TROLDHAUGVEGEN 40

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Info fra BOB
Vedtekter
Husordensregler
Innkalling GF
Protokoll fra GF
Plankart med planinfo
Basiskart
Nabovarsel
A10-01 Situasjonsplan
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Troldhaugvegen 40
5232 PARADIS

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 2012
BRA: 60 m^2
BRA-i: 60 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	11	5	0	0

Nikolai Haaland
Haaland Takst & Tilstand AS
nh@haalandtakst.no
92444334
Troldhaugvegen 40
5232 Paradis

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/27819

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Sørvendt balkong med utgang fra stue på ca 13,7m2.
Rekkverk i stål/glass og dekket bekledd med fliser.

Rekkverket blir målt til 89 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Terrassen er flislagt. Tettesjikt under flis er ukjent.
Det registreres bom i flere fliser.
Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere rekkverk iht dagens krav.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

Registrert planhetsavvik på +/- 20mm i stue.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Elektrisk

Oppsummering

Sikringsskap i bod inneholder:
- Hovedbryter.
- Overspenningsvern.
- 11 kurser

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er fremvist samsvarserklæring på elanlegget fra byggeår, utført av Profitek datert 2012.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppgraderinger etter byggeår.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget og det er ikke gjennomført el.kontroll siste 5år.

Anbefalte tiltak

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.
Kun 5mm fall fra dør til sluk ved varmtvannsbereder.
Fall i dusjsone er tilfredsstillende.
Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.
Det er etablert automatisk vannstoppeventil ved dør.

Fallet er svakere enn dagens anbefalinger. Dette kan medføre til at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen i liten grad vil bevege seg mot sluket, men gulvet er utformet slik at det ikke er sannsynlig med skader ved normal bruk.
Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med silikon. Sikring av terskelområdet er en viktig del av fuktsikringen på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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 denne type rapport.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.2.2025

Rapportdato
25.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Birgitte Iversen**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Mathias Lønne Dyngeland**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Nikolai Haaland**
Telefon: **92444334**
Firma: **Haaland Takst & Tilstand AS**
Epost: **nh@haalandtakst.no**
Adresse: **Gullstølslien 58, 5153 Bønes**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Troldhaugvegen 40, 5232 Paradis**

Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**41**	Bruksnr:	**46**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**24**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2012**
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
Yttervegger oppført i betong og trekonstruksjoner med utvendige fasadeplater og trekledning.
Etasjeskiller i betong.
Pulttak antatt tekking med takpapp eller tilsvarende.

OVERFLATER:
Gulv: Fliser på bad, ellers 1-stavs parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad, ellers slette malte vegger.
Tak: Malte overflater i tak.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:(kilde: Eier).
2023:
- Lagt nye fliser på eksisterende fliser på bad.
2022:
- Malt overflater i alle rom(ikke bad).
- Lagt nytt parkett gulv.
- Ny benkeplate på kjøkken.
- Malt fronter til kjøkkenet.

OPPVARMING:
Gasspeis i stue.
Ellers elektrisk oppvarming med blant annet varmekabler på bad (varmekabler er ikke funksjonstestet).

VENTILASJON:

Balansert ventilasjon.

PARKERING:(Kilde: Eier).
Parkering i felles garasje med lader til elbil. BYGGEMÅTE:
Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
Yttervegger oppført i betong og trekonstruksjoner med utvendige fasadeplater og trekledning.
Etasjeskiller i betong.
Pulttak antatt tekking med takpapp eller tilsvarende.

OVERFLATER:
Gulv: Fliser på bad, ellers 1-stavs parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad, ellers slette malte vegger.
Tak: Malte overflater i tak.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:(kilde: Eier).
2023:
- Lagt nye fliser på eksisterende fliser på bad.
2022:
- Malt overflater i alle rom(ikke bad).
- Lagt nytt parkett gulv.
- Ny benkeplate på kjøkken.
- Malt fronter til kjøkkenet.

OPPVARMING:
Gasspeis i stue.
Ellers elektrisk oppvarming med blant annet varmekabler på bad (varmekabler er ikke funksjonstestet).

VENTILASJON:
Balansert ventilasjon.

PARKERING:(Kilde: Eier).
Parkering i felles garasje med lader til elbil.

OPPSUMMERING :
Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler.
Boligen opprinnelig er fra 2012 og at enkelte bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid.
Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	60	60	0	0	14
Ekstern bod	5	0	5	0	0
Totalt m²	**65**	**60**	**5**	**0**	**14**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	60	60	0	0	14
Totalt m²	**60**	**60**	**0**	**0**	**14**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	60	56	4	Entré/gang (5,3m2). Soverom 1 (7,3m2). Bad (6,4m2). Stue/kjøkken (23,5m2). Soverom 2 (9,9m2). Takhøyde i stue målt til 2,43	Bod/garderoberom (3,1m2).
Totalt m²	**60**	**56**	**4**		

Bygning: Ekstern bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	**5**	**0**	**5**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	5	0	5		Bod (5,1m2).
Totalt m²	**5**	**0**	**5**		

Kommentar til arealberegning

Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Sørvendt balkong med utgang fra stue på ca 13,7m2.
Rekkverk i stål/glass og dekket bekledd med fliser.

Rekkverket blir målt til 89 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Terrassen er flislagt. Tettesjikt under flis er ukjent.
Det registreres bom i flere fliser.
Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere rekkverk iht dagens krav.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Entrédør med slett overflate i B-30. Vindu og balkongdør med isolerglass i malte trekarmer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører TG-1

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

Registrert planhetsavvik på +/- 20mm i stue.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Avgassrør til gasspeis
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Gasspeis
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen TG-1

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Det er opplyst om det er årlig kontroll av ildsted.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Kjøkkeninnredning fra HTH med slette fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask.

Integererte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Induksjonsplatetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kombinert kjøl- og fryseskap.

Kjøkkeninnredningen fremstår i generelt god stand.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Fungerte ved enkel test på befaringsdagen.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.
Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger TG-1

Fordelerskap er plassert på bad.
Stoppekran er plassert på bad.

Ikke avdekket lekkasje fra vannrør på befaringsdagen.
Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er etablert lampepunkt over spisebord, nye lamper over kjøkken og nye spotter på bad/entré.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2

Sikringsskap i bod inneholder:
- Hovedbryter.
- Overspenningsvern.
- 11 kurser

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er fremvist samsvarserklæring på elanlegget fra byggeår, utført av Profitek datert 2012.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppgraderinger etter byggeår.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget og det er ikke gjennomført el.kontroll siste 5år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2011	
Størrelse	
200 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

Ikke funnet tegn til lekkasje.
Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling av elpunkt.

Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet kom i 2014 - imidlertid ikke tilbakevirkende kraft om bereder/installasjon er eldre)

Det anbefales å etablere fast tilkobling av elpunkt for å unngå risiko for varmgang og brann

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Ukjent når service var sist på anlegget, eier har skiftet filter jevnlig.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.
Anlegget virker å fungere som tiltenkt.
Det anbefales å skifte filter 1-2 ganger årlig.

6.12 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er lagt flis på flis fra byggeår i 2023.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.
Kun 5mm fall fra dør til sluk ved varmtvannsbereder.
Fall i dusjsone er tilfredsstillende.
Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.
Det er etablert automatisk vannstoppeventil ved dør.

Fallet er svakere enn dagens anbefalinger. Dette kan medføre til at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen i liten grad vil bevege seg mot sluket, men gulvet er utformet slik at det ikke er sannsynlig med skader ved normal bruk.
Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med silikon. Sikring av terskelområdet er en viktig del av fuktsikringen på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

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 denne type rapport.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder:
- Benkeskap med servant.
- Dusjdører.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Vegghengt toalett,

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Innredning og utstyr fremstår generelt god stand.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-1

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg i kjøkkenskap mot bad. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen, i åpnet område. Kontroll/inspeksjon er veldig begrenset grunnet veggtykkelse mot bad og kjøkkeninnredningen.

Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen (WM)

Oppdragsnr.
74250097

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mathias Lønne Dyngeland	Birgitte Iversen

Gateadresse
Troldhaugvegen 40

Poststed	Postnr
Paradis	5232

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind Forsikring

Polise/avtalenr.: 3434076

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74250097

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det ble høsten 2023 lagt flis på flis. Gjennomført av faglærte, men i dugnadsånd og er dermed ikke dokumentasjon på arbeidet.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det ble 28.november 2023 utført ventilasjonsrens fra firmaet: Andersen Ventilasjonsrens AS Utenom dette er det byttet filter i ventilasjonen hver 6.mnd

Arbeid utført av: Andersen Ventilasjonsrens AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: A/S Pettersson & Gjellesvik's installerte Zaptec Pro el-billader

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74250097

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, nabotomt skal bygge enebolig.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74250097

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 74250097

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mathias Lønne Dyngeland	3d6f26babc72161fbb28cf8669f5da111374e3b2	20.02.2025 14:46:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Birgitte Iversen	21773bddcacb6aed40e9291068e8cbb10003abe0	20.02.2025 14:49:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 74250097

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

INFO FRA BOB

Dyngeland, Mathias
Troldhaugvegen 40, 5232 PARADIS

Vår ref.: 0530-1-24, Hilde Botnen
Dato: 20.02.2025

Deres henvendelse av 20.02.2025 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 24 i Sameiet Troldhaugvegen Park er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Sameiet Troldhaugvegen Park
Tilknyttet boligselskap:	Nei
Org.nr.:	997960521
Seksjons-/andelsnr.:	24
Seksjons-/andelseier:	Dyngeland, Mathias Iversen, Birgitte
Adresse:	Troldhaugvegen 40, 5232 PARADIS

Forsikring

Tryg Forsikring	6526618

Fellesutgifter:

Vedlikeholdsfond	300,00	Månedlig
TV og bredbånd	550,00	Månedlig
Felleskostnader	2 348,00	Månedlig

Sum felleskostnader:	3 198,00

Restanse felleskostnader
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
Sameie har ikke lån.

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder:	Randi Larsen
Styrets e-post:	styret@troldhaugvegenpark.no

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2024	3 637
Andel formue pr 31.12.2024	10 522

Bygning/eiendom

Byggeår	2011
Gårds-/bruksnr:	41/46

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

Alle seksjonseiere har egen seksjonert parkeringsplass. Kan sette opp ladepunkt for egen regning. Bra med gjesteparkering i felles garasje.

Dyrehold er tillatt.

Har heis.

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

Hilde Botnen

E-post: Meglerpakke@bob.no

VEDTEKTER

Bilag 2

~~Utkast til vedtekter:~~

VEDTEKTER

For

Sameiet Troldhaugvegen Park - Hop

Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Troldhaugvegen Park .

2 Eiendommen og eierforholdet

Eiendommen, bebyggelsen og tomten, med gnr 41 bnr 46 i Bergen kommune ligger i sameie mellom de 51 eierseksjonene som eiendommen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ingen kan erverve mer enn to boligsseksjoner i sameiet med mindre det er tillatt i ht. eierseksjonsloven (esl.) § 22.

4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinære òg ekstraordinære sameiermøter.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

5 Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkongen. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for

sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og –anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6 Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forplikter. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr måned.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

7 Lovbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført, jf. esl. § 25.

8 Sameiermøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

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

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anleggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må

vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11, og revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen, og forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11, har plikt til å være til stede.

Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst èn sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har èn stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Banke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

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

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karaktèr, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

8.5 Ugildhet i sameiermøter
Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

8.6 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet
Det ordinære sameiermøtet skal
1) behandle styrets årsberetning
2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
3) fastsette budsjett for kommende år,
4) velge styreleder når lederen er på valg,
5) velge styremedlemmer som er på valg,
6) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
8) behandle forslag fra styret og
9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

9 Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet
Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.2 Valg av styre
Styret skal bestå av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt blant styrets medlemmer.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om de ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for to år.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

9.3. Styremøter
Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.4 Ugildhet ved vedtak i styre
Et styremedlem (eventuelt varamedlem) må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11.

9.5 Representasjon
Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av to styremedlemmer i felleskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11 representere sameierne på samme måte som styret.

10 Mindretallsvern
Sameiemøtet, styret eller andre som etter esl. § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre urimelig fordel på andres bekostning.

11 Forretningsfører og funksjonærer
Sameiemøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

12 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, jf. esl. § 44. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet.

Sameiet skal ha revisor, jf. esl. § 45. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

13 Mislighold
13.1 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal være kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

13.2 Krav om fravikelse (utkastelse)
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

-o0o-

HUSORDENSREGLER

Sameiet Troldhaugvegen Park

Husordensregler

--- Vedtatt på sameiermøtet 13. juni 2012 ---
--- Versjon 2 – endret på sameiermøtet 3. april 2014 ---

1 Formål
Husordensreglene har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og godt naboskap, og skjønnsomt avveie den enkelte sameiers selvstendighet og frihet med hensynet til de øvrige beboere og sameiet som helhet. Godt naboskap fordrer toleranse og hensynsfullhet av hver enkelt beboer. Husordensreglene er hjemlet i sameiets vedtekter og i Eierseksjonsloven § 19, siste ledd.

2 Sameiers plikt
Sameier plikter å følge husordensreglene. Sameiers plikter gjelder også sameierens husstand, besøkende, leietakere og andre som er gitt adgang til leiligheten, garasje, bod og fellesarealer.

3 Fellesarealer
Fellesarealene utendørs og innendørs, trappeganger, heis, korridorer, garasje og felles bodrom må ikke unødig opptas med gjenstander som sykler, sportsutstyr eller annet løsøre. Sykler kan plasseres på den enkelte seksjonseiers parkeringsplass og på anvist sted i garasjen.

Uten samtykke fra styret må ingen endre utseende på eller skifte ut vinduer, utgangsdører, listverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesareal, montere parabolantenne, lykter, markiser eller lignende, ei heller foreta andre endringer eller påmonteringer i tilknytning til fellesarealer og fasade. Dette gjelder også på balkong. Styret skal vurdere hensynet til byggets felles fasade, helhet og graden av synlighet fra andre leiligheter og gateplan. Styret vil tilstrebe helhetlige og samordnete løsninger og eventuelt søke veiledning hos arkitekt. Monteringer skal foretas forskriftsmessig og av kvalifisert personell.

Utvendige fasader og tilsetninger skal holdes i samme farger som bygget. Fargekode hovedfarge («hvit») NCS–S1000N.

Utvendige fellesarealer, plener, ballplass, amfi og lekeapparater må brukes på skjønnsom måte og til sine naturlige formål. Orden og renslighet er viktig og boss skal kastes i egnete beholdere.

Utgangsdører, dør mellom garasje og trappegang, garasjeport og dør til felles bodrom skal holdes låst hele døgnet. Ukjente personer uten hensiktsmessige ærend skal ikke slippes inn i fellesarealer.

Navneskilt til utvendig ringeklokke og postkasser skal være ensartet og bestilles etter anvisning fra styret.

4 Boss-sug
Boss skal deponeres og kildesorteres i felles boss-sug. Boss skal ikke hensettes på plassen ved nedkastene.

5 Boder
Beboer skal holde god orden i egen bod. Det skal ikke oppbevares eksplosive, brannfarlige eller illeluktende stoffer eller annet som kan sjenere andre.

6 Indre orden
Beboer, og andre som beboer gir adgang til seksjonen eller blokken, skal sørge for ro og orden i egen seksjon og ikke volde ubehag eller ulempe for øvrige beboere.

Grilling på balkongen kan foretas med gass- eller elektrisk grill. Kullgrill skal ikke brukes.

Sameier plikter til enhver tid å holde sin seksjon i tilfredsstillende byggteknisk stand. Endringer eller vedlikehold i seksjonen som krever fagkyndig personell skal utføres av fagkyndig, slik som for eksempel rørlegger-, gass- og elektrikerarbeider.

Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder. Rom med vannledninger skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vannet/rørene ikke fryser.

7 Nattero m.v.
Mellom klokken 23:00 og 07:00 skal det være nattero i sameiet. Støyende arbeid, vedlikehold og boring i vegger og lignende skal ikke skje etter kl. 19:00, og på søn- og helligdager heller ikke før kl 13:00. Ved selskapelighet og fest som strekker seg utover kl. 23:00 bør de nærmeste naboene varsles i god tid.

8 Dyrehold
Dyrehold må ikke være til sjenanse for andre beboere. Lufting av dyr bør foretas utenfor sameiets fellesarealer, og særlig borte fra lekearealer. I Bergen kommune er det båndtvang som skal overholdes på sameiets arealer. Avfall fra dyr skal plukkes opp og deponeres på egnet sted.

9 Parkering og kjøring
Parkering skal foretas på tilordnete plasser. Besøkende henvises til gjesteparkeringsplasser.

Sameiet har ikke særskilte fartsgrenser eller fartsbegrensende tiltak på egne veier, og kjøring må skje hensynsfullt og med normalt rolig fart.

10 Utleie av leilighet eller parkeringsplass
Sameier skal melde fra til styret om utleie eller fremleie av leilighet eller parkeringsplass. Dette for å sikre at styret til enhver tid har oversikt over beboere og hvem som har tilgang til sameiet. Garasjeplass kan ikke uten forhåndssamtykke fra styret leies ut til andre enn sameiere.

Sameier som selv ikke bor i seksjonen plikter å føre nødvendig tilsyn og vedlikehold.

11 Styrets adgang til besiktigelse
Styret kan kreve adgang til en seksjon dersom dette er nødvendig for vedlikehold av sameiets anliggende eller dersom det kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler. Dersom sameier ikke sørger for nødvendige utbedringer kan styret kreve adgang til seksjonen for vedlikehold og utbedringer.

Likeledes skal sameier, eller eventuell leietaker, sørge for tilgang til leiligheten for nødvendig tilsyn og vedlikehold av tekniske innretninger i leiligheten etter styrets anvisning. Dette gjelder særlig for tilsyn og vedlikehold av privat gassutstyr, sprinkleranlegg og røykvarslere. Slike tilsyn skal varsles i rimelig tid. Dersom sameieren, eller eventuell leietaker, ikke er til stede eller på annen måte sørger for tilgang til leiligheten, vil styret ha rett til å bruke hovednøkkelen og låse inspektørene inn. Styret vil i så fall tilstrebe å benytte en uavhengig person til å forvalte hovednøkkelen.

12 Sikkerhet og brann
Utganger og korridorer må ikke sperres, verken helt eller delvis. Ved brannalarm skal alle beboere samles på anviste samlingsplasser.

13 Utfyllende husordensregler
Som husordensregler gjelder også oppslag eller særskilte instrukser gitt av styret.

14 Overtredelse av husordensreglene
Sameier er erstatningsansvarlig for skader som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene.

Overtredelser av husordensreglene kan meldes til styret, og slik melding skal være skriftlig. Styret kan etter egen vurdering påtale forholdet til sameier og ta saken opp med eventuelle leietakere. Skriftlig påtale skal inneholde opplysning om at gjentatte eller fortsatte overtredelser vil bli ansett som vesentlig mislighold av sameiers plikter.

Styret kan utbedre eventuelle skader for sameiers regning. Vesentlig mislighold kan medføre utkastelse dersom Eierseksjonsloven og Tvangsfullbyrdelseslovens vilkår for dette er oppfylt.

15 Ikrafttredelse
Husordensreglene med senere endringer trer i kraft fra den dagen sameiermøtet har vedtatt disse.

INNKALLING GF

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024 I

SAMEIET TROLDHAUGVEGEN PARK

Dato: 29.04.24 **kl:** 18.00

Sted: Midttun Motell & Camping AS – Midtunheia 3

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Bergen den 06.04.24

Styret

Klipp av – leveres ved inngangen

Årsmøte, i Sameiet Troldhaugvegen Park, 29.04.24

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:

_____

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. Rapport fra styret for 2023

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2023

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

Det foreslås at det utbetales et styrehonorar på kr 70 000, og at styret fordeler beløpet internt,

5. Budsjett

I vedtektene pkt 8.6 (underpunkt 3) står det at årsmøtet skal fastsette budsjett for kommende år på årsmøte. Budsjett for 2024 ble behandlet på årsmøtet i 2023.
Styret mener det er for tidlig å utarbeide budsjett for 2025 før årsmøtet i 2024. Normalt bør et budsjett utarbeides om høsten for kommende år. Da har vi bedre oversikt over økonomien, og dette gir oss et bedre grunnlag for å lage et godt budsjett.

Forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å utarbeide endelig budsjett. Sameierne skal bli orientert om budsjettet for kommende år innen utgangen av inneværende år.

6. Valg av styre

Dagens styre består av

Sondre Thorsheim (52), styreleder,	på valg
Inger Marken (40, styremedlem,	2023-2025
Randi Larsen (38 a), styremedlem,	på valg
Monica Huun, (38 b), varamedlem	2023-2025
Christine Strøm, (38 a), varamedlem,	på valg

Det må velges ny styreleder, ett nytt styremedlem og ett varamedlem.

Følgende kandidater har meldt seg til valg til nytt styre:

Randi Larsen (38 a), styreleder	2024-2026
Monica Huun, (38 b), styremedlem	2024-2025
Jens Petter Holme (38 a), varamedlem	2024-2025
Arne Gunnar Olsen (52), varamedlem	2024-2026

7. Innkomne saker

1. «Angående periodisk rengjøring av ventilasjonsanlegget, foreslår vi at sameiet vurderer en avtale med et selskap».

Informasjon fra styret:
Det er separate ventilasjonsanlegg i hver leilighet, og den enkelte sameier har ansvar for vedlikehold av sitt anlegg. Det foreligger tilbud med leverandør, Andersen Ventilasjonsrens AS. Hver sameier kan bestille tjenesten. Kostnaden på tjenesten varierer etter størrelsen på leiligheten. I oktober 2023 var prisen kr 2990,- for leiligheter under 100 kvm og kr 3990,- for leiligheter over 100 kvm.

Forslag til vedtak:
På bakgrunn av at hver sameier har ansvar for eget ventilasjonsanlegg skal hver sameier vedlikeholde eget anlegg.

8. Orientering om vedlikeholdsplanen

Orientering v/ Chris Skjerdal, BOB

Rapport fra styret 2023

Sameiet Troldhaugvegen Park ligger på gårds/bruksnummer 41/46 m.fl. i Bergen kommune
Sameiet består av 51 likeverdige seksjoner, utelukkende leiligheter til beboelse og er etablert etter Eierseksjonsloven. Sameiet har vedtekter av 9. november 2011, husordensregler av 13. juni 2012, endret 3. april 2014.
Sameiets organisasjonsnummer er 99796052 og sameiet er bygningsforsikret i Tryg (innboforsikringer er private).

Forretningsfører, regnskapsfører, revisor
Sameiets forretnings-/regnskapsfører er BOB BBL
Revisor er Bergen og Hordaland Revisjon AS. Styret står for driften av sameiet.

Styre, møter m.m.
Styrets sammensetning har blitt endret 2 ganger i 2023, en gang på ordinært styremøte og en gang i ekstraordinært styremøte.
Styret pr 31.12.2023 består av:

Sondre Thorsheim	(52)	styreleder
Inger Marken	(40)	styremedlem
Randi Larsen	(38a)	styremedlem
Christine Strøm	(40)	varamedlem
Monica Huun	(38b)	varamedlem

Det ble i 2023 avholdt 6 styremøter, et ordinært årsmøte og et ekstraordinært årsmøte.
Informasjonsskriv fra styret er delt ut til sameiere i januar, mars, mai og november 2023.
Skrivene gir informasjon om relevante saker som har blitt behandlet i styret.
Det har vært to organiserte dugnader og en «pop up» dugnad.

Sameiets driftsavtaler med leverandører

Emne	Leverandør	Inngått	Varighet
Bossug	Bir Bedrift	17.01.2013	2 år
Brannalarm	Honeywell Life Safety	01.01.2013	1 år
Forretningsfører	BOB	Høst 2017	Løpende
Forsikring	Tryg	20.03.2012	1 år
Garasjeporter	Car-Bo	24.10.2017	1 år løpende
Gassutstyr	Gasservice	01.01.2014	1 år løpende
Gass infrastuktur	Norsk Gassnett	2011	Løpende
Heis	Kone	01.04.2012	5 år
Kabel TV Internett	Telia	19.03.2020	5 år
Låser/nøkler	Certego AS	2014	Løpende
Renhold	Toma	01.02.2024	Løpende
Revisjon	Revisorgruppen Hordaland AS		Løpende
Skadedyr kontroll	Pelias AS	21.06.2012	2 år løpende
Sommerdrift	Team Service		Løpende

Sprinkleranlegg	Brann- og Sprinklerteknikk AS		Løpende
Strøm	BKK/Fjordkraft		Løpende
Vinterdrift/Brøyting	Team Service	08.09.2015	Løpende
Ettersyn eiendom /bygninger	Team Service		Løpende

	Årshjul faste oppgaver
Vinter	Teamservice - brøyting og salting Kone heis - heiskontroll
Vår	Teamservice - spyler plattinger Kone heis - heiskontroll Styret - bestille container til dugnad og avtale dato for dugnad Styret - bestille dato for alle kontroller til høsten. Dugnad
Sommer	Teamservice - plenklipping og luking Kone heis - heiskontroll
Høst	Honeywell : kontroll av brannalarmer Brann- og Sprinklerteknikk - kontroll av sprinkleranlegget Gass service - vedlikehold av peisene i leilighetene Team Service - sjekke lamper og lysstoffrør Kone heis - heiskontroll
Løpende	Team Service - skifte lSsstoffrør, defekte lyspærer, kontrollere trykk i all bygg hver 14 dag, Norsk gassnett (Gasservice) - vedlikehold utvendige gassanlegget – 1 gang pr. Vi får beskjed når det har skjedd. Pelias: skadedyrbekjempelse Toma: Renhold

Vedlikeholdsplan
Styret har mottatt vedlikeholdsplan fra BOB som viser stipulert vedlikehold 10 år frem i tid. Dette gjør oss bedre i stand til å planlegge vedlikeholdet og sette i verk tiltak i prioritert rekkefølge. BOB vil orientere om vedlikeholdsplan på årsmøte 29 april 2024.

Økonomi 2023
Kommentarer fra vår forretningsfører i BOB til årsregnskapet 2023:

Regnskapet for deres lag er pr 31. desember 2023 gjort opp med et positivt resultat på kr 295 637, mot et budsjettert positivt resultat på kr 6 800.

Avviket, sett i forhold til budsjett, skyldes blant annet:

- Felleskostnader er kr 86 876 under budsjett. Differansen skyldes at budsjettert økning fra 01.01.2023 ikke ble iverksatt. Det ble istedenfor gjennomført en økning fra 01.07.2023.
- Andre inntekter kr 142 800 er ikke budsjettert. Dette gjelder ekstraordinær innkreving fra seksjonseierne.

- Strømkostnader er kr 25 597 under budsjett.
- Andre driftskostnader er totalt kr 72 993 over budsjett. Differansen skyldes i hovedsak høyere kostnader for TV/Bredbånd og vaktmestertjenester fra Team Service Pedersen AS.
- Vedlikehold er kr 273 711 lavere enn budsjett. Vedlikeholdskostnader gjelder hovedsakelig høytrykksspyling av inngang, uteareal og fasade, beskjæring av trær, gressklipping og gjødsling, og diverse annet arbeid utført av Teams Service Pedersen.

Endring i disponible midler har i perioden vært positiv med kr 295 637.

Laget har pr 31. desember 2023 disponible midler på kr 446 419.

Egenkapitalen til laget er positiv med kr 446 419.

Hop, april 2024

Styret

Sondre Thorsheim	Inger Marken	Randi Larsen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Til årsmøtet i Sameiet Troldhaugvegen Park

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Troldhaugvegen Park** som viser et overskudd på kr 295 637. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 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 årsrapport og budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Revisorgruppen

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

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 08. april 2024
Revisorgruppen Hordaland AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

Sameiet Troldhaugvegen Park
2023

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2023

Sameiet Troldhaugvegen Park
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	1 761 570	1 662 135	1 835 500	1 909 500
Andre inntekter	3	142 800	0	0	0
Sum inntekter		**1 904 370**	**1 662 135**	**1 835 500**	**1 909 500**
Driftskostnader					
Styrehonorar	4, 5	70 000	70 000	70 000	70 000
Arbeidsgiveravgift	4	9 870	9 870	9 900	9 900
Andre kostnader fellesanlegg		61 182	45 509	50 000	60 000
Felles strøm og varme		176 403	210 023	202 000	160 000
Andre driftskostnader	6	877 493	836 657	804 500	916 100
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	14 323	11 879	1 000	1 000
Vedlikehold	8	194 889	624 477	468 600	449 600
Forretningsførsel		80 535	73 860	78 700	82 400
Revisjonshonorar		8 875	8 500	9 000	9 300
Andre konsulenthonorarer		0	18 579	10 000	10 000
Forsikring		131 087	115 508	125 000	141 000
Sum driftskostnader		**1 624 658**	**2 024 863**	**1 828 700**	**1 909 300**
Driftsresultat		**279 713**	**-362 727**	**6 800**	**200**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		15 694	4 457	0	0
Andre renteinntekter		230	71	0	0
Sum finansinntekter		**15 924**	**4 528**	**0**	**0**
Andre rentekostnader		0	4	0	0
Sum finanskostnader		**0**	**4**	**0**	**0**
Resultat av finansposter		**15 924**	**4 523**	**0**	**0**
Resultat		**295 637**	**-358 204**	**6 800**	**200**
Til/fra annen EK		295 637	-358 204	0	0
Sum disponeringer		295 637	-358 204	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Sameiet Troldhaugvegen Park
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		174 592	158 158
Andre fordringer		0	2 600
Sum fordringer		**174 592**	**160 758**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		648 902	230 743
Skattetrekk		9 300	0
Sum bankinnsk. og kontanter		**658 202**	**230 743**
Sum omløpsmidler		**832 794**	**391 501**
SUM EIENDELER		**832 794**	**391 501**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Sameiet Troldhaugvegen Park
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		446 419	150 783
Sum opptjent egenkapital		**446 419**	**150 783**
SUM EGENKAPITAL		**446 419**	**150 783**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		12 313	11 733
Leverandørgjeld		209 009	96 992
Skyldige off. myndigheter		23 400	9 870
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		70 000	70 000
Annen kortsiktig gjeld		71 653	52 123
Sum kortsiktig gjeld		**386 375**	**240 718**
SUM GJELD		**386 375**	**240 718**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**832 794**	**391 501**

Bergen,
Styret for Sameiet Troldhaugvegen Park

Sondre Bertelsen Thorsheim	Inger Marken	Randi Larsen
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3801	Andel driftskostnader	1 194 624	1 146 888	1 281 500	1 362 300
3812	Utleie parkeringsplasser	27 000	30 750	36 000	27 000
3816	Kabel-TV	297 126	260 712	294 400	336 600
3825	Leieinntekter El-bil	59 220	40 185	40 000	0
3833	Vedlikehold	183 600	183 600	183 600	183 600
Sum felleskostnader		**1 761 570**	**1 662 135**	**1 835 500**	**1 909 500**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3849	Diverse inntekter	142 800	0	0	0
Sum andre inntekter		**142 800**	**0**	**0**	**0**

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330	Styrehonorar	70 000	70 000	70 000	70 000
Sum styrehonorar		**70 000**	**70 000**	**70 000**	**70 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Driftskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5902	Gaver til styremedlemmer	706	1 237	0	0
6300	Leiekostnader	2 225	2 005	3 000	3 000
6325	Renovasjon	29 306	11 052	25 000	25 000
6326	Snømåking og brøyting	109 558	102 778	107 000	147 000
6335	Containerleie/ -tømming	10 452	6 994	8 000	8 000
6336	HMS	0	0	30 000	0
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	3 582	0	5 000	5 000
6360	Renhold og matteleie	105 695	100 239	107 000	187 500
6362	Maskiner og utstyr	0	9 728	0	0
6370	Garasjer	35 126	12 951	15 000	15 000
6372	Heis	92 114	194 992	85 000	88 000
6375	TV/Bredbånd	333 290	282 230	305 000	336 600
6376	Vaktmestertjenester	42 874	0	0	0
6377	Vakthold	14 501	12 203	13 500	0
6391	Diverse serviceavtaler	94 182	94 553	100 000	100 000
6400	Leie maskiner og utstyr	500	0	0	0
6800	Kontorkostnader	2 185	2 912	0	0
6860	Kursutgifter	700	0	0	0
6900	Telefonutgifter	0	1 472	0	0
6940	Porto	495	468	1 000	1 000
7740	Øreavrunding	1	1	0	0
7779	Andre gebyr	0	843	0	0
Sum driftskostnader		**877 493**	**836 657**	**804 500**	**916 100**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	13 798	10 960	0	0
6553	Abonnement og lisenser	525	919	1 000	1 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**14 323**	**11 879**	**1 000**	**1 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Vedlikehold

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	74 817	73 511	25 000	37 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	4 568	23 185	0	0
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	9 283	36 300	0	0
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	106 221	461 772	200 000	150 000
6608	Vedlikehold garasjer	0	0	60 000	0
6614	Vedlikehold maling	0	0	0	79 000
6634	Vedl.hold brann-	0	29 709	0	0
6695	Vedlikeholdsavsetning	0	0	183 600	183 600
Sum vedlikehold		**194 889**	**624 477**	**468 600**	**449 600**

Note 9 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	**150 783**	**508 987**
Periodens resultat	295 637	-358 204
Endring i disponible midler	**295 637**	**-358 204**
Disponible midler 31.12.	**446 419**	**150 783**

Dokumentet er elektronisk signert

12-0530 Årsopgj...

Name	Date	Name	Date
Thorsheim, Sondre Bertelsen	**2024-04-02**	**Larsen, Randi Lund**	**2024-04-05**

Identification

bankID Thorsheim, Sondre Bertelsen

Identification

bankID PÅ MOBIL Larsen, Randi Lund

Name	Date
Marken, Inger	**2024-04-02**

Identification

bankID Marken, Inger

SIGNICAT

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

INNLEDNING

Sameiet Troldhaugvegen Park er etablert i 2011 og ligger sentralt plassert på Hop med kort gangvei til bussforbindelser og nærliggende servicetilbud. Bygget er oppført av Block Wathne og består av 51 enheter fordelt på 4 bygninger.

BOB er engasjert av styret til å utarbeide en vedlikeholdsplan for sameiet som tar for seg behovet for løpende vedlikehold og reparasjoner de neste 10 år. Fokusområder i vedlikeholdsplanen er utvendig konstruksjon og fellesareal.

SAMMENDRAG

YTTERTAK

Borettslagets takflater av typen pulttak, tekket med PVC belegg antatt fra byggeår.

Sintef byggforsk beregner levetiden for denne typen belegg til ±25år, forutsatt korrekt montering, vedlikehold og ettersyn. Under optimale forhold og godt vedlikehold kan belegget ha vesentlig lenger levetid enn den gjennomsnittlige levetidsbetraktningen. Takets helhetlige levetid vil normalt også begrenses av detaljer som beslag, gjennomføringer og utførelse på sveisefuger og oppbretter. Utskifting av belegg er ikke vurdert som aktuell i løpet av vedlikeholdsplanens lengde, men det er lagt inn kostnader for komplett utskifting mot slutten av planen for å belyse kostnader med dette.

For å opprettholde takbeleggets kvaliteter anbefales årlig ettersyn av tak som utføres vår og høst av kyndig personell. En taksjekk innebærer kontroll av belegg, rengjøring av nedfall, blader og barnåler med myk kost, samt etterse detaljer som oppbretter, beslag osv. Høytrykkspyler er ikke anbefalt og mose/algevekst bør derfor fjernes med egnet rengjøringsmiddel og myk kost.
Det er på befaringstidspunkt observert mangler på skvettbeslag som trolig skyldes feil produkttype, samt løse overganger mellom takrenne og nedløp.

Det anbefales en utvidet taksjekk for vurdering av renner, beslag og gjennomføringer hvor skvettbeslag byttes til akseptert type. Estimerte kostnader for første gangs utvidet taksjekk er lagt inn i vedlikeholdsplanen, kombinert med kostnader for årlig rutinemessig taksjekk av takflater, renner og nedløp.

YTTERVEGGER

Byggets yttervegger er oppført i treverk med etasjeskiller i betong, utvendig bekledd med fasadeplater kombinert med trekledning. Sintef Byggforsk s levetidsbetraktninger for sementbaserte fasadeplater er 20 – 40 år, men levetidsbetraktningen avhenger av plassering, montering, vedlikehold og ytre påkjenninger. Erfaringsmessig kan festemidler på slike fasadeplater løsne over tid og det anbefales derfor ettersyn av fasadene med intervall på 8-10 år. Skadde plater byttes til fordel for nye. Utover rutinemessig ettersyn er vedlikeholdsbehovet begrenset til rengjøring med rent vann, børste/svamp og mild husholdningssåpe. Bruk av høytrykkspyler kan skade platene og er ikke anbefalt. Estimerte kostnader for rengjøring ettersyn av sameiets fasader er lagt til i vedlikeholdsplanen.

Sintef Byggforsk estimerer behovet for overflatebehandling av tre kledning med intervall på 6-12 år og utskiftingsintervall på 40-60år. Erfaringsmessig er behovet for overflatebehandling i

Bergensregionen ±8 år og komplett utskifting 40-50 år. Estimerte kostnader for overflatebehandling av sameiets tre-kledning er lagt til i vedlikeholdsplanen.

Det er på befaringstidspunkt observert stedvis svanker i fasadeplater som kan skyldes manglende tettebånd, manglende lufting, temperatur og/eller feil innfesting. Eksisterende plater anbefales demontert for å kunne anslå utbedringskostnader og grunn. Det er lagt til grunn en rund sum i vedlikeholdsplanen for videre undersøkelser av aktuelle felt.

Nederste del av fasader er stedvis bekledd med fasadestein med behov for tilsvarende rengjøringsintervall som fasadeplater og er inkludert i estimat for fasadevask. Det er observert løse/manglende fasadestein over garasje i nr.52. Kostnader for utbedring er lagt inn i vedlikeholdsplanen.

VINDUER, DØRER OG PORTER

Sameiet vinduer er satt sammen av overflatebehandlede trerammer med utvendig beslagskledning av typen Dudek H&H, produsert i Øst-Europa. Beslagskledningen bidrar til økt beskyttelse mot fuktskader i karm. Produktene har en estimert levetid på 30 – 50 år og har i utgangspunktet kun behov for rengjøring og smøring av bevegelige beslag.

Balkongdører er av tilsvarende produsent som vinduer med tilsvarende levetid, men erfaringsmessig kan levetiden på hengslede balkongdører være noe kortere og det er derfor estimert kostnad for enkeltvis utskiftinger i løpet av vedlikeholdsplanen med intervall på 1 stk dør hvert 4 år.

Hovedinngangsdører er av pulverlakkerte aluminiums dører. Aluminiumsdørene har tilsvarende behov for vedlikehold som vinduer og balkongdører og har en forventet levetid på 50-60 år. Dørene krever vedlikehold i form av kontroll, justering og smøring med intervall på +- 4 år.

Dører som brukes hyppig har høyere slitasje på dørpumper/elektronikk og trenger fortløpende vedlikehold. Det er lagt inn kostnad for serviceavtale og et årlig estimat på vedlikehold/utskifting av delprodukter på dørautomatikk.

Garasjeport er av typen gitterport av stål/aluminium og er levert av CarBo. Ved skader og funksjonssvikt kan delprodukter skiftes ut, men portene har likevel en forventet levetid på 20-30 år fra ny. Portens vedlikeholds instruks anbefaler kontroll, rengjøring og smøring av føringsskinner, løpehjul, hengsler og fjærer hver tredje måned. Utover dette er det anbefalt med minimum en årlig service hvor slitedeler skiftes. Utvendig overflate vil også ha behov for rengjøring som er satt opp i budsjett som en årlig dugnadspost uten kostnad. Sameiet har serviceavtale med CarBo for sjekk av overnevnte 1 ganger pr år. Kostnader for serviceavtale er lagt inn i vedlikeholdsplanen.

INNERVEGGER OG DEKKER

Innvendige trappeganger har malte vegger av betong, fliste gulv, og trapperekkverk av stålspiler og håndløper av rundstål. Behovet for vedlikehold av innvendige flater vil variere ut fra

slitasjefrekvensen i bygningen og normalt sett vil et intervall på ±15 år for innvendig overflatebehandling være tilstrekkelig for å oppnå god visuell kvalitet. Innvendige fellesarealer fremstår i dag i akseptabel stand, med behov for mindre utbedringer av hakk og riss på gulv og vegg. Det er derfor lagt inn en rund sum for flikk og maling med intervall på 3 år. Estimerte kostnader for komplett overflatebehandling av innvendige vegger i trappegang er lagt mot slutten av vedlikeholdsplanen for å belyse kostnader med dette, men tiltaket må likevel vurderes ut i fra visuelle kvaliteter på aktuelt tidspunkt.

BALKONGER OG TERRASSER

Utvendige balkonger av betongstøpte elementer, med glassrekkverk og håndløper i rustfritt stål. Rekkverk i glass krever normalt vedlikehold med egnet rengjøringsmiddel og vann. Skillevegger er oppført i treverk med tilhørende beslag. Det er observert stedvis fukt mellom glasslag, samt laminering som slipper fra glassoverflate. Dette har ingen betydning for rekkverkets sikkerhet og utbedringstiltak vurderes ikke som hensiktsmessig på nåværende tidspunkt.

UTENDØRS

Sameiets utvendige fellesareal består i stor grad av tilkomstveier, grøntareal og lekeplass. Områdene fremstår i akseptabel stand med behov for regelmessig vedlikehold.

Det er observert stedvis krakelering og hull i asfalt, samt behov for mindre utbedringer langs tilkomstveier. Det er estimert en rund sum i budsjett for mindre utbedringer.

Sameiets har underlag av epoxy type Antislip v/inngangsparti. Underlaget krever normal rengjøring med vann og børste. Høytrykkspyler og vann med temperatur over 60 grader kan skade underlagets kvaliteter.

Det er observert stedvis sprekker i epoxy-underlag v/inngangsparti som trolig skyldes vanninntrenging og/eller temperaturforskjeller i nedstøpt nedløpsrør. Nedløpsrør antas å ligge for tett mot overdekning. Det anbefales å få reifet opp langs nedløpsrør for å kunne anslå utbedringskostnader. Estimerte kostander for videre utbedringer er lagt inn i planen.

Sameiets utvendige lekeplass består av 1 stk huskestativ og fremstår i akseptabel stand med godkjent fallunderlag. I henhold til interkontrollforskriften har styret ansvar for at lekeplass er i tilstrekkelig stand. Med lekeplass menes ethvert areal, opparbeidet eller naturlig, som er tilgjengelig for barns lek. Det bør etableres gode rutiner for kontroll og sjekk slik at leke apparatet sikkerhetsegenskaper opprettholdes. Det anbefales også å få utført en kontroll hvert 3 år av egnet firma. Det er lagt inn en rund sum i vedlikeholdsplanen for ekstern kontroll av huskestativ og fallunderlag.

HEIS, VENTILASJON OG VVS

Sameiet har 1 stk personheis i hver bygning, 4 totalt. Det heter seg at eier av heis har ansvar for at heisen er i forsvarlig stand. Siden styret er eiernes representanter er det også her styret som sitter med ansvaret for vedlikehold av heisene. Vedlikeholdet blir ivaretatt via sameiets serviceavtale som alt er etablert med heisinstallatør Kone Heiser. Serviceavtalen innebærer kontroll, justering og smøring av

samtlige funksjoner av betydning for heisanleggets drift og personsikkerhet og kontrolleres hver 3 mnd.

Etter samtale med heisleverandør opplyses det om forventet utskifting av heisenes drivmodul i løpet av vedlikeholdsplanens varighet. Estimerte kostander er lagt til i slutten av planen for å belyse kostnader med dette, men tiltaket må vurderes ut ifra tilsendte servicerapporter.

Det stilles også krav om uavhengig sikkerhetskontroll av heisene. Denne sikkerhetskontrollen kan ikke utføres av serviceleverandør siden de ikke er å anse som uavhengige, men utføres typisk av Norsk Heiskontroll. Estimerte kostnader er lagt inn i vedlikeholdsplanen.

Vannledninger er montert med stoppekraner flere steder i bygget. Det er viktig at stoppekranene fungere som de skal og at de jevnlig blir funksjonstestet. Dette fordi kranene kan gro/eire fast om de står i en og samme stilling over tid. Det bør derfor etableres rutiner for årlig funksjonstest av samtlige kraner for å hindre at kranene står fast eller knekker når man har behov for å stenge. Teknisk levetid for denne typen ventiler er 25-50 år med en anbefalt brukstid på 30 år. Rutine for funksjonstest av utvendige og innvendige stoppekraner er lagt inn som en dugnadspost uten kostnad i budsjett.

Ellers kan det nevnes at de fleste forsikringsselskaper anbefaler kontroll av rør og våtrom (vannsjekk) med intervall på 5 år. En vannsjekk er en tilstandsregistrering av sameiets vann og avløpsanlegg og er en gjennomgang av samtlige leiligheter hvor tilstand på vann, avløp, våtrom, kjøkken og røropplegg i fellesarealer kontrolleres. En rapport oversendes og presenteres for styret. Rapporten vil gi styret god oversikt over tilstand på sameiets vann og avløpssystem, samt mulige utbedringsforslag og kostnadsbilde i årene som kommer. Med en slik vannsjekk vil man også kunne påpeke og forebygge potensielle vannskader i den enkelte leilighet som dermed kan redusere antall forsikringsskadesaker, bruk av egenandel og mulig økning i forsikringspremie ved gjentakende skader. Om styret kan vise til en slik rapport vil de fleste forsikringsselskap kunne tilby en reduksjon på 10% på årlig forsikringspremie. En slik reduksjon i premien forutsetter selvsagt at feil og mangler som er påpekt i rapporten faktisk blir utbedret. Kostnad for vannsjekk er estimert i vedlikeholdsplanen.

ALARM OG SIGNAL - BRANNSIKRING

Som en viktig del av sameiets internkontroll er brannsikring en viktig faktor. Sameiet har felles brannvarslingsanlegg levert av Honeywell Life Safety AS og sprinkler v/ Brann og sprinklerteknikk i fellesareal, leiligheter og garasje. Hovedsentral er plassert ved hovedinngang tilkoblet alarmsentral. Sameiet har serviceavtale med Nokas AS som inkluderer mottak og 24/7 aksjonsberedskap på brannalarm fra sameiet. Kostnader for serviceavtale er lagt inn i planen.

Et sprinkleranlegg har behov for månedlig kontroll og avlesning for å sjekke eventuelle driftsfeil/trykkfeil. Det er også krav til årlig kontroll av hele anlegget hvor FG-godkjent kontrollør sjekker rør og dyser, alarmtester, test av feilsignal, sjekk av sentral og fjerntliggende prøveventil. Kostnader for serviceavtaler er lagt inn i vedlikeholdsplanen.

Manuell håndslukker plassert i boenheter har behov for kontroll hvert 5 år og service hvert 10 år av godkjent leverandør. Sameiet har serviceavtale med Norsk Brannvern AS som sørger for at brannsikkerheten i bygningene ivaretas. Kostander er estimert i vedlikeholdsplanen.

RADON

Radon er en naturlig radioaktiv gass uten farge og lukt som dannes fra berggrunnen av grunnstoffene radium og uran. Norge er blant landene i verden med høyest konsentrasjon av radon i inneluften. Dette skyldes kaldt klima og geologi, kombinert med undertrykk innendørs. Radon måles ved hjelp av sporfilm/målebrikker som utplasseres i ca. 2 måneder i perioden oktober-april. Frist for utplassering er februar. Radonnivå kan variere og skyldes endringer i temperatur, vindstyrke og retning. Som en viktig del av styrets internkontroll er estimerte kostnader for måling av radon lagt inn i vedlikeholdsplanen.

Forventet vedlikehold av vesentlig størrelse – 10 årsperiode, oppsummert:

2024-25: Epoxy-underlag utvendig. Videre undersøkelser vil avgjørekostnadsomfang. Estimert kr 50.000,- - 500.000,-

2025-2026: Utbedre fasadeplater på gavlvegg. Estimert kr 50.000,-

2026-2027: Utvendig overflatebehandling og fasadevask. Estimert kr 1,5 - 2 millioner.

2026-2027: Innvendig maling av fellesareal. Estimert kr 400.000,- 600.000,-

2030–2032: Slitedeler heis. Estimert kr 300.000,-500.000,-

2030-2035: Ventilasjon, Utskifting aggregat i boenheter. Estimert kr 2 500.000,-

2030-2035: Utskifting takfolie. Estimert kr 4.000 000,-

PROTOKOLL FRA GF

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I SAMEIET TROLDHAUGVEGEN PARK

Sted: Midttun Motell & Camping AS – Midtunheia 3

Dato: **29.4.2024**

Møtet ble åpnet av: Styreleder Sondre B. Thorsheim

Til stede fra styret: Sondre B. Thorsheim

Randi Larsen

Inger Marken

Monica Huun

Til stede fra BOB: Bjørnar Bergsvik

Chris Skjerdal

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 22 + 1

+ Antall fullmakter: 7

= Antall stemmeberettigede: 30

Valg av møteleder

(Generalforsamlingen skal ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, jf. borettslagsloven § 7-9 første ledd)

Forslag til møteleder: Bjørnar Bergsvik

Vedtak: Godkjent

c) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvaret hviler imidlertid like fullt på møteleder, jf. brl. § 7-9 annet ledd.)

Forslag til referent: Inger Marken

Vedtak: Godkjent

d) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst én andelseier som skal underskrive protokollen, jf. brl. § 7-9 annet ledd. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver: Henrik Andersen Monica Huon

Vedtak: Godkjent

e) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps: _____

Vedtak: _____

f) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Godkjent

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2023 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2023

Vedtak: Godkjent

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)

Forslag: Kr 70 000,- Forslag i møtet: kr. 100.000.-

Vedtak: Kr 70.000.-

5. Budsjett

I vedtektene pkt 8.6 (underpunkt 3) står det at årsmøtet skal fastsette budsjett for kommende år på årsmøte. Budsjett for 2024 ble behandlet på årsmøtet i 2023.

Styret mener det er for tidlig å utarbeide budsjett for 2025 før årsmøtet i 2024. Normalt bør et budsjett utarbeides om høsten for kommende år. Da har vi bedre oversikt over økonomien, og dette gir oss et bedre grunnlag for å lage et godt budsjett.

Forslag: Styret gis fullmakt til å utarbeide endelig budsjett. Sameierne skal bli orientert om budsjettet for kommende år innen utgangen av inneværende år.

Vedtak: Forslaget er godkjent.

6. Valg av styre

(Generalforsamlingen skal velge styremedlemmer, jf. brl. § 8-2 første ledd. Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. ***Styreleder velges særskilt jf. brl. § 8-2.)***

Sammensetningen i styret før dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Sondre B. Thorsheim	2023 - 2024
Styremedlem	Inger Marken	2023-2025
Styremedlem	Randi Larsen	2023-2024
Varamedlem	Monica Huun	2023-2025
Varamedlem	Christine Strøm	2022-2024

Forslag til kandidater:

Randi Larsen (38 a), styreleder	2024-2026
Monica Huun, (38 b), styremedlem	2024-2025
Leif Petter Holme (38 a), varamedlem	2024-2025
Arne Gunnar Olsen (52), varamedlem	2024-2026

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Randi Larsen	2024 - 2026
Styremedlem	Inger Marken	2023-2025
Styremedlem	Monica Huun	2024 - 2025
Varamedlem	Leif Petter Holme	2024 - 2025
Varamedlem	Arne Gunnar Olsen	2024 - 2026

Underskrifter:

Møteleder

Bjørn Bergvik

Referent

Ingar Markeen

Protokollunderskriver

Monica Hunn

Protokollunderskriver

7. Andre saker

1. «Angående periodisk rengjøring av ventilasjonsanlegget, foreslår vi at sameiet vurderer en avtale med et selskap».

Informasjon fra styret:

Det er separate ventilasjonsanlegg i hver leilighet, og den enkelte sameier har ansvar for vedlikehold av sitt anlegg. Det foreligger tilbud med leverandør, Andersen Ventilasjonsrens AS. Hver sameier kan bestille tjenesten. Kostnaden på tjenesten varierer etter størrelsen på leiligheten. I oktober 2023 var prisen kr 2990,- for leiligheter under 100 kvm og kr 3990,- for leiligheter over 100 kvm.

Forslag: På bakgrunn av at hver sameier har ansvar for eget ventilasjonsanlegg skal hver sameier vedlikeholde eget anlegg.

Vedtak: Forslaget var godkjent.

8. Orientering om vedlikeholdsplanen

Orientering v/ Chris Skjerdal, BOB

PLANKART MED PLANINFO

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 41/46/0/0
Utlistet 20. februar 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
259342332	Grunneiendom	0	Ja	7 296,1 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
5120500	30	FANA. GNR 41 BNR 15, 46 OG 933, HOP	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.09.2006	200111826	98,8 %

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
70030000	35	FANA. GNR 41 BNR 636, TROLDHAUGVEGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.06.2024	202220585	0,7 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
5120500	113 - Blokkbebyggelse	49,5 %
5120500	750 - Felles lekeareal	31,0 %
5120500	710 - Felles avkjørsel	10,9 %
5120500	720 - Felles gangareal	3,0 %
5120500	400 - Offentlig friområde	2,5 %
5120500	790 - Annet fellesareal	0,9 %
5120500	111 - Frittliggende småhusbebyggelse	0,8 %
70030000	2010 - Veg	0,7 %
5120500	780 - Felles grøntareal	0,2 %
5120500	320 - Gang-/sykkelvei	< 0,1 % (1,4 m²)
5120500	310 - Kjørevei	< 0,1 % (0,0 m²)

Reguleringsplaner under grunnen

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	19,4 %
5120500	30	FANA. GNR 41 BNR 15, 46 OG 933, HOP	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.09.2006	200111826	9,4 %
5120500	30	FANA. GNR 41 BNR 15, 46 OG 933, HOP	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.09.2006	200111826	8,9 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
5120500	770 - Felles garasjeanlegg	37,7 %

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 - FJØSANGER	202220445	12,3 %

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	97,3 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	2,7 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	17,0 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	1,4 %

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	70,4 %
15700000	2 - Framtidig	170 - Friområder	29,6 %

Kommunedelplaner under arbeid

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
5120300	30	FANA. SØNDRE INNFARTSÅRE, TILFØRSELSVEI HOP - MIDTUN	3	199613936
62820000	35	FANA. GNR 41 BNR 931 MFL., HOPSMYREN SØR 2	3	201221574
5120001	31	FANA. SØNDRE INNFARTSÅRE, RV 580 HOP - MIDTUN	3	200002827
65660000	35	FANA. GNR 41 BNR 602 MFL., ØSTRE HOPSVEGEN	3	202220512
66180000	35	FANA. GNR 41 BNR 757, NYBØHAGEN	3	202220528
60780000	30	FANA. GNR 41 BNR 587 OG 1170, WERNERSHOLMVEGEN 49	3	200815026
65570000	35	FANA. GNR 41 BNR 636 MFL., TROLDHAUGVEGEN	10	201705774

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
41/239	139475755-3	Tilbygg	Enebolig	Rammetillatelse	01.09.2023	202313948
41/993	301135655	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	29.11.2022	202226393
41/275	301253674	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	26.09.2023	202220200
41/275	139476093-1	Tilbygg	Enebolig	Rammetillatelse	26.09.2023	202220200
41/602	301405437	-	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	23.10.2024	202414855
41/602	139479300	-	Enebolig	Bygning godkjent for riving/brenning	23.10.2024	201616669

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 20. februar 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.
Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon 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/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001

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.

BERGEN KOMMUNE

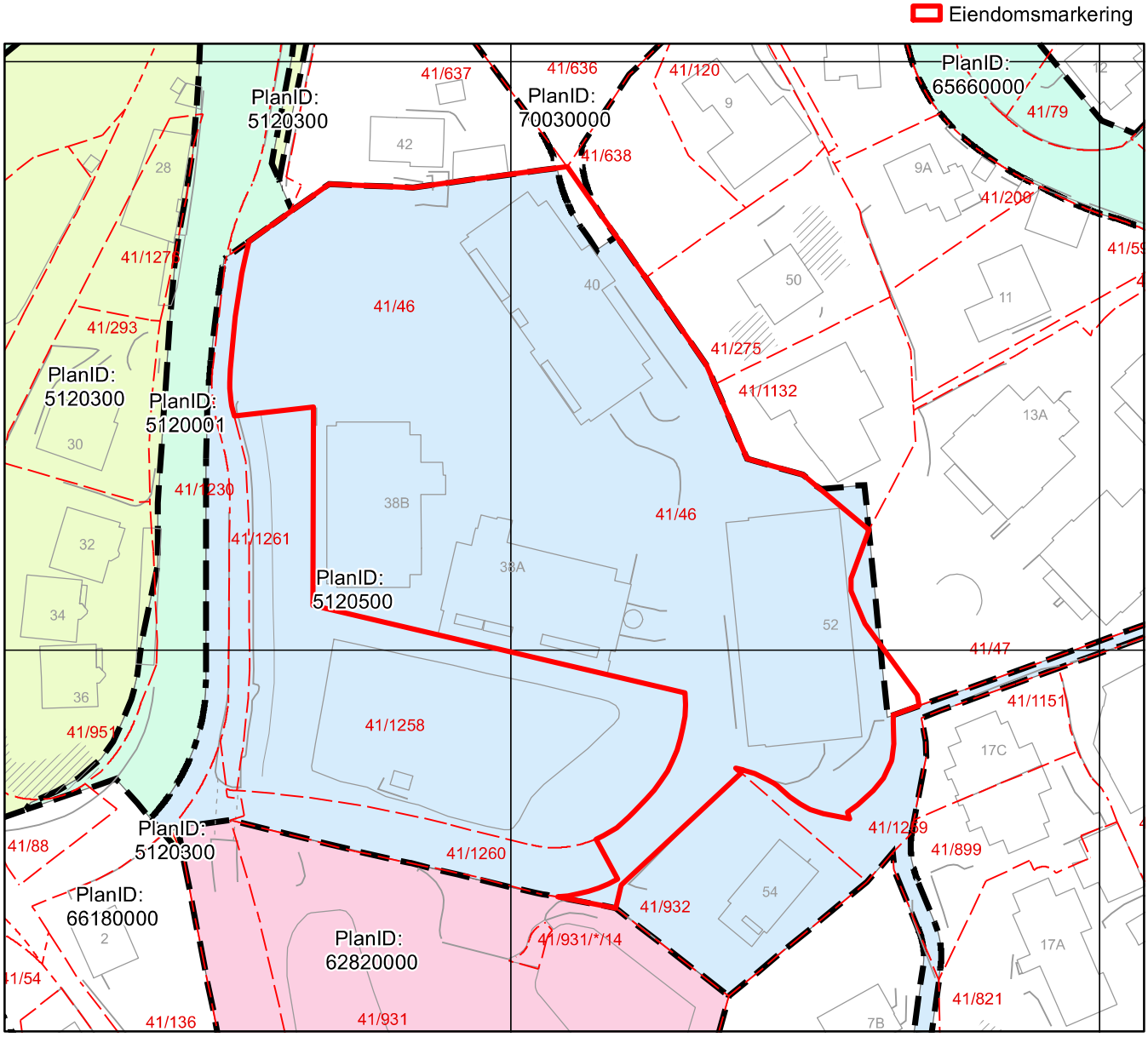
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 41/46/0/0
Dato: 20.02.2025 Adresse: Troldhaugvegen 40 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
5120001, 5120500, 62820000, 70030000



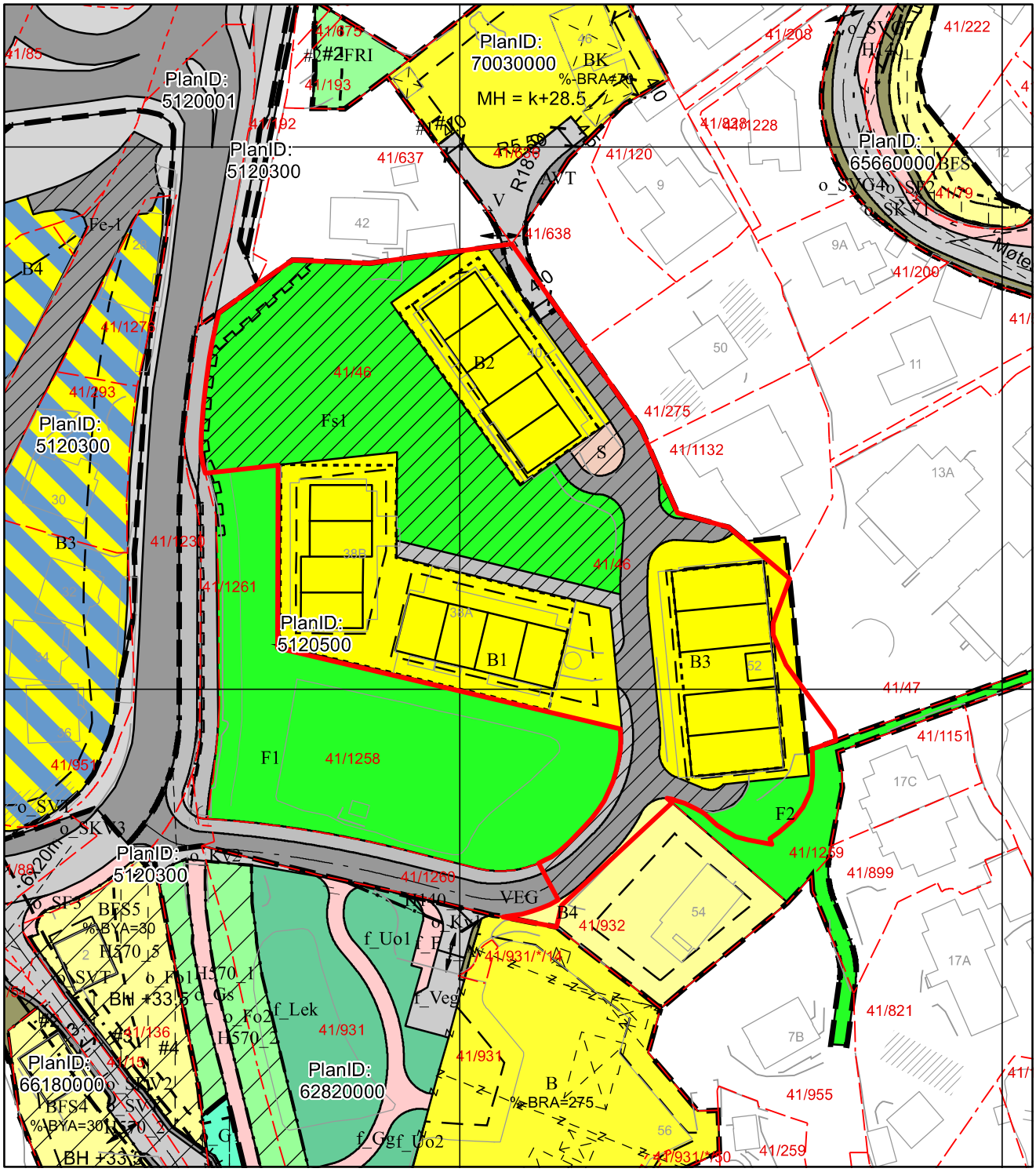
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 41/46/0/0
Dato: 20.02.2025 Adresse: Troldhaugvegen 40 m.fl.

N

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1231 - Vegstenging, fysisk kjøresperre

1242 - Avkjørsel

1253 - Tunnelåpning

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

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

Frittliggende småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

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

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

3040 - Friområde

Reguleringsplan under grunnen

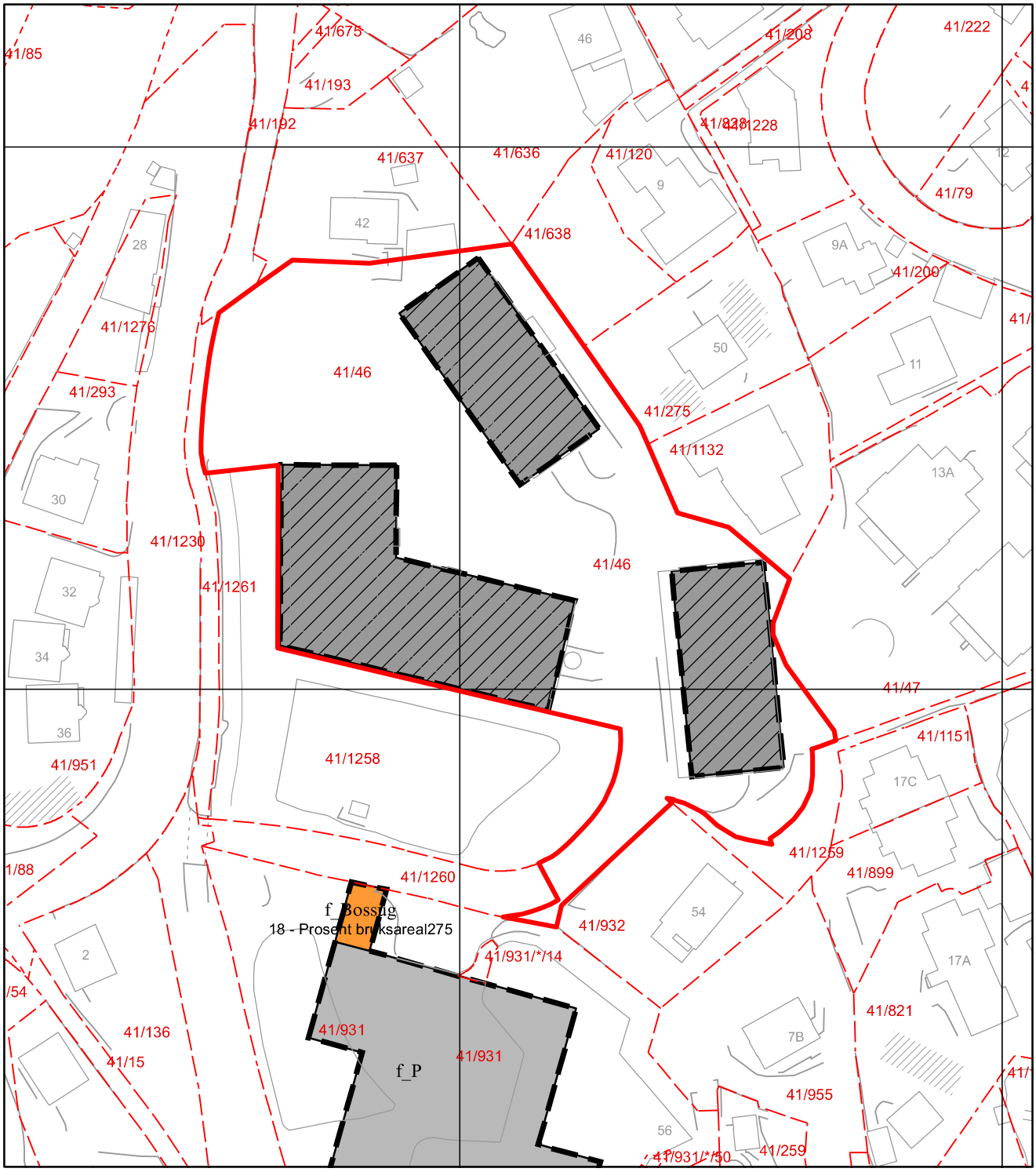
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 41/46/0/0
Dato: 20.02.2025 Adresse: Troldhaugvegen 40 m.fl.

N

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

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



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen


Reguleringsplanomriss


Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

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


Fellesareal for garasjer

Arealformål PBL §12-5

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


1550 - Renovasjonsanlegg

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


2083 - Parkeringshus, -anlegg

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

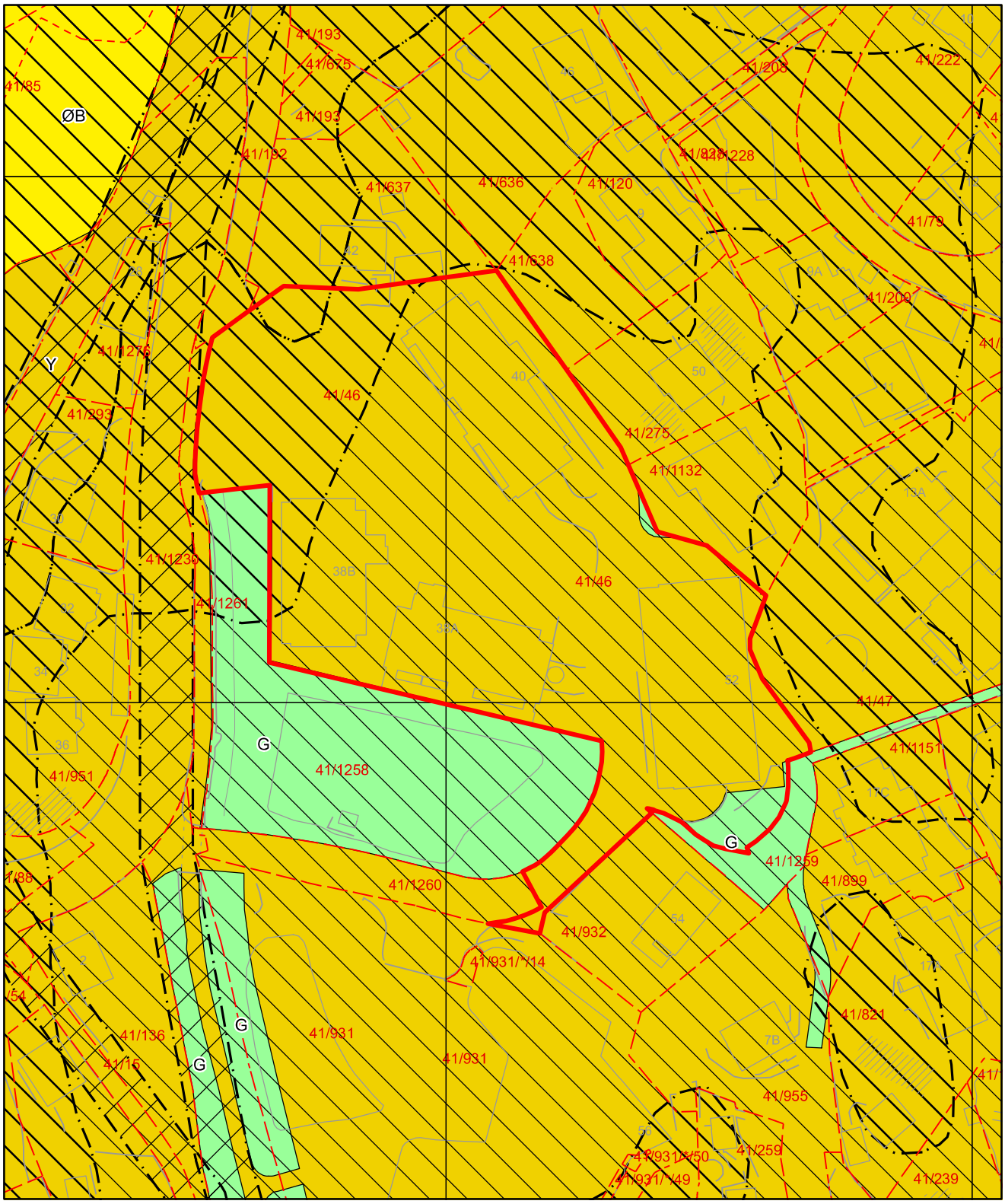
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 20.02.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 41/46/0/0
Adresse: Troldhaugvegen 40 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

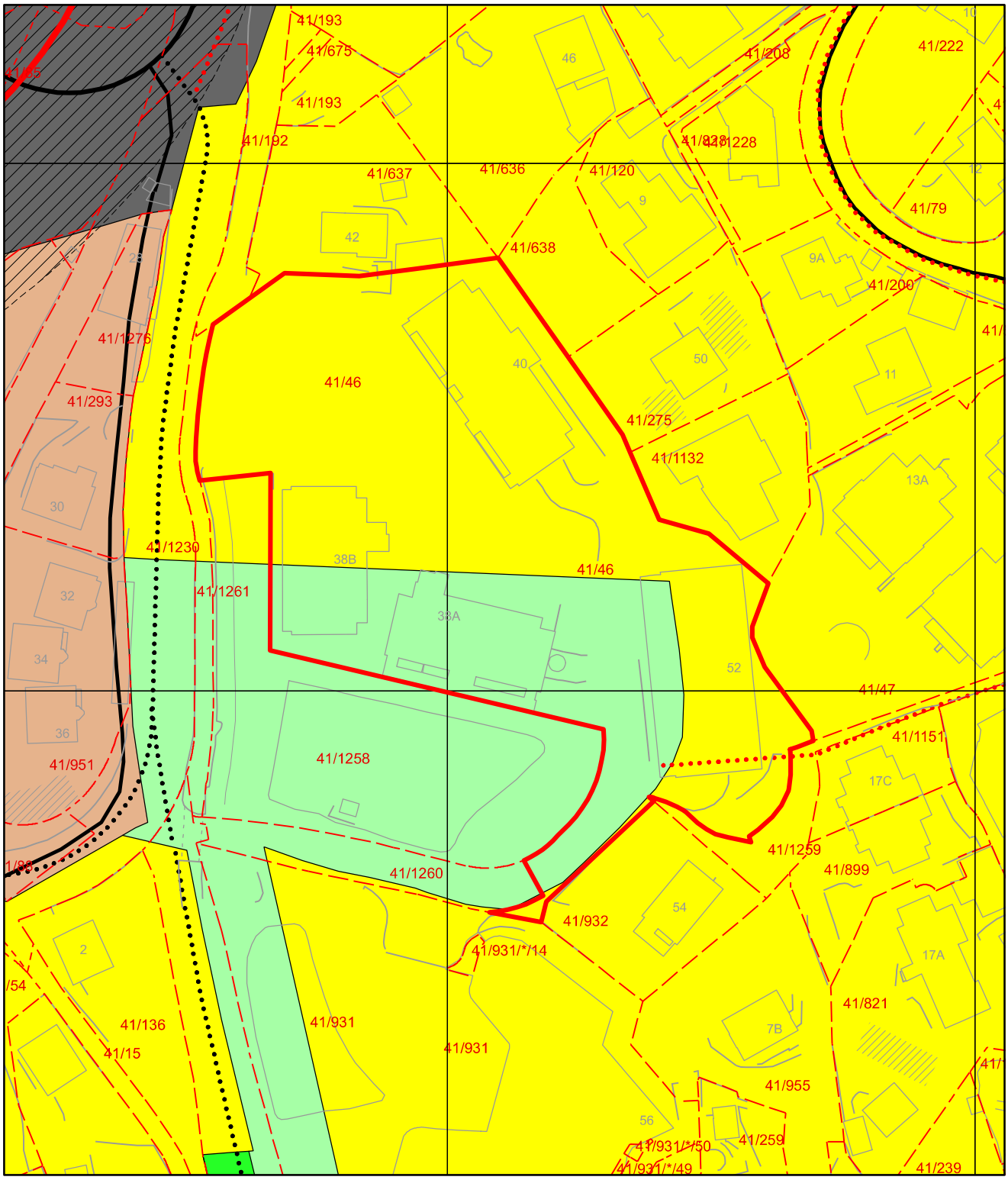
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 20.02.2025

Arealplan-ID: 15700000
Gnr/Bnr/Fnr: 41/46/0/0
Adresse: Troldhaugvegen 40 m.fl.

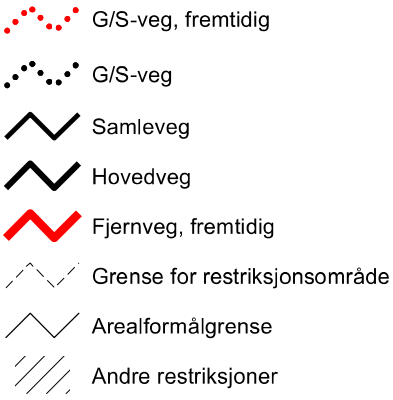
N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan



KDP Arealbruk-PBL1985

- Boligområde (N)
- Friområde (N)
- Friområde (F)
- Annet byggeområde (N)
- Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (N)

BASISKART

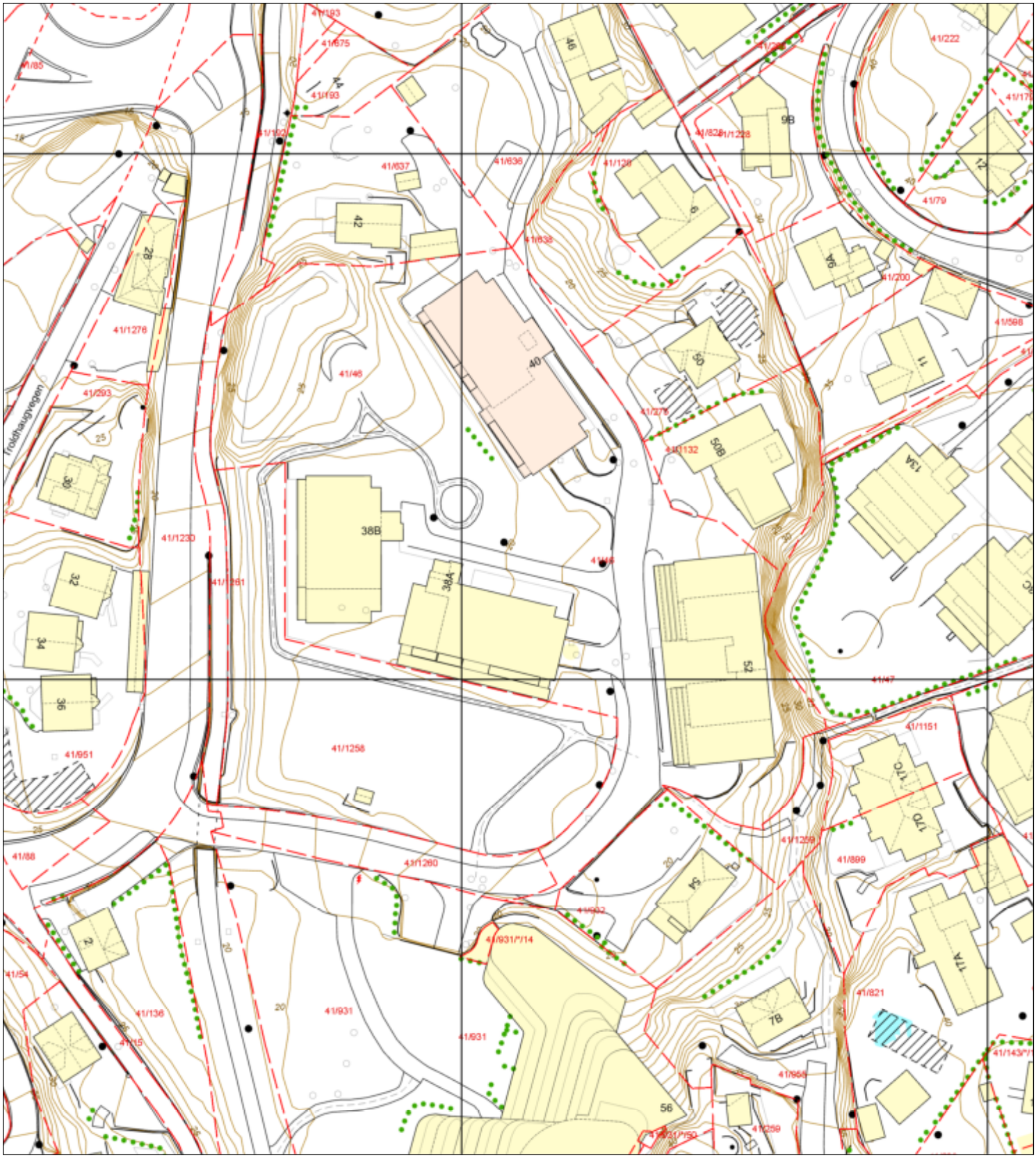
Basiskart

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 20.02.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 41/46/0/24
Adresse: Troldhaugvegen 40, 5232 PARADIS

N



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

NABOVARSEL

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

26.06.2023 14:31:59 AR558124572

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Troldhaugvegen 50, 5232 Paradis
Kommune:	Bergen

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
41	275	0	0

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Endring av bygg - utvendig - Tilbygg med samlet areal større enn 50 m2
Tiltaksformål:	Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Det vises til tidligere utsendte nabovarsler om tilbygg og ombygging av enebolig med leilighet.

Etter en tilbakemelding fra kommunen er tiltaket omprosjektert. Eksisterende bygningsmasse beholdes, og det tilføres et tilbygg i nordvest, og en dobbeltgarasje i sørvest. Garasjen legges inn i terrenget slik at garasjens tak kan benyttes som uteoppholdsareal.

Eksisterende bolig har allerede en godkjent hybel i kjeller. Det skal gjøres endringer på planløsningen i kjeller for å skape en bedre utnyttelse av allerede eksisterende arealer.

Vedlagt følger eksisterende tegninger av bolig, samt nye tegninger og situasjonsplan.

26.06.2023 14:31:59 AR558124572

26.06.2023 14:31:59 AR558124572

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

Søknad om dispensasjon fra plankrav videreføres.

Begrunnelse:

Se eget vedlegg

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Arealdel av kommuneplan

Navn på plan: Kommunedelplan Ny-Paradis, Hop, Nesttun og Nesttun Vest (NHNN).

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: Arkoconsult AS, Malin Bruu

E-post: malin@arkoconsult.no

Telefon: 56390003 / 91148139

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker: Arkoconsult AS

Organisasjonsnummer: 918269665

Telefon: 56390003 / 91148139

E-post: malin@arkoconsult.no

Postadresse: Postboks 103, 5291 VALESTRANDSFOSSEN

Nabovarselet er signert av

MALIN BIRKELAND BRUU på vegne av ARKOCONSULT AS

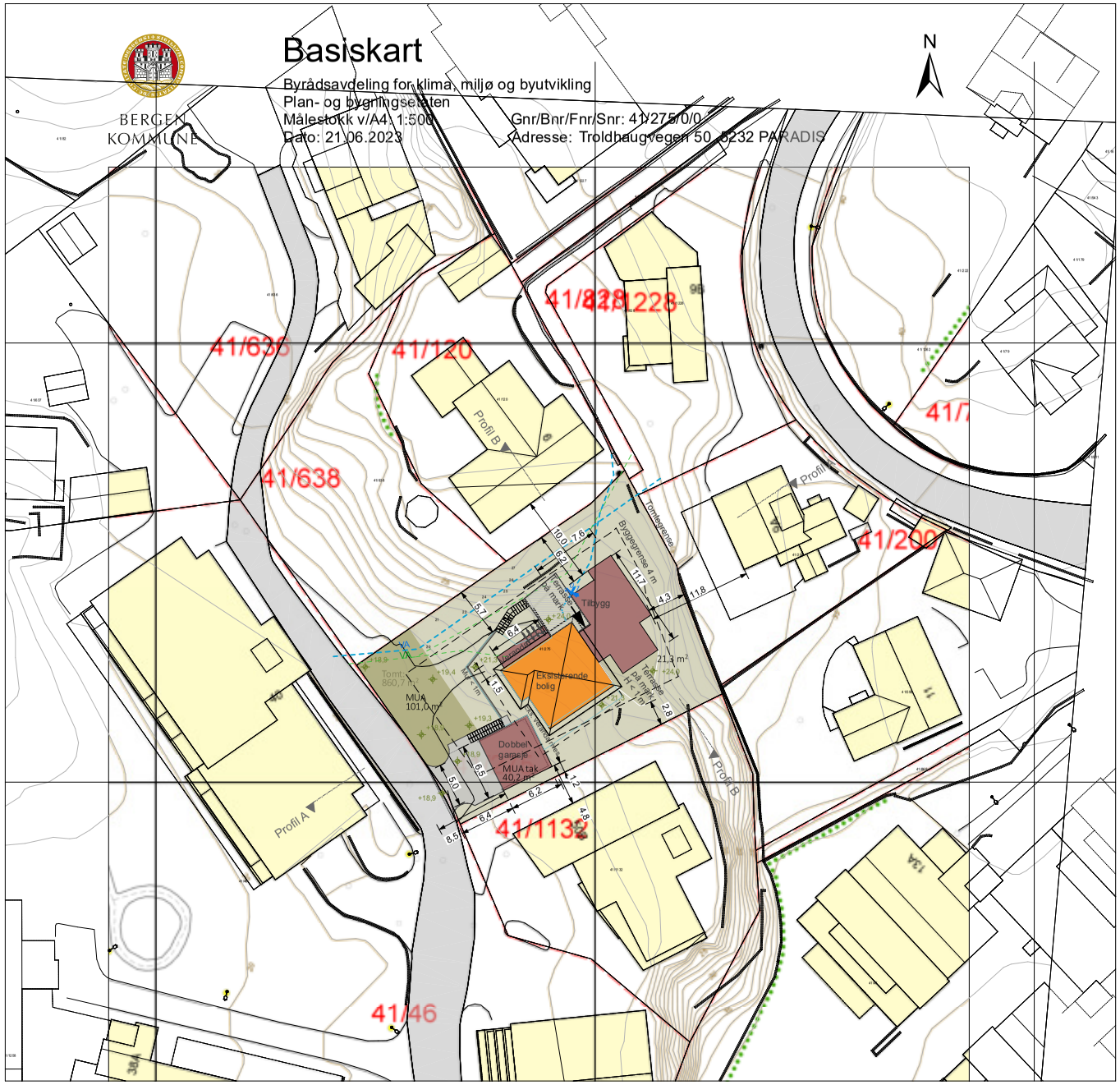
Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

26.06.2023 14:31:59 AR558124572

Filvedlegg:

A10-01 Situasjonsplan.pdf
A40-01 Fasade nordvest og sørøst.pdf
A40-02 Fasade nordøst og sørvest.pdf
A40-03 Visualisering 1.pdf
A20-01 Plan kjeller garasje.pdf
A20-02 Plan 1. Etasje.pdf
A30-01 Snitt A _ B.pdf
A30-02 Snitt C.pdf
A10-02 Profiler.pdf
Unntak fra plankrav - subsidiært dispensasjon.pdf
Vedlegg E-10 Eksisterende tegninger.pdf

A10-01
SITUASJONSPLAN



Situasjonsplan 1:500

F:\PROSJEKTER\101584 - Jenan Kumar\2022114 - Bruksendring bolig - 41,275 Bergen\04 ARK\01 TEGNINGSFILER\101584 - Jenan Kumar - 2022114 - tilbygg - 41 275 Bergen.pln

Prosjektnr.	Dato opprettet
2022114	21.06.23
Type tegning	Revisjon nr.
Situasjonsplan	**-**

D-1

NB! Det er ikke gjort kontrollmåling av eksisterende bolig. Alle mål og høyder oppgitt på tegning må derfor kontrollmåles, og tilbygg tilpasses eksisterende situasjon.

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign	Ktr

Fase
Søknad

arkoconsult
ARKOCONSULT AS, Postboks 103, 5291 Valestrandsfossen
Tel.: 56390003 - Fax.: 56191130 - Mob.: 93241511
Mail: post@arkoconsult.no - Org.nr. 918 269 665 MVA

Tiltakshaver
Jenan Kumar

Prosjekt
Tilbygg og rehab. enebolig, ny garasje

GBNR: 41/275
Kommune : Bergen Kommune

Sign. KFJ	Dato 23.06.2023
Kontroll LAH	Dato 22.06.23
Tegningsnr.: **2022114A10-01**	Målestokk **1:500**
Kundenr.: **101584** / Prosjekt nr.: **2022114**	Ark-format : **A3**
Type tegning: **Situasjonsplan**	MMI : **300**

I HENHOLD TIL LOVVERK ER DENNE TEGNINGEN ARKOCONSULT AS SIN EIENDOM. DENNE TEGNINGEN KAN IKKE BLI BRUKT, OFFENTLIGGJORT ELLER GIS VIDERE TIL TREDJEPART UTEN VÅRT SKRIFTLIGE SAMTYKKE. OVERTREDELSE AV DETTE KAN FØRE TIL SØKSMÅL. OBS! TEGNINGEN KAN PRINTES I FEIL SKALA. IKKE TA MÅL DIREKTE PÅ TEGNING. BRUK KUN OPPGITTE MÅL. TEGNINGER SOM IKKE ER MERKET ARBEIDSTEGNING, SKAL IKKE BYGGES ETTER.

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



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Troldhaugvegen 40
Gnr. 41 Bnr. 46 Snr. 24 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
74-25-0097

Meglerforetak: Vikebø & Jørgensen AS
Saksbehandler: Olav Fretland
Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 92 20 88 44
E-post: olav.fretland@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.

Notater

Notater