth Fossen Larsen
Styremedlem:	Per-John Halvorsen
Styremedlem:	Christian Hysing-Dahl
Varamedlem:	Nina Ekerhovd

Utvalg:

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

2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære årsmøte 14/5-2025 har styret avholdt 10 styremøter. Varamedlem har deltatt på styrets møter på lik linje med øvrige styremedlemmer. I tillegg ble ekstraordinært årsmøte for godkjenning av budsjett 2026, avholdt 11/11-2025. 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

Den ordinære driften av sameiet inkluderer tett dialog og samarbeid med både BOB Eiendomsdrift og alle de ulike selskapene sameiet har serviceavtaler med. Utover dette har styret stått for gjennomføring av følgende saker:

- Maling av alt treverk på utvendige fasader
- Skifte av bærekabler på heis i nordenden av blokken
- Inspeksjon og utarbeidelse av rapport fra BOB for råte i limtredragere
- Innmelding av råteproblem til Gjensidige
- Inspeksjon og utarbeidelse av rapport fra SWECO for sprekkdannelse i noen av leilighetene

- Innmelding av problem med sprekkdannelse til Gjensidige
- Sendt formell reklamasjon til Erstad & Lekven på problem med sprekkdannelse og råte i limtredragere
- Utbedring av problemer med sprekkdannelser
- Nytt treningsapparat er kjøpt og installert på Trimrommet
- Årlig service på brannvarslings- og nødlysanlegget
- Årlig service på sprinkleranlegget
- Årlig service på elektriske dører i fellesområder
- Etablert ny serviceavtale for varmepumpene i teknisk rom
- Etablert ny serviceavtale for tekniske installasjoner knyttet til varmt vann
- Etablert avtale med BOB om årlig prøvetaking / analyse av varmtvann for Legionella kontroll
- Aktiv bruk av sameiets internkontroll system – Bevar HMS
- Skiftet sensor på snøsmeltingsanlegg i inngangsparti
- Skiftet fjærer på garasjeport
- Rengjøring i garasjen
- Fortløpende utskifting av lysarmaturer i garasjen (10 stk. om gangen)
- Jevnlig informasjon til beboere i egne skriv og / eller per e-post
- Årlig gjennomgang av brannslukningsapparater i fellesområder
- Innkjøp og utplassering av flere blomsterkasser langs gangsti til bygget
- Forbedring av nettverk i garasjen
- Etterfylling av sand i sandkasse på lekeplass

2.4 Saker under arbeid og planlegging

Følgende saker er påbegynt / under arbeid og anbefales videreført av nytt styre:

- Utbedring av limtredragere på terrasser, basert på rapport fra BOB og finansiering fra Gjensidige
- Beredskap for sameiet
- Skifte av heiskabel i søndre enden av bygget, sannsynlig i 2027
- Fortsette utskifting av lysarmaturer i garasjen
- Vurdere tiltak for bedre ventilasjon i trappegang i sør, samt 2. og 3. etasje
- Dialog med Statens Vegvesen, for å få etablert en best mulig løsning på den delen av eiendommen som grenser inn mot sykkelveien som skal utbedres

3. Sameiets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel for sameiet er i henhold til kontrakt utført av BOB. Revisjon er utført av Revisorgruppen Hordaland AS

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 bygningsvolum bekostet av eier, samt skader på glassruter og sanitærporselen i rom som brukes i boligen. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Egenandel for de sakene som til nå har vært innmeldt har vært på kr 12 000.
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 2025

Styret har fortsatt linjen med å tilstrebe en nøktern drift av sameiet.
Regnskapet for sameiet er pr 31. desember 2025 gjort opp med et negativt resultat på kr 552 645, mot et budsjettert negativt resultat på kr 6 446.
Største avvikspost i 2025 er maling av bygget og vedlikehold heis.
Disse postene var ikke tatt med i budsjettet for 2025, men finansieringen av disse ble vedtatt av det ekstraordinære årsmøtet 13/11-2024.
Det har i perioden også vært et høyere forbruk på konsulenthonorar grunnet bistand fra BOB til blant annet inspeksjon og rapport om limtredragere og bærebjelker under terrassene samt tilstandsvurdering fra SWECO.
Som det fremgår i regnskapet har sameiet renteinntekter på kr 44 650 på driftskonto i DnB, samt kr 23 698 i utbytte fra Gjensidige.

3.3.2 Disponible midler

Endring i disponible midler har i perioden vært negativ med kr 546 198.
Laget har pr 31. desember 2025 disponible midler på kr 729 398.
Egenkapitalen til laget er positiv med kr 731 353.

4. Bomiljø /sosiale aktiviteter / dugnadsarbeid

Det er etablert en dugnadsgruppe med Per-John Halvorsen som leder. Det har ikke vært arrangert noen felles dugnad i 2025, men dugnadsgruppen ved Per-John har tatt initiativet til mindre utbedringer etter avtale med styret. Statens vegvesen skal utbedre gang- og sykkelveien langs eiendommens vestre grense, den såkalte gamle Osbanen. Vi har etablert kontakt med Vegvesenet for å få en best mulig utforming på denne og muligens få en oppgradering av lekeplassen. Lekeplassen brukes i stor grad av forbipasserende.

5. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp som påvirker vedlagte årsregnskap. Det er imidlertid verdt å nevne at sameiet har fått positiv tilbakemelding fra Gjensidige på skadesak som gjelder råte i limtredragere. Dette vil være positivt for sameiets finansiering av denne utbedringen.

6. Forutsetning om fortsatt drift

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

7. Arbeidsmiljø

Sameiet har ingen ansatte. Sameiet har driftsavtale med BOB Eiendomsdrift om å forestå teknisk drift / vaktmestertjenesterknyttet 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

Styret har i perioden bestått av 2 kvinner og 4 menn. Styret oppfordrer fortsatt kvinner til å stille som kandidater til styreverv i sameiet.

9. Forurensning av det ytre miljø

Sameiet kan ikke anses å forurense det ytre miljø. Avfallshåndtering er forsvarlig og blir håndtert gjennom godkjente kanaler. Det er etablert system for plastgjenvinning og eget returpunkt for papp og papir. Restavfall leveres i eget returpunkt på utsiden av bygget.

Paradis, 7/4-2026

Atle Damm	Geir Ole Lindqvist	Per-John Halvorsen
Jeaneth Fossen Larsen	Christian Hysing-Dahl	Nina Ekerhovd

Til årsmøtet i Sameiet Hophus

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Hophus** som viser et underskudd på kr 552 645. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjett 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.

HORDALAND REVISJON AS

HORDALAND REVISJON 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 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

Statsautoriserte revisorer

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 09. april 2026
Hordaland Revisjon AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

Sameiet Hophus

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Sameiet Hophus
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	2 317 310	2 253 356	2 298 880	2 480 750
Andre inntekter	3	332 329	274 352	65 000	65 000
Sum inntekter		**2 649 639**	**2 527 708**	**2 363 880**	**2 545 750**
Driftskostnader					
Styrehonorar	4, 5	70 000	222 000	70 000	70 000
Arbeidsgiveravgift	4	9 870	31 302	9 870	9 870
Avskrivninger	6	6 446	18 419	6 446	1 956
Felles strøm og varme		365 772	375 328	375 000	363 000
Andre driftskostnader	7	1 009 854	1 105 608	1 161 100	1 176 100
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	25 278	54 582	18 000	25 000
Vedlikehold	9	1 275 458	262 446	370 000	470 000
Forretningsførsel		95 908	84 498	85 450	102 180
Revisjonshonorar		9 375	8 875	9 300	10 000
Andre konsulenthonorarer		152 508	37 176	25 000	40 000
Forsikring		250 181	219 739	240 160	279 600
Sum driftskostnader		**3 270 650**	**2 419 973**	**2 370 326**	**2 547 706**
Driftsresultat		**-621 011**	**107 735**	**-6 446**	**-1 956**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		44 650	51 513	0	0
Andre renteinntekter		18	161	0	0
Andre finansinntekter		23 698	21 721	0	0
Sum finansinntekter		**68 367**	**73 395**	**0**	**0**
Resultat av finansposter		**68 367**	**73 395**	**0**	**0**
Resultat		**-552 645**	**181 130**	**-6 446**	**-1 956**
Til/fra annen EK		-552 645	2 029	0	0
Til/fra annen innskutt EK		0	179 101	0	0
Sum disponeringer		-552 645	181 130	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Sameiet Hophus
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	6	1 956	8 402
Sum varige driftsmidler		**1 956**	**8 402**
Sum anleggsmidler		**1 956**	**8 402**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		22 477	13 572
Forskuddsbetalte kostnader		152 315	155 179
Andre fordringer		18 699	16 686
Sum fordringer		**193 491**	**185 437**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		808 991	1 408 560
Sum bankinnsk. og kontanter		**808 991**	**1 408 560**
Sum omløpsmidler		**1 002 482**	**1 593 997**
SUM EIENDELER		**1 004 438**	**1 602 399**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Sameiet Hophus
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		281 353	533 998
Andre fond		450 000	750 000
Sum opptjent egenkapital	**10**	**731 353**	**1 283 998**
SUM EGENKAPITAL		**731 353**	**1 283 998**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		126 028	122 598
Skyldige off. myndigheter		9 870	19 176
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		70 000	136 000
Annen kortsiktig gjeld		67 187	40 627
Sum kortsiktig gjeld		**273 084**	**318 401**
SUM GJELD		**273 084**	**318 401**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 004 438**	**1 602 399**

Bergen,
Styret for Sameiet Hophus

Atle Damm Styrets leder	Geir Ole Lindqvist Styremedlem	Per-John Halvorsen Styremedlem
Christian Hysing-Dahl Styremedlem	Jeaneth Larsen Styremedlem	

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800	Andel felleskostnader, likt fordel	1 203 840	1 172 820	1 203 620	1 246 050
3801	Andel felleskostnader, etter brøk	610 476	727 908	610 160	749 600
3812	Utleie parkeringsplasser	0	4 400	0	0
3816	TV/Internett	320 100	348 228	320 100	320 100
3820	A-konto varme/varmtvann	182 894	0	165 000	165 000
Sum felleskostnader		**2 317 310**	**2 253 356**	**2 298 880**	**2 480 750**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3825	Leieinntekter El-bil	92 329	86 001	65 000	65 000
3850	A-konto varme/varmtvann	0	188 351	0	0
3885	Andre inntekter (ekstra innbet.)	240 000	0	0	0
Sum andre inntekter		**332 329**	**274 352**	**65 000**	**65 000**

Note 4 - Lønnskostnader

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	136 000	136 000	70 000	70 000
5331	Avsetning styrehonorar	-66 000	86 000	0	0
Sum styrehonorar		**70 000**	**222 000**	**70 000**	**70 000**

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

	Sykkelstativ (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	39 109
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	1 955
Anskaffelsesår	2017	2017	2017	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

	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	0	0	580
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	33 668	25 000	17 400
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0
Anskaffelsesår	2019	2019	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	0	1 541	0	0
5902	Gaver til styremedlemmer	1 368	365	1 000	1 000
5903	Gaver til beboere	0	404	1 000	1 000
6325	Renovasjon Boligselskap	0	27 858	20 000	20 000
6326	Snømåking og salting	34 059	39 207	31 500	31 500
6335	Containerleie/ -tømming	0	6 252	5 000	5 000
6336	HMS	10 000	2 500	10 000	10 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	2 327	516	1 500	1 500
6360	Renhold og matteleie	289 094	260 708	260 000	270 000
6370	Garasjer	2 528	0	0	8 000
6372	Heis	31 964	63 400	50 000	55 000
6374	Ventilasjon	3 991	0	2 000	2 000
6375	TV/Internett	320 100	341 642	320 100	320 100
6376	Vaktmestertjenester	141 768	145 635	140 000	140 000
6377	Vakthold	10 643	19 461	15 000	15 000
6390	Gartner	73 291	120 590	70 000	70 000
6391	Diverse serviceavtaler	69 281	66 071	78 000	70 000
6395	Andre leiekostnader	0	0	150 000	150 000
6630	Egenandel ved skade	12 000	0	0	0
6800	Kontorkostnader	4 079	2 813	2 500	2 500
6845	Kopiering	0	1 226	0	0
6900	Heistelefon	1 358	1 816	1 500	1 500
6940	Porto	100	0	0	0
7740	Øreavrunding	-5	0	0	0
7779	Andre gebyr	1 910	1 875	0	0
7782	Kostnader bomiljø	0	1 728	2 000	2 000
Sum driftskostnader		**1 009 854**	**1 105 608**	**1 161 100**	**1 176 100**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6503	Annet driftsmateriell	5 940	7 899	5 000	5 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	0	7 596	3 000	3 000
6510	Verktøy og redskap	4 030	0	2 000	2 000
6540	Inventar	11 649	35 292	3 000	10 000
6553	Abonnement og lisenser	3 660	3 795	5 000	5 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**25 278**	**54 582**	**18 000**	**25 000**

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	2 550	39 074	30 000	30 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	7 075	0	10 000	10 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	64 099	36 607	40 000	40 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	4 654	0	15 000	15 000
6605	Vedlikehold bygninger innvendig	4 317	2 153	15 000	15 000
6606	Vedlikehold heis	244 156	0	0	0
6608	Vedlikehold garasjer	6 606	3 003	10 000	10 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	0	149 371	15 000	15 000
6614	Vedlikehold maling	942 000	32 239	35 000	35 000
6690	Vedlikehold	0	0	200 000	300 000
Sum vedlikehold		**1 275 458**	**262 446**	**370 000**	**470 000**

Note 10 Egenkapital

	Likt fordelt	Etter brøk	Sum
Egenkapital 01.01	467 376	816 622	1 283 998
Resultat	134 517	-687 162	-552 645
Egenkapital 31.12.			**731 353**
Konto 2070 Annen egenkapital	**281 353**		
Konto 2075 Vedlikeholdsfond	**450 000**		

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**1 275 596**	**1 076 047**
Periodens resultat	-552 645	181 130
Årets avskrivninger	6 446	18 419
Endring i disponible midler	**-546 198**	**199 549**
Disponible midler 31.12.	**729 398**	**1 275 596**

Dokumentet er elektronisk signert

12-509 Årsregns...

Name	Date	Name	Date
Larsen, Jeaneth Fossen	**2026-03-26**	**Halvorsen, Per-John**	**2026-03-26**
Identification		Identification	
Larsen, Jeaneth Fossen		Halvorsen, Per-John	
Name	Date	Name	Date
Lindqvist, Geir Ole	**2026-03-25**	**Hysing-Dahl, Christian**	**2026-03-27**
Identification		Identification	
Lindqvist, Geir Ole		Hysing-Dahl, Christian	
Name	Date		
Damm, Atle	**2026-04-08**		
Identification			
Damm, Atle			

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

Forslag fra beboer til saker for gjennomgang på årsmøte 2026:

Innen innmeldingsfristen er følgende saker kommet inn fra Grete Moe:

1. Styret legger frem sameiets beredskapsplaner/ planer for evakuering

Det er ikke utarbeidet en egen overordnet beredskapsplan for sameiet.

I styremøte 18/11-25 diskuterte Styret den generelle beredskapen i sameiet. Styret tok kontakt med kommunens kontaktperson for beredskap, men har ikke hørt noe mer derfra. I informasjon til beboere 23/11-25 ble beredskap omtalt i eget punkt, med oppfordring til den enkelte beboer om å sikre egen beredskap etter råd fra DSB - Direktoratet for Samfunnssikkerhet og beredskap.

Styret vil oppfordre neste styre til å fortsette arbeidet med sameiets felles beredskap.

2. Forslår nabohjelp i hver etasje for å bistå dersom noen trenger hjelp til enkle gjøremål, eksempelvis handle, hente avis, skifte luftfilter etc.

Styret mener det er positivt at vi som naboer hjelper hverandre med enkle gjøremål. Vi opplever at mange beboere også har familie som bidrar med dette.

Styret oppfordrer til at terskelen for å be naboer om hjelp bør være lav og at beboere bidrar etter beste evne basert på tid, anledning og kompetanse.

3. Synliggjøre regler som gjelder bruk av gjesteparkering. I dag står det tilhengere, vannscooter og gjentagende bruk av gjesteparkeringer til biler registrert på sameiets adresse. Hver beboer har sin egen parkeringsplass. Noen benytter seg gjentagende å parkere sin bil nr 2 og 3 på gjesteparkeringen. Det er brudd på våre vedtekter. Enda verre er det at styret godkjenner langtidsparkering på biler som er registret på vår adresse.

Styret viser til parkeringsreglement som er omtalt i sameiets ordensregler og er tilgjengelig på hophuset.no. Styret tildeler gjesteparkering etter søknad. Basert på den gode tilgjengeligheten på parkeringsplasser, er det sjelden vi får inn søknader om parkering over lengre perioder. Styret har i perioden ikke opplevd at vi har for få gjesteparkeringsplasser tilgjengelig.

4. Ventilasjon i garasjen- hvordan fungerer denne. Lange perioder med høy luftfuktighet uten at avtrekket er på.

Styret vil undersøke ventilasjons anlegg i garasjer og bestille service ved behov.

5. Renholdsrommet, som er renholdernes arbeidsrom benyttes som en redskapsbod og skaper uverdige arbeidsforhold for de som gjør rent hos oss. Gangene våre fylles med privat eid «pynt» som vanskeliggjør renholdet: Forslag at beboere rydder utenfor egne dører dagen det skal utføres renhold.

Styret tar initiativ til rydding av renholdsrommet, men bruken vil fortsatt være delt mellom renholdernes behov og sameiets behov for redskapsbod.

6. Branndører- retningslinjer.

Branndører mellom ulike seksjoner er automatiske og skal være lukket under normal drift. Det er ikke tillatt å overstyre disse manuelt, slik at de settes i åpen stilling over lengre perioder.

Sameiet HopHus, årsmøte tirsdag 28. april 2026, kl.18:00-20:00.

Valg av styre

Valgkomiteen har hatt dialog med aktuelle kandidater og legger med dette frem følgende innstilling til valg av styre for perioden 2026–2027:

Styreleder:

Sveinung Selstø (ny), velges for 2 år

Styremedlemmer:

Geir Lindqvist (gjenvalg), velges for 2 år
Jeaneth Larsen (ikke på valg)
Per John Halvorsen (ikke på valg)
Christian Hysing-Dahl (ikke på valg)

Varamedlem:

Bodil Leknes (ny), velges for 1 år

Valgkomiteen gjør oppmerksom på at Sveinung Selstø foreslås som ny styreleder, som erstatning etter Atle Damm. Atle Damm ønsker ikke gjenvalg. Bodil Leknes foreslås som varamedlem etter Nina Ekerhovd, som ikke ønsker gjenvalg.

Valgkomiteens forslag til vedtak:

Årsmøtet velger styret i tråd med ovennevnte forslag.

Paradis, 24. mars 2026.

Med vennlig hilsen
Valgkomiteen i Sameiet HopHus

Leif A. Larsen
Sigbjørn Århus

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET HOPHUS

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

Sted: Vestibylen, Troldhaugvegen 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: Tilføyelser 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 tilføyelser 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 sjenanse 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 jevnlige 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

Valgkomitéen 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

Protokoll - ekstraordinært årsmøte i Sameiet Hophus

Tirsdag 11.11.2025 kl. 18:00
Sted: Sameiets vestibyle

Til stede fra styret: Atle Damm, Geir Ole Lindqvist, Per-John Halvorsen, Nina Ekerhovd, Jeaneth Fossen Larsen.

Møtet ble åpnet av styreleder, Atle Damm.

1 Konstituering:

a) Godkjenning av innkalling

Vedtak: Innkalling ble godkjent

b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert inkl. fullmakter)

Antall seksjonseiere til stede: 27
+ Antall fullmakter: 7
= Antall stemmeberettigede: 34

c) Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Atle Damm
Vedtak: Atle Damm ble valgt som møteleder

d) Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: Jeaneth Fossen Larsen
Vedtak: Jeaneth Fossen Larsen ble valgt til referent

e) Valg av protokollunderskriver(e)

Forslag til protokollunderskrivere: Gunnar Haveland og Erik Gloppen

Vedtak: Gunnar Haveland og Erik Gloppen ble valgt til å signere protokollen

f) Valg av tellekorps

Forslag til tellekorps: Lars Petter Strand og Sveinung Selstø.
Vedtak: Lars Petter Strand og Sveinung Selstø ble valgt til tellekorps

g) Godkjenning av dagsorden

Vedtak: Ingen innvendinger, dagsorden godkjent

2. Styrets sak til behandling

2.1 Godkjenning av sameiets budsjett 2026

Styrets leder innledet med noen overordnede betraktninger vedr. styrets arbeid rundt forutsetningene for budsjettet.
Atle Damm presenterte forslag til budsjett 2026 med tilhørende kommentarer.

- Avtale om Norgespris ble inngått 21. oktober 2025. Styret besluttet dette på bakgrunn av effekten av Norgespris basert på 2024 & 2025 forbruket.

Måned	Forbruk	Med Norgespris	Uten Norgespris
Januar 2025	32 650 kWh	24 751 kr	25 539 kr
Februar 2025	28 757 kWh	29 321 kr	30 789 kr
Mars 2025	28 712 kWh	16 866 kr	16 823 kr
April 2025	23 339 kWh	12 395 kr	13 102 kr
Mai 2025	22 994 kWh	14 208 kr	14 469 kr
Juni 2025	20 374 kWh	10 323 kr	10 799 kr
Juli 2025	18 938 kWh	5 311 kr	4 350 kr
August 2025	21 077 kWh	11 497 kr	9 851 kr
September 2025	21 201 kWh	13 247 kr	14 493 kr
Oktober 2025	24 682 kWh	17 327 kr	17 667 kr
Totalt	**242 726 kWh**	**155 246 kr**	**157 883 kr**

Effekt på husleien basert på fremlagt budsjettforslag:

	2025	2026	Endring	%
Inntekt brøk Vedlikehold	Kr. 610 160	Kr. 749 600	Kr. 139 440	22,85
Inntekt andel Drift	Kr. 1 203 620	Kr. 1 246 050	Kr. 42 430	3,53
Sum	Kr. 1 813 780	Kr. 1 995 650	Kr. 181 870	10,03

Beløpet for vedlikehold i 2025 **uten** engangsinnbetalingen på kr. 240.000, -

	2025	2026	Endring	%
Inntekt brøk Vedlikehold	Kr. 850 160	Kr. 749 600	- Kr. 100 560	-11,83
Inntekt andel Drift	Kr. 1 203 620	Kr. 1 246 050	Kr. 42 430	3,53
Sum	Kr. 2 053 780	Kr. 1 995 650	- Kr. 58 130	-2,83

Beløpet for vedlikehold i 2025 **inkludert** engangsinnbetalingen på kr. 240.000, -

Husleieutvikling:

	2026:	2025:
Minste leilighet:	Kr. 3 241,-	Kr. 3 062,-
Største leilighet:	Kr. 4 292,-	Kr. 3 917,-

2.2 Finansiering av nødvendige vedlikeholdsoppgaver

Sameiet har store vedlikeholdsoppgaver foran seg. Styrets innstilling er at noen av oppgavene må utføres i årene som kommer. Finansiering av disse oppgavene gjøres gjennom vedlikeholdsfond, disponering av overskudd/egenkapital i tillegg til evt. engangsinnbetaling fra beboerne.

Aktuelle elementer til budsjettet 2026:

Oppgave	Pri	Estimert beløp	Drift eller vedlikehold	Når	Kommentar
Vedlikeholdsfond	1	kr 300 000	Vedlikehold	Årlig	Sparing til fremtidige vedlikeholdsoppgaver. Økes til 300.000 i budsjett 2026
Bytte av limtredragere	2	?	Vedlikehold		Mulig å dele opp over flere år. Innhente tilbud. Forsikring ?
Utbedring i forbindelse med ekspansjonsfuge	2	?	Vedlikehold		Innhente tilbud. Forsikring ?
Ventilasjon sjakt i sør	2	kr 50 000	Vedlikehold		Vedtatt på forrige årsmøte
Ventilasjon i etasjene	3	kr 50 000	Vedlikehold		Utbedre etter behov. Innhente tilbud
Skifte bærekabler i heiser i sør	1	kr 200 000	Vedlikehold	2027	Otis bekrefter at det ikke er behov for skifte før i 2027

Finansiering av oppgaver:

- En eller flere av oppgavene kan delfinansieres gjennom vedlikeholdsfondet.
- Resterende beløp kan finansieres delvis gjennom oppspart, disponibel egenkapital, kombinert med engangs-innbetaling av den enkelte beboer.
- For at belastningen per beboer ikke skal bli for høy kan oppgavene eventuelt fordeles over flere år.
- Avsetning til vedlikeholdsfondet må samtidig økes for fremtidige vedlikeholdsoppgaver. Vedlikeholdsfondet øker fra 200 000,- til 300 000,- i budsjett 2026.
- Dersom et engangsbeløp er aktuelt må vi arbeide for å holde husleien uendret eller redusert.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til budsjett 2026, inklusive ramme for finansiering av nødvendige vedlikeholdsoppgaver, vedtas.

Vedtak: Styrets forslag til budsjett 2026 inklusive ramme for finansiering av nødvendige vedlikeholdsoppgaver ble vedtatt med 34 stemmer (enstemmig).

Det ekstraordinære årsmøtet ble hevet

Vedlegg

1. Deltakerlisten fra ekstraordinært årsmøte.

Underskrifter:

Referent:

Jéaneth Fossen Larsen

Protokollunderskriver:
Godkjent dato:

Gunnar Haveland

Protokollunderskriver:
Godkjent dato:

Erik Gloppen

Vedlegg 1

Seksjon / Leilighet-nummer	H-nummer	Eier	Frem-møte	Antall fullmakter
1	H0101	Gerd Soløst		
2	H0102	Erlend Innset		
3	H0103	Anna Borge		
4	H0104	Christian Johan Lien		
5	H0105	Rolf Eide		
6	H0106	Terje Andersen	X	
7	H0107	Tom-Erik Thorbeck		
8	H0108	Jeaneth Larsen	X	
9	H0109	Jon Eivind Follestad	X	
10	H0110	Fan Zhou	–	
11	H0111	Else Falch	–	
12	H0112	Eli Thorstenson Hegrenæs		
13	H0113	Endre Stendal		
14	H0114	Berit Moldskred Mo		
15	H0201	Hildur Løvik Kristoffersen	X	
16	H0202	Rolf Øien		
17	H0203	Leif A. Larsen	X	
18	H0204	Anne-Lise Rigstad		
19	H0205	Nina Ekerhovd	X	
20	H0206	Gro Borge	X	
21	H0207	Inger Veland		
22	H0208	Svein Erik Nybruket	X	
23	H0209	Frank Rudolf Olsen	–	
24	H0210	Kristoffer Ekeland		
25	H0211	Kristin Irtun	X	
26	H0212	Helge Toft	X	
27	H0301	Anny Ekerhovd Vassenden	X	
28	H0302	Svein Knut Haaland		
29	H0303	Vibecke H. Iden	X	
30	H0304	Sveinung Selstø	X	
31	H0305	Grethe Moe	X	1
32	H0306	Ståle Wilhelm Eilertsen		

Seksjon / Leilighet-nummer	H-nummer	Eier	Frem-møte	Antall fullmakter
33	H0307	Beth-Alice Eimhjellen	X	
34	H0308	Per-John Halvorsen	X	
35	H0401	Anne Lise Grung	X	
36	H0402	Kenneth Christoffersen		
37	H0403	Solveig Ragnhild Ryum	X	
38	H0404	Marit Flesland Nielsen		
39	H0405	Inger Marie Sandsmark Fosse		
40	H0406	Tom Leknes	X	
41	H0407	Elin Kristin Hartvedt	X	
42	H0408	Hans Petter Wiggen	—	
43	H0501	Christian Johan Lien		
44	H0502	Mari-Anne Frantzen		
45	H0503	Geir Ole Lindqvist	X	
46	H0504	Anne Kari J. Salbu	—	
47	H0505	Eva Larsen		
48	H0506	Erik Gloppen	X	
49	H0507	Sigbjørn Århus	X	2
50	H0508	Christian Hysing-Dahl	/	
51	H0601	Atle Damm	X	4
52	H0602	Trygve Aalhus	X	
53	H0603	Bodil Ormset Leknes	X	
54	H0604	Steinar Fosse	X	
55	H0605	Oddvar Berge	—	

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	**Tvister**	**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 voteringstema 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 saksliste. 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 *kreve* 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 interessemotsetninger 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 eneretts-bestemmelser 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 nabotvister 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 karmer
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 hærverk.

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 tvangsfullbyrdelseslovens 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

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:	Vårt saksnummer:	Dato:
	Katrine Ve Dir. tlf.: 5556 6477	201311162/107	180117

FERDIGATTEST

Eiendom	:	Gnr 41 Bnr 931
Adresse	:	Troldhaugvegen
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.

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	00041-0931-0000-003
Eiendommens adresse	Troldhaugvegen 56
Eier	Anna Borge , Troldhaugvegen 56 , 5232 PARADIS N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	1707766KR	0.0026	4 440,00	1 110,00
Abonnementsgebyr vann	9393m2	7.71	766,55	193,21
Stipulert mengde vann	12211m3	11.44	1 478,63	372,69
Abonnementsgebyr avløp	9393m2	10.62	1 055,87	266,13
Stipulert mengde avløp	12211m3	15.64	2 021,48	509,52
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 eksl. mva			13 456,43	3 375,03

** Ikke merverdiavgift på eiensdomskatt*

Lurer du på noe? Kontakt Bergen kommune, Økonomitjenester, telefon 53 03 08 00, tastevalg 2 (betalingsservice), betaling@bergen.kommune.no

29.04.2026 13:57:22

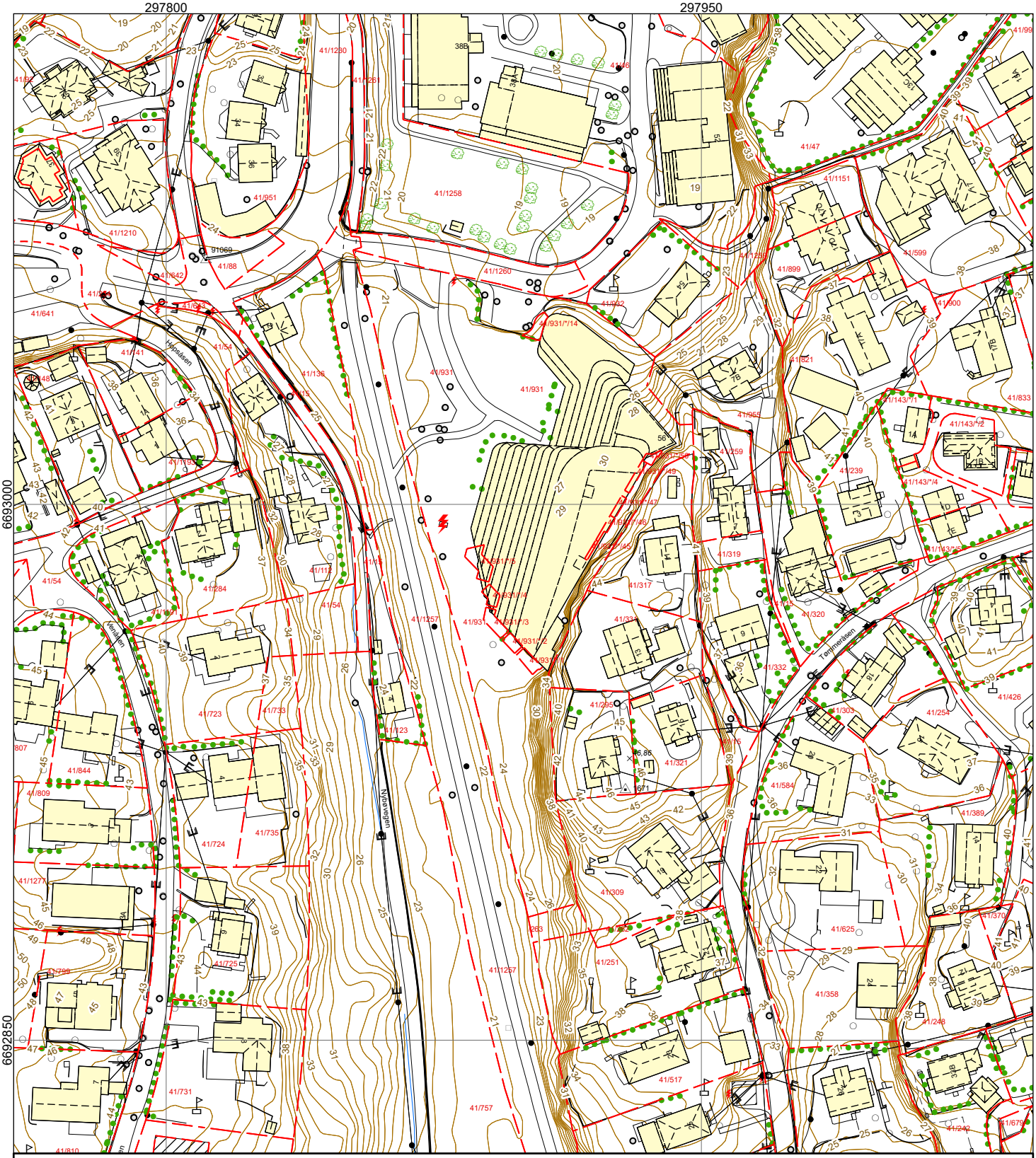
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 500
Dato: 30.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 41/931/0/0
Adresse: Troldhaugvegen 56

N



Bygning	Mur, frittstående	Stitrapp	Hydrant	Arkeologisk minne
Byggemeldt tiltak	Kraftledning	Høydekurve	Kum	Kulturminne
Kulturminne	Hekk	Innmålt tre	Sluk	
Eiendomsgrense	Sti	Flaggstang	Gatesluk	
Eiendomsgrense - usikker	Traktorveg	Mast	Fastmerker	

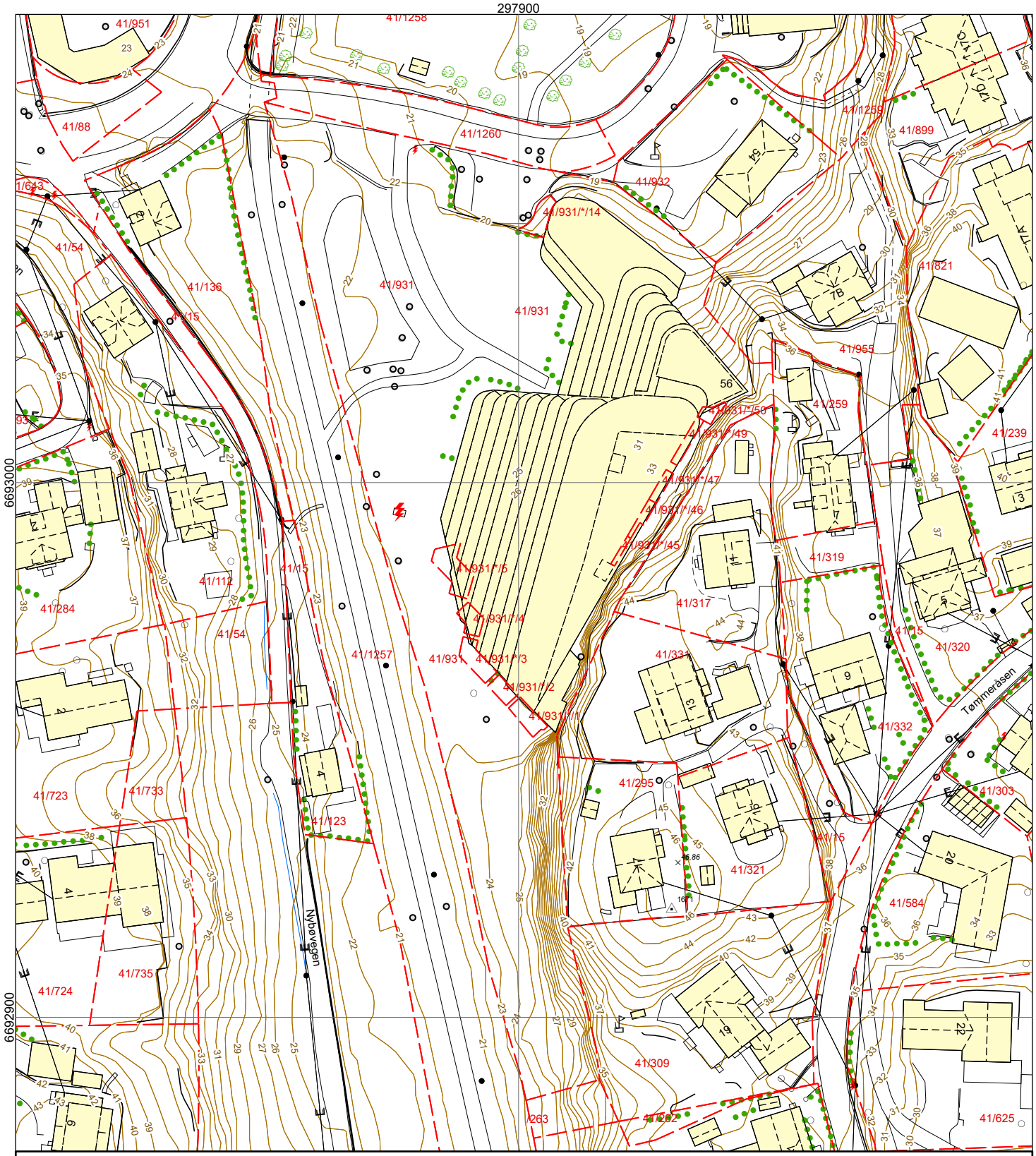
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 30.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 41/931/0/0
Adresse: Troldhaugvegen 56

N



Bygning	Mur, frittstående	Stitrapp	Hydrant	Arkeologisk minne
Byggemeldt tiltak	Kraftledning	Høydekurve	Kum	Kulturminne
Kulturminne	Hekk	Innmålt tre	Sluk	
Eiendomsgrense	Sti	Flaggstang	Gatesluk	
Eiendomsgrense - usikker	Traktorveg	Mast	Fastmerker	

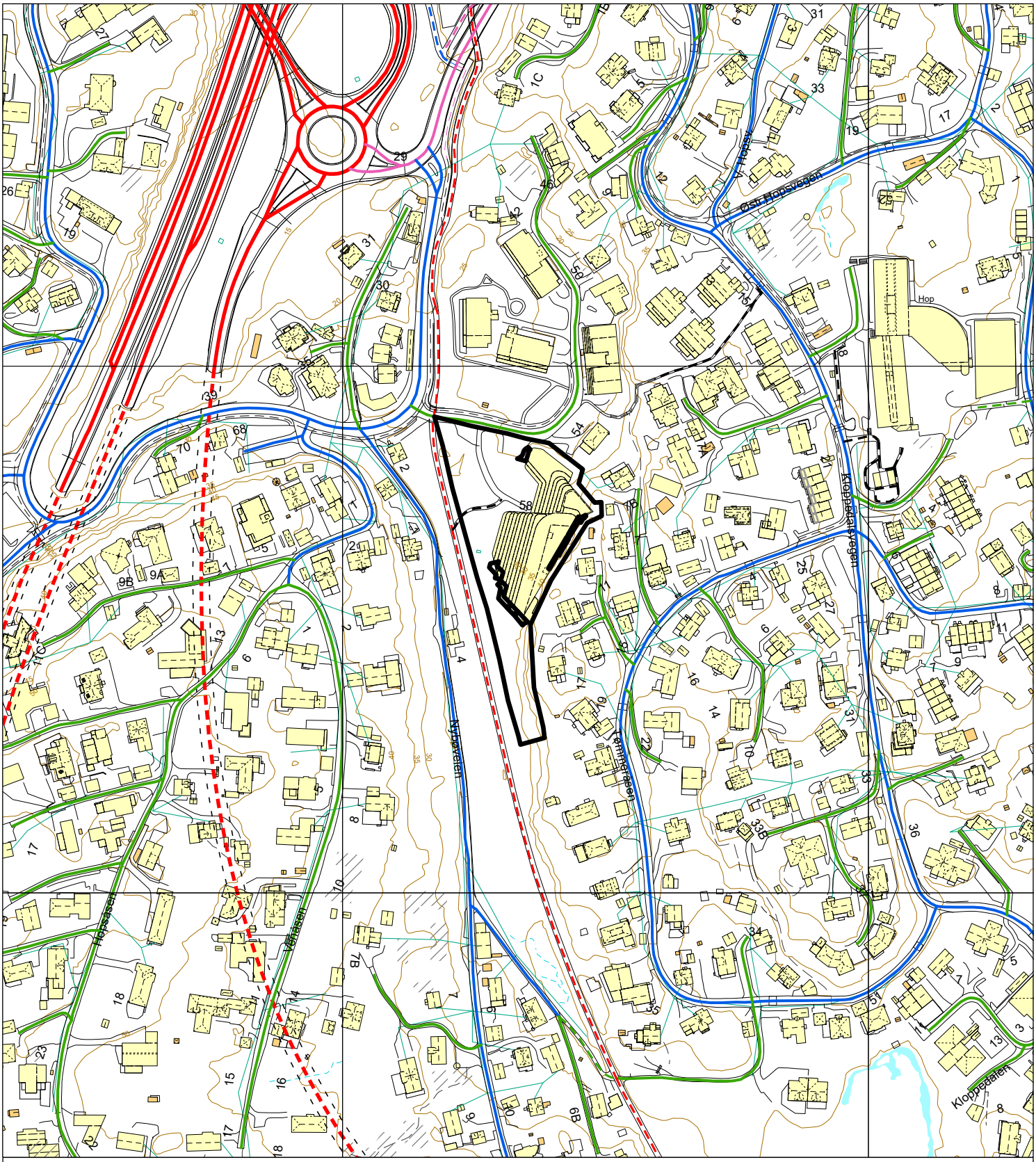
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 30.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 41/931/0/0
Adresse: Troldhaugvegen 56

N



Tegnforklaring - Vegtyper

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

Ordre: **90566**

Eiendom: **4601-41/931/0/3**
Troldhaugvegen 56
5232 Paradis

K46010019 Vannforsyning og avløpsforhold

BERGENVANN@BERGEN.KOMMUNE.NO, 30.04.2026 14:57:

Mottatt fra leverandør

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

LINADEMKO@GMAIL.COM, 30.04.2026 15:36:

Levert til kunde

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 41/931/0/0
Utlistet 30. april 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
259382681	Grunneiendom	0	Ja	7 453,8 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
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 Sykkelstamveg, 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	Beskrivele	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	Beskrivele	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	Igangsettingstillatelse	10.08.2015	201523429
41/584	301366642	-	Garasjeuth.anneks til fritidb	Igangsettingstillatelse	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 30. april 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 41/931
Dato: 30.04.2026 Adresse: Troldhaugvegen 56

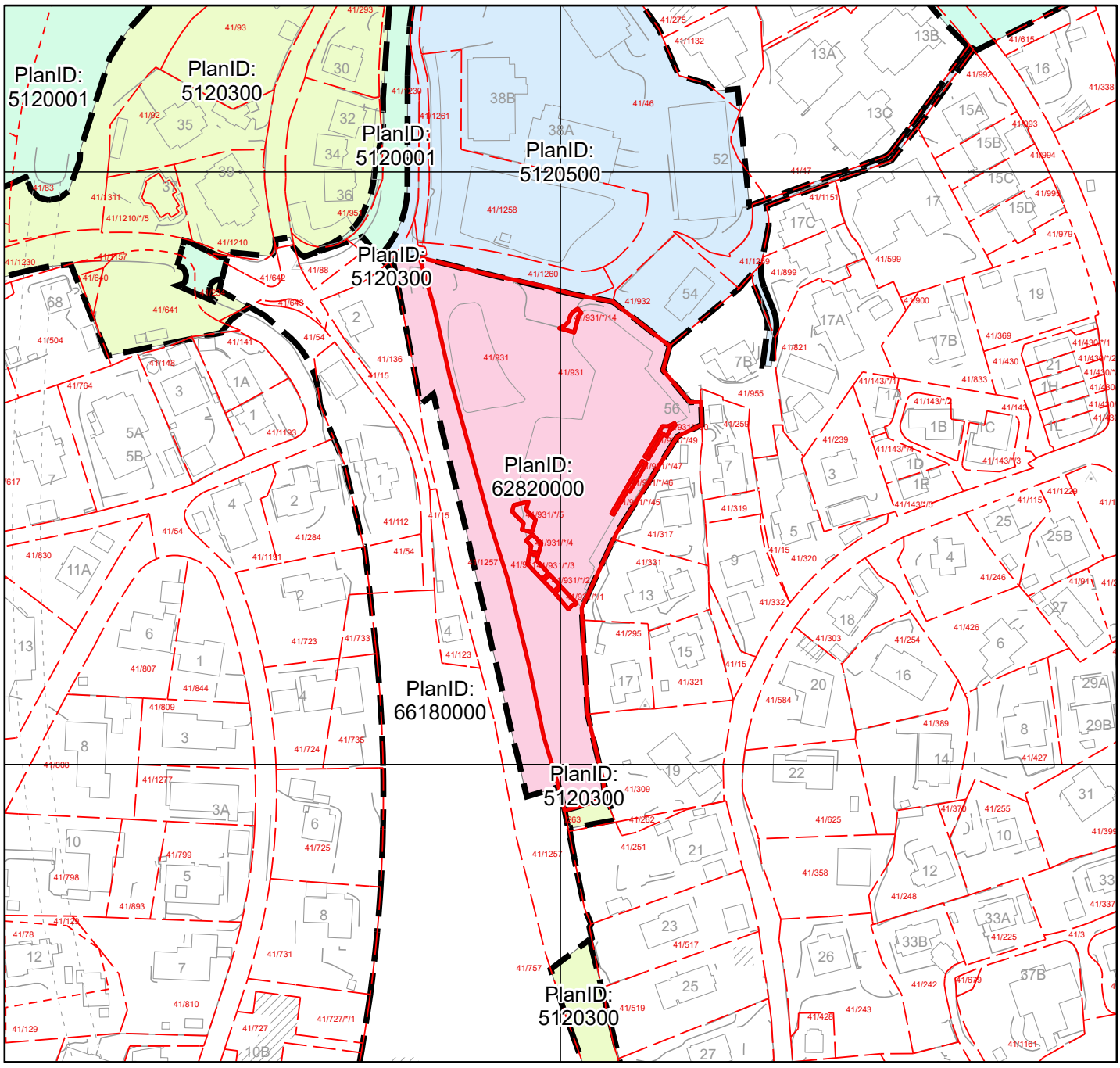
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 5120300, 62820000, 66180000, 5120500

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

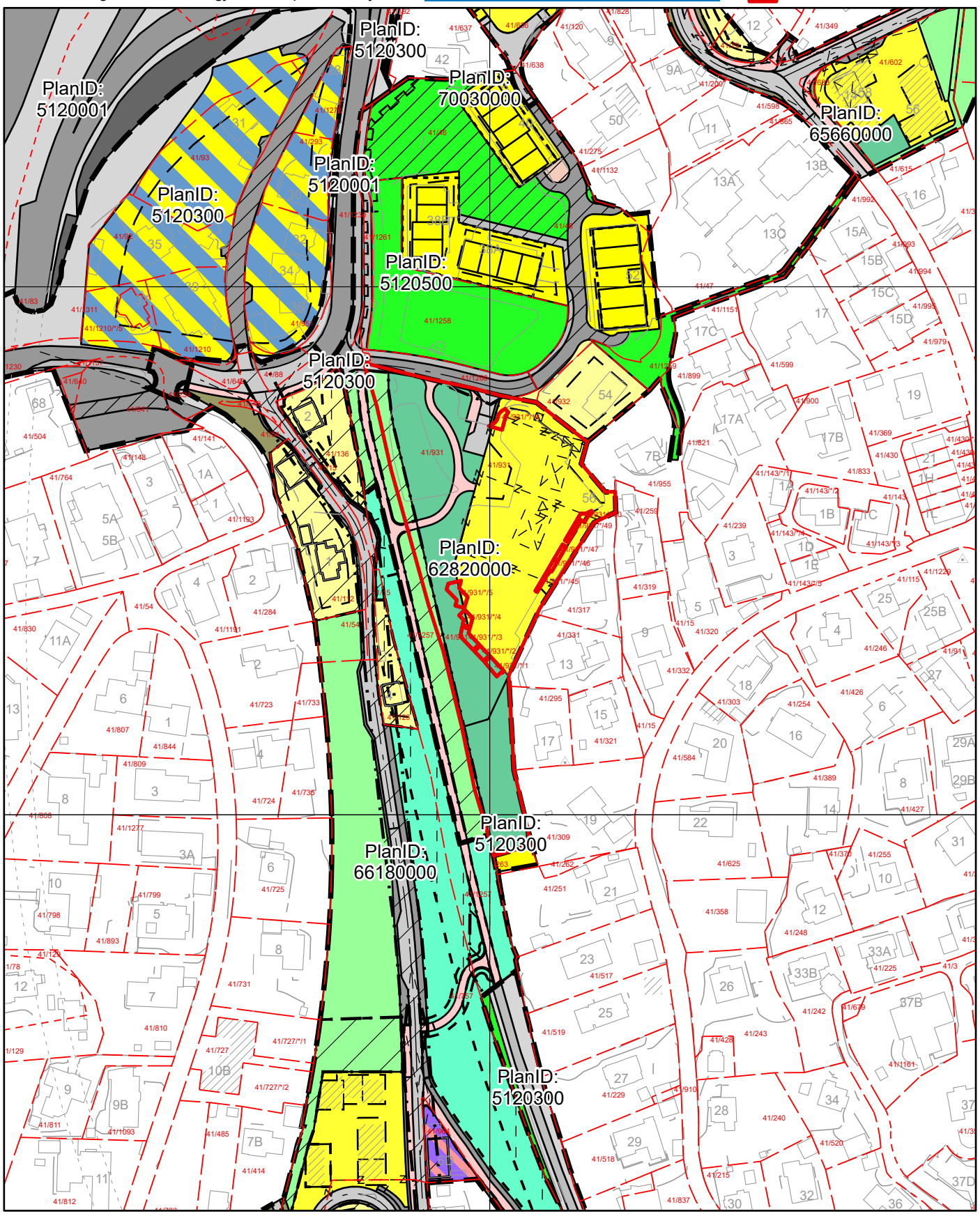
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 41/931
Dato: 30.04.2026 Adresse: Troldhaugvegen 56

N

PlanID(er): 5120300, 62820000, 66180000, 5120500

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

Eiendomsflate



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

1203 - Regulert tomtegrense

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 - Kjøreveg

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

3020 - Naturområde - grønnstruktur

3031 - Turvei

3040 - Friområde

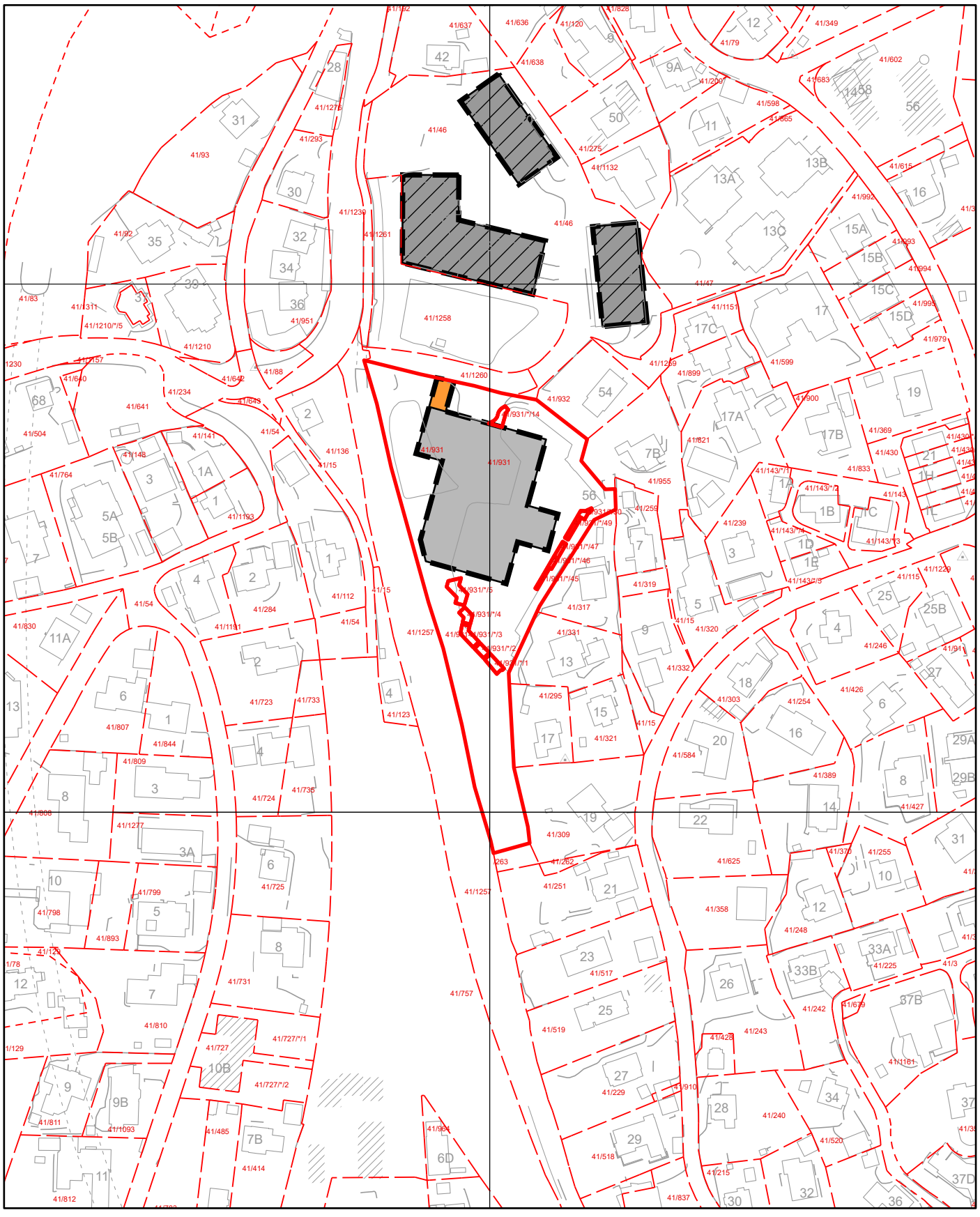
Reguleringsplan under grunnen

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 41/931
Dato: 30.04.2026 Adresse: Troldhaugvegen 56

BERGEN KOMMUNE

PlanID(er): 62820000

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



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

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 30.04.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 41/931
Adresse: Troldhaugvegen 56

BERGEN KOMMUNE

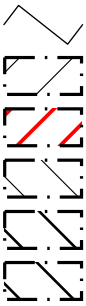
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

Friluftsområder

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

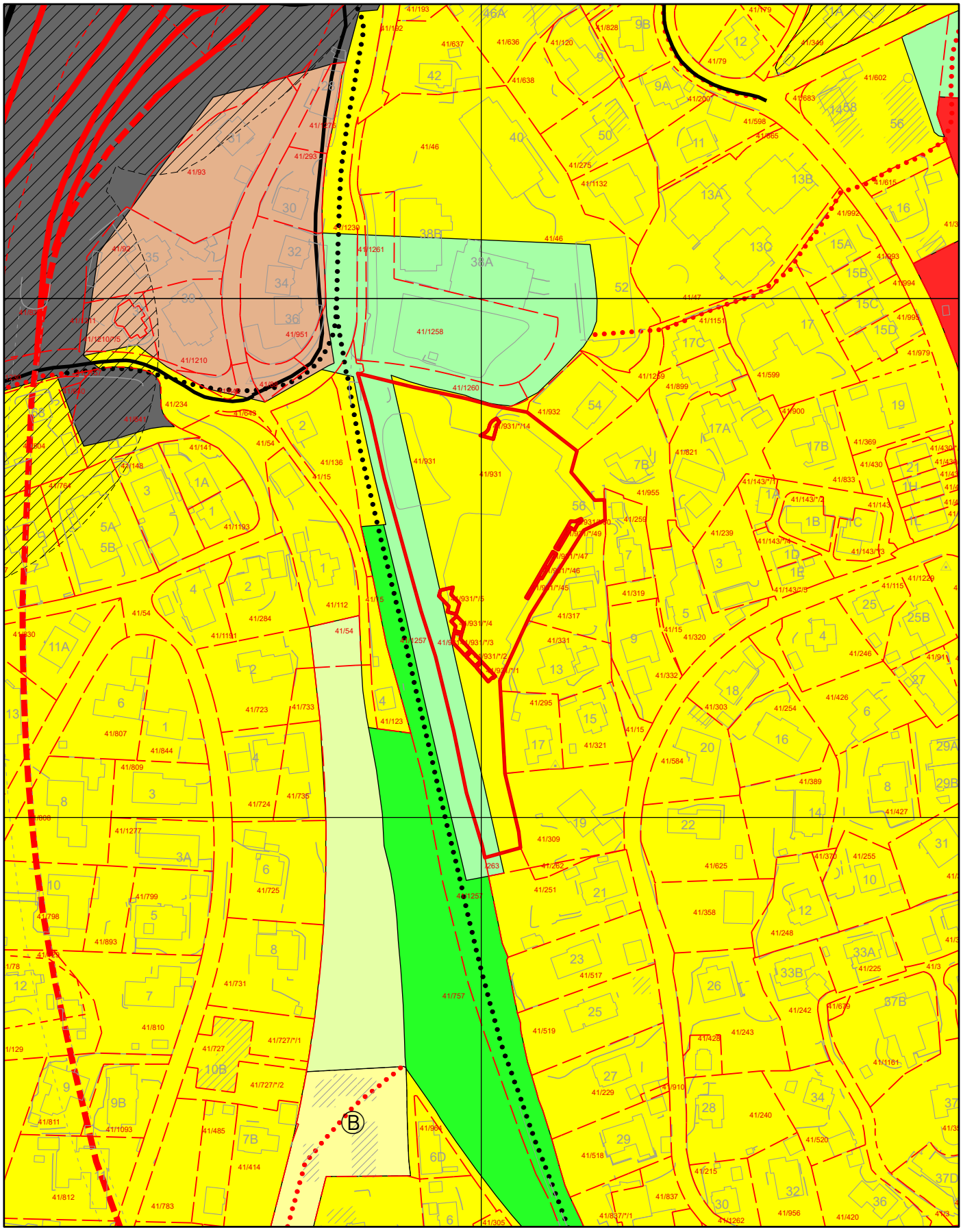
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 30.04.2026

Arealplan-ID: 15700000
Gnr/Bnr/Fnr: 41/931
Adresse: Troldhaugvegen 56

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


G/S-veg, fremtidig


G/S-veg


Samleveg


Hovedveg


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)

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Troldhaugvegen 56, 5232 Paradis
Gnr. 41, Bnr. 931, Snr. 3, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
170260046

Meglerforetak: PrivatMegleren Vest

Saksbehandler: Andreas Rasmussen

Telefon / Mobil: 55 00 99 99 / 982 39 646

E-post: andreas.rasmussen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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