PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

TROLDHAUGVEGEN 39

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Nabolagsprofil

Informasjon fra sameie

Kommunal informasjon

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Troldhaugvegen 39
5232 PARADIS

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i 4-mannsbolig
Byggeår:	2011
BRA:	110 m^2
BRA-i:	76 m^2
Rapportdato:	17.8.2026 (Gyldig til 17.8.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	13	5	0	1

Supertakst

GNR: 41 BNR: 1210 SNR: 2

Thomas Frøyen
Bygningssakkyndig fagskoleingeniør
Frøyen Takst AS

thomas@froyentakst.no
40099909

Troldhaugvegen 39
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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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

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.

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.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Anbefaler å innhente dokumentasjon/samsvarserklæring på anlegget (fra byggeår) dersom dette er mulig. Hør med utførende for anlegget for innhente dette. Dersom borettslag/sameie: Sjekk med styret om det finnes dokumentasjon på anlegget. Alternativt anbefales det en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vannledninger	- mangler kursfortegnelse
Varmtvannsbereder	- bereder er ikke lekkasjesikret
Våtrom: Bad - Overflate gulv	- utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Bad - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon og loft	- Tilhører annen seksjon.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
13.8.2026	**17.8.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Olaug Marie Orten Trovåg**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Thomas Leknes**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Thomas Frøyen**	Telefon:	**40099909**
Firma:	**Frøyen Takst AS**	Epost:	**thomas@froyentakst.no**
Tittel:	**Bygningssakkyndig fagskoleingeniør**	Adresse:	**Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg Forsikring**		



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

Egne premisser:

Tilstandsrapporten omfatter den aktuelle boenheten med tilhørende tilstøtende bygningsdeler som yttervegger, vinduer mot enheten. I tillegg til innvendig besiktigelse av leiligheten er grunnmur, yttervegger og vinduer kontrollert utvendig der disse var tilgjengelige for besiktigelse.

Yttertaket er av sikkerhetsmessige årsaker ikke kontrollert ved ferdsel på tak. Taktekking og øvrige synlige takdetaljer er kun visuelt besiktiget fra bakkeplan. Vurderingen av yttertaket er derfor begrenset til det som var synlig fra denne posisjonen.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Troldhaugvegen 39, 5232 Paradis**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**41**	Bruksnr:	**1210**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**2**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2011** - Kilde: PropCloud						
Boligtype:	**Leilighet i 4-mannsbolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE
Grunnmur av betong. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner med trekledning i fasade. Etasjeskiller av betong mot underetasje. Vinduer med isolerglass. Saltakskonstruksjon tekket med glasert takstein.

OVERFLATER
Gulv: Fliser på bad og vaskerom. Parkett på øvrige rom.
Vegg: Fliser på bad. Ellers malte flater.
Tak: Malte flater.

OPPVARMING
Elektrisk oppvarming og varmekabler på bad samt varmefolie i innglasset terrasse.

VENTILASJON
Balansert ventilasjon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	Innbygging/innglassing av terrasse (Ferdigattest)	Nei

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**105**	**76** Romfordeling: - Entré: 1,5 m² - Gang: 13,0 m² - Vaskerom: 2,0 m² - Bad: 5,0 m² - Soverom 1: 6,6 m² - Soverom 2: 12,0 m² - Stue/kjøkken: 33,4 m² Takhøyde stue: 2,42m 2,5 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	**3** Romfordeling: - Ekstern bod: 2,8 m²	**26**	**23**
U. etasje	**5**	**0**	**5** Romfordeling: - Ekstern bod: 4,5 m²	**0**	**0**
Totalt m²	**110**	**76**	**8**	**26**	**23**

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. 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 garderrobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Opplyst tillegsreal som eksterne boder i fellesarealer er målt på stedet dersom tilgjengelig, men ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Grunnmur og fundament — TG-1

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**

Grunnmur med garasjeanlegg og boder i felles underetasje.

Type byggegrunn	**Ukjent byggegrunn**
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

6.2 Balkong, terrasse, platting: Innglasset terrasse — TG-1

Type	**Innglasset balkong**

Innglasset terrasse på 25,8 m².

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Ja**

Over garasjeanlegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Ukjent**

Oppsummering — **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
Ikke funnet innvendig tegn til lekkasjer mot garasjeanlegg.

6.3 Balkong, terrasse, platting: Terrasse — TG-1

Type	**Platting**

Terrasseplatting på 23 m² med terrassedekke i trevirke.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Ja**

Over garasjeanlegg i u.etg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**

Eier opplyser at tidligere eier mulig har lagt nytt dekke, men dette er ikke dokumentert.

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Ukjent**

Oppsummering **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.4 Vinduer og dører TG-1

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer.
Altandør/skyvedør med isolerglass alu.karmer.
Entrédør med Brann-/lydklasse B30/35.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.5 Yttervegg og fasade TG-1

Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Liggende kledning, Stående kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Nei**
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Nei**

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert tegn til sopp- eller råteskader ved innvendig og utvendig besiktigelse.

6.6 Takkonstruksjon og loft TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering **TG-IU**

Loftsetasje tilhører annen seksjon og er derfor ikke kontrollert.

6.7 Kjøkken TG-1

Beskrivelse

Ny innredning fra 2021.

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Heltré benkeplate med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Keramisk platetopp
- Steikeovn (2stk)
- Mikrobølgeovn
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.8 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller 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 avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**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**

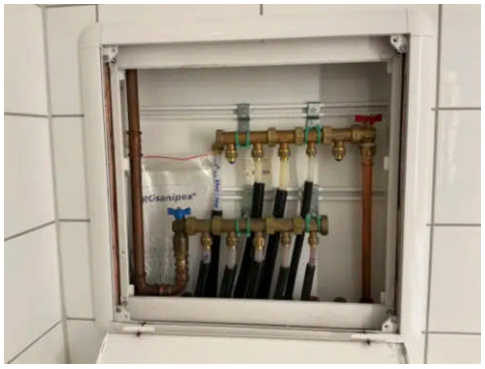
6.9 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**
Ikke mulig å kontrollere fra leiligheten.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.10 Vannledninger TG-2



Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Ja**

Observerte avvik:
- Mangler kursfortegnelse

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Boligen har vannledninger av plast utført som rør-i-rør, med tilhørende fordelerskap. Anlegget er fra byggeåret 2011, og det er ikke registrert redusert vanntrykk, mangelfull isolering eller svikt ved stoppekranens funksjon.

Det er imidlertid registrert avvik ved fordelerskapet, noe som gir tilstandsgrad 2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler utarbeidelse av kursfortegnelse i fordelerskapet samt merking av alle kurser.

6.11 Elektrisk



Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Ikke fremvist samsvarserklæring fra byggeår. Eier har dokumentasjon på arbeider utført ifm innglassing av terrasse samt montering av el-bil lader.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**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

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. 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.

Mangler komplett dokumentasjon på anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å innhente dokumentasjon/samsvarserklæring på anlegget (fra byggeår) dersom dette er mulig. Hør med utførende for anlegget for innhente dette. Dersom borettslag/sameie: Sjekk med styret om det finnes dokumentasjon på anlegget.

Alternativt anbefales det en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

6.12 Varmtvannsbereder — TG-2



Plassering bereder	**Teknisk rom**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2010**
Størrelse	**198 liter**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Ja**

Observerte avvik:
- Bereder er ikke lekkasjesikret

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Berederen står i tørt rom uten lekkasjesikring, noe som gir tilstandsgrad 2. Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne renne ut på gulvet uten å bli fanget opp, med risiko for påfølgende fuktskader. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen på befaringstidspunktet. Installasjon av lekkasjesikring, eksempelvis oppsamlingskar med avløp eller vannstoppventil, anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres lekkasjesikring ved bereder i form av Waterguard eller tilsvarende for bedre lekkasjesikring.

6.13 Ventilasjon TG-1



Type ventilering	**Balansert ventilasjon**
Når var anlegget nytt?	**2011**
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	**Kontroll i 2024/205. Skiftet kontrollpanel i 2024.**
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	**Nei**

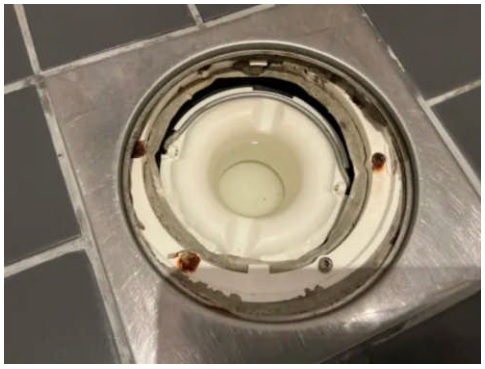
Kontroll av mugg i filter er ikke mulig å verifisere ved enkel visuell kontroll. For å kontrollere dette må filter sendes til laboratorium. Dette blir ikke utført i dette oppdraget. Kontrollen i denne rapporten begrenser seg derfor til å kontrollere om filter fremstår tette og med behov for utskifting.

Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.14 Våtrom: Bad TG-2





Generell beskrivelse

Fliser på gulv- og veggflater

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Ikke utover oppgradering av innredning.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen

Beskrivelse:
8mm lokalt fall målt 80cm fra sluk.
(Krav er 1:50, tilsvarende 16mm)

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Gulvet på badet har flislagt overflate. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader.

Ved kontroll av fallforholdene ble det målt et lokalt fall på 8 mm 80 cm fra sluket, mens kravet tilsvarer 16 mm (1:50). Utilstrekkelig fall mot sluk kan medføre at vann blir stående på gulvet, noe som over tid gir økt fuktbelastning på overflaten. Det er imidlertid ikke påvist fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fungerer med dette avviket.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Beskrivelse:
15mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk mot et krav på 25mm.
Det er ikke demontert terskellist ved dør og det vites derfor ikke om membran er trukket opp ved dørterskel.

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**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Udokumentert membran er 15 år gammel (TG 2 etter NS 3600)

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Badet har smøremembran under flis med ukjent utførelse.
Det er registrert en høydeforskjell på 15 mm fra topp gulv ved dør til topp sluk, mot et krav på minimum 25 mm. Terskellist ved dør er ikke demontert, og det er derfor ikke verifisert om membranen er trukket tilstrekkelig opp ved dørterskel. Membranen er udokumentert og om lag 15 år gammel, noe som gir økt risiko for skader og følgeskader. Utført kontroll gir ikke grunnlag for å fastslå gjenværende levetid.

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler demontering av terskellist for å kontrollere om membran er trukket opp ved dørterskel. Dersom denne er trukket opp med 10mm vil krav til høydeforskjell være ivaretatt.

Badet fungerer ellers med dagens tilstand.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**
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**

Lite drenshull i flisefuger under toalettskål.

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot bruksvannutsatt sone for kontroll av bakenforliggende konstruksjon. Ved hulltakingen ble det ikke registrert fukt eller skader. Konstruksjonen fremstår som tørr på kontrolltidspunktet.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid ved våtrommet. Uten dokumentasjon som viser at membran, sluk og tettesjikt er fagmessig utført, kan det ikke bekreftes at badet er bygget i henhold til gjeldende krav på byggetidspunktet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til vurderingen av våtrommets tilstand og forventet levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.15 Vaskerom TG-1

Beskrivelse

Rommet er ikke bygget som et tradisjonelt våtrom men som et rom med vanninnstallasjon. Det er ikke lagt opp til dusj eller andre installasjoner som påfører rommets overflater fritt vann ved normal bruk. Rommet er derfor vurdert som «rom med vanninnstallasjon» og ikke som et våtrom i denne rapporten.

Er det registrert avvik?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Fliser på gulv og sokkelflis på malt vegg.

Inneholder:
- Opplegg for vaskemaskin
- Sikringsskap

Sluk i gulv.
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. Lekkasjesikring vurderes å være ivaretatt.

6.16 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Vannbåren varme
- Varmesentral

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen	Oppdragsnr.	74260154
Addresse	Troldhaugvegen 39		
Postnr.	5232	Sted	PARADIS
Selgers navn	Thomas Leknes		
Selgers navn	Olaug Marie Orten Trovåg		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

02/21

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

1233008

Våtrom

Initialer selger:
T L
O M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet baderomsinnredning (servantskap, speilskap og dusjsett). Skiftet ut silikonfuge langs gulv.Byttet vaskeromsinnredning

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Egeninnsats

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vi har opplevd noe kondens på nedløpsrør i spotkasse sommerstue erfaringsmessig grunnet for lite utlufting. Problemet erfares å ikke oppstå ved tilstrekkelig lufting og ikke overdreven bruk av oppvarming.

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montering av beslag langs skyvedører terrasse.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Robert Slettmo AS

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Elektriske arbeider i sommerstue (montering av spotlights, stikkontekter, varmefolie i gulv og termostat.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Montering av skyvedører og innredning av tidligere overbygd terrasse.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Elektriske arbeider sommerstue

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

nytt elektrisk anlegg i sommerstue, El-bil lader.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

El-installasjoner sommerstue og installasjon av El-bil lader.

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I nyere tid er det byttet hovedkretskort på ventilasjonsanlegget i tillegg til nytt bryterpanel for ventilasjonsanlegget i leiligheten.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

CM Ventilasjon Bergen AS

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Tidligere overbygd terrasse er blitt glasset inn og innredet slik at arealet nå fungerer som en sommerstue. Arbeidene ble utført i 2022. Det foreligger godkjent byggesøknad. Ferdigattest ble mottatt i 2023.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tidligere utvendig redskapsbod ble omgjort til innvendig bod (tilknyttet sommerstuen) i 2022. Her er det etablert fryseskap (2025) og integrert vinskap under benk (2025).

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest sommerstue 2023.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Man har et solidarisk vedlikeholdsansvar for fellesarealer.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har tidligere vært diskutert behov for maling av fasade, I 2026 ble det utført fasadevask slik at behov for maling trolig ikke står seg like sterkt.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er sporadisk blitt observert enkelte maur ved skyvedøren til sommerstuen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 11.08.2026

Signert av *Thomas Leknes*

Signert av *Olaug Marie Orten Trovåg*

Initialer selger:
T L
O M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Troldhaugvegen 39, 5232 PARADIS**	
Dato for energimerking **18.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-260920**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **25598458**
Gårdsnummer **41**	Bruksnummer **1210**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2011**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **110,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **82,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **127,54 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **123,80 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **10 151 kWh**



Troldhaugvegen 39, 5232 PARADIS

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Troldhaugvegen 39, 5232 PARADIS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

https://www.enova.no/energimerking

Troldhaugvegen 39

Nabolaget Skjold/Hopsåsen - vurdert av 185 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Midtun skole (1-7 kl.) 389 elever, 28 klasser	19 min 1.7 km
Paradis skole (1-7 kl.) 470 elever, 26 klasser	23 min 1.9 km
Hop skole (8-10 kl.) 434 elever, 33 klasser	6 min 0.5 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	8 min 3.5 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	12 min 8.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hop Sjølinjen Linje 26, 67, 530, 600	5 min 0.4 km
Hop Linje 1	13 min 1.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	16 min 10.5 km
Bergen Flesland	17 min

BARNEHAGER

Hop Oppveksttun barnehage (1-5 år) 63 barn	6 min 0.5 km
Ramstad barnehage (1-5 år) 85 barn	15 min 1.2 km
Skjold barnehage (1-5 år) 65 barn	22 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Matkroken Strønen	6 min
Kiwi Paradis	16 min

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

VARER/TJENESTER

AMFI Nesttun	18 min
Apotek 1 Nesttun	16 min
Nesttun Vinmonopol	18 min

SPORT

Hop skole basketballhall	7 min
Hop ballbane kunstgress	10 min
Tonus	7 min
PDL Center Bergen	16 min

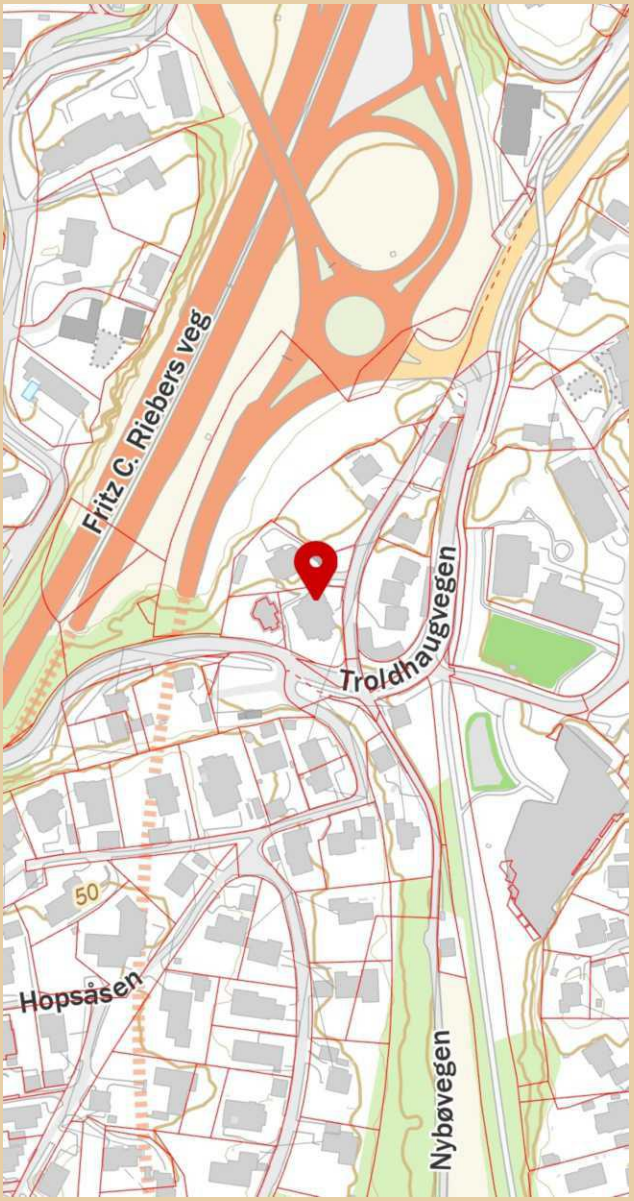
Støynivået
Lite støynivå 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Gateparkering
Lett 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Bybane



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

Vedtekter for g.nr. 41 br.nr. 1210 Sameiet Troldhaugtunet

Av 12.01.2011. Revidert 30.01.2013, 19.03.2014, 22.04.2024, 2025

1 Sameiernes plikter og formål

§ 1-1

Samtlige eiere av seksjoner i eiendommen er pliktig til å være med i sameiet med de rettigheter og forpliktelser dette til enhver tid medfører.

Formålet er å fremme sameiernes felles interesser i Troldhaugtunet, g.nr. 41, br.nr. 1210 i Bergen kommune, herunder stå for forvaltning, drift og vedlikehold av sameiets eiendom.

2 Sameiets sammensetning

§ 2-1

Sameiet Troldhaugtunet består av 5 boligseksjoner. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiet består av en enebolig og en firemannsbolig.

Alle deler av eiendommen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer.

3 Kostnader

§ 3-1

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, herunder blant annet drift og vedlikehold av tekniske anlegg og heis, offentlige avgifter for fellesareal, antenneavgifter, vaktmestertjenester for fellesareal, renhold av fellesareal, kabel-tv og strøm i felles areal, vedlikehold og drift av fellesareal og lignende skal fordeles mellom sameierne i firemannsboligen etter sameiebrøken.

Driftskostnader som direkte kan henføres til boligseksjonene skal fordeles direkte til disse og omfattes ikke av sameiebrøken.

Eneboligen er alene ansvarlig for alle kostnader til bygget enebolig, og er ikke ansvarlig for kostnadene til bygget firemannsbolig.

Forretningsførsel og evt. revisjonshonorar skal fordeles med 1/5 del på hver seksjon.

Sameiere som eventuelt bruker sin seksjon på en slik måte at forsikringspremien økes må selv betale merutgiftene.

Kostnader som følger av parkeringskjeller, herunder veibane (også tilkomst), garasjeport, måking, strøm til garasje (også varmekabler tilkomst) mv. fordeles etter antallet biler, dvs. at en bil skal ha 1/8 del av utgiftene.

Styret kan fastsette at den enkelte sameier skal betale et a konto-beløp til dekning av sin andel av felleskostnadene.

4 Fond

§ 4-1

Årsmøtet bestemme om et eventuelt overskudd i sameiets årsregnskap skal avsettes i et fond. Fondets størrelse avgjøres av årsmøtet. Alle i firemannsboligen bidrar med like store beløp. Eier av eneboligen bidrar ikke til fondet, men betaler sin andel av felleskostnadene slik som angitt i § 3-1. Fondet disponeres av styret og skal fungere som en reserve til fremtidig vedlikehold, uforutsette utgifter, anskaffelser m.m. Fondet er sameiets eiendom og blir stående i sameiet selv om leiligheter blir omsatt.

5 Vedlikehold

§ 5-1

Styret setter opp en plan for vedlikehold av fellesareal og bygning som må følges av de enkelte boenheter.

Sameiet har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen. Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreningspunktene til de enkelte seksjonene og elektrisitet frem til seksjonenes sikringsskap, er fellesanlegg. Kostnader til vedlikehold fordeles likt på seksjonene.

Innvendig vedlikehold av de enkelte seksjoner er den enkelte sameiers eget ansvar. Utskifting av dører og vinduer er den enkelte seksjons sitt ansvar og kostnad. Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen seksjon slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

6 Utleie

§ 6-1

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 en hver 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.

7 Styret

§ 7-1

Sameiet ledes av et styre bestående av en styreleder, ett styremedlem og en vara. Styret tjenestegjør i 2 år og kan gjenvelges.

8 Årsmøtet

§ 8-1

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkallingen skal skje minst en uke på forhånd. Regnskap og årsberetning skal følge innkallingen. Årsmøtet skal behandle følgende saker:

a) Valg av referent og undertegner av referat

b) Godkjenning av innkalling

c) Styrets årsberetning

d) Styrets regnskapsoversikt

e) Budsjett

f) Valg

g) Andre saker nevnt i innkallingen

Hver seksjon har 1 – én – stemme.

9 Husordensregler

§ 9-1

Sameierne plikter å følge husordensreglene.

10 Endring av vedtektene

§ 10-1

Disse vedtektene kan endres av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

11 Lov om eierseksjoner

§ 11-1

For så vidt ikke annet fremgår av disse vedtekter, gjelder bestemmelsene i Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017, Eierseksjonsloven – eiersl.

Husordensregler for Troldhaugtunet sameie, g.nr. 41, b.nr. 1210

Av 12.10.2011, revidert 22.04.2024

1 Innledning

§ 1-1

Hensikten med husordensreglene er

- å skape et bomiljø hvor alle kan finne seg til rette og trives
- å bidra til å unngå at konflikter oppstår
- å informere nye sameiere/leiere om hvilke regler som gjelder for sameiet
- å være en huskeliste for sameierne/leieboerne over hvilke regler vi har blitt enige om skal gjelde for sameiet

Hver enkelt sameier/leietaker er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt, og styret i sameiet har fullmakt til å gripe inn ved overtredelse.

2 Fellesareal

§ 2-1

Trappeoppganger er rømningsveier ved brann, og det er derfor ikke tillatt å oppbevare gjenstander i trappeoppgangen. Gjenstander som er til hinder for rømningsvei, vil bli fjernet.

Parker innenfor tilmålt område i garasjen slik man ikke er til hinder for andre.

Det må ikke settes opp noen form for utendørs arrangementer eller plantes busker og trær uten å kontakte styret.

3 Ro og orden

§ 3-1

Boenheten og tilleggsareal må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Det skal normalt være ro i leiligheten kl. 23–06.

4 Renhold

§ 4-1

Sameierne/beboerne sørger selv for renhold av ganger og trappeoppgangen etter en oppsatt plan. Vask av vinduer i oppgangen og inngangspartiet gjøres årlig ved kjøp av tjeneste i

forbindelse med vask av kjøkkenvinduer i andreetasje. Sameiet betaler for sin andel av vindussvasken som er fellesareal.

Hver sameier har egne beholdere for restavfall og papir. Disse kan plasseres i garasjeanlegget. Avfall må ikke settes utenfor avfallsbeholderne.

4 Garasjeanlegg og parkering

§ 5-1

La aldri små barn være alene i garasjeanlegget.

Den felles gjesteparkeringsplassen ved steingjerdet er i all hovedsak reservert for gjester, men kan benyttes av sameierne ved korte opphold.

Bruk ikke mer lys enn nødvendig, og slukk lys etter bruk.

Alle sameiere/brukere har ansvaret for at garasjeanlegget er ryddig og rent. Spyling av garasjeanlegget gjøres årlig på dugnad.

Det er påbudt å bruke godkjent lader for el-bil. Dette påbudet gjelder også på øvrige deler av sameiets område.

6 Dyrehold

§ 6-1

Dyrehold må ikke være til sjenanse for de øvrige sameierne/beboerne. Styret vurderer behovet for å utarbeide en avtale med dyreeier om hvilke forpliktelser dyreholdet medfører.

Protokoll fra årsmøte i Sameiet Troldhaugtunet 2026

Dato: 29. april 2026, 17-21
Sted: Hop

Til stede:
- Seksjon 1: Eirik Skogland
- Seksjon 2: Thomas Leknes
- Seksjon 3: Marion Thunem
- Seksjon 4: Bjørn Andersen og Bente Andersen
- Seksjon 5: Wenche Erstad

Underskrivere av protokoll

Protokollen undertegnes av styret og Bente Andersen.

Årsberetning

Årsberetningen ble gjennomgått.

Filterskifte er ikke gjennomført til tross for inngått avtale. Styret følger opp med purring.

Styret mottok en skriftlig kommentar fra Bjørn Andersen til styrets protokoll av 20.8.2025. Kommentarene ble lest opp under møtet. Styret tar dette til orientering.

Regnskap

Regnskapet for 2025 ble fremlagt av styret.
- For: Seksjon 1, 2 og 5 (3 stemmer)
- Mot: Seksjon 3 og 4 (2 stemmer)

Vedtak: Regnskapet for 2025 er godkjent av årsmøtet med alminnelig flertall.

Styret mottok et brev fra seksjon 3 og 4 vedrørende uenighet om kostnadsfordelingen i regnskapet for 2025. Brevet ble lest opp under møtet. Styret tar dette til orientering.

Budsjett

Det ble ikke fremlagt eget budsjett. Styret informerte om at innbetalingen til eneboligen ønskes satt ned, da seksjonens beholdning er uforholdsmessig høy.

Sak 6.1 — Vedtektsendring: Presisering av parkeringsbestemmelsen

Forslag som fremlagt i innkallingen.
- For: Seksjon 1, 2 og 5 (3 stemmer)
- Mot: Seksjon 3 og 4 (2 stemmer)

Vedtak: Vedtektsendringen er ikke vedtatt. Vedtektsendringer krever minst 2/3 flertall etter eierseksjonsloven § 52, og forslaget fikk kun 3 av 5 stemmer (60 %).

Sak 6.2 — Vedtektsendring: Presisering – forsikring av garasjeareal

Forslag som fremlagt i innkallingen.
- For: Seksjon 1, 2 og 5 (3 stemmer)
- Mot: Seksjon 3 og 4 (2 stemmer)

Vedtak: Vedtektsendringen er ikke vedtatt. Vedtektsendringer krever minst 2/3 flertall etter eierseksjonsloven § 52, og forslaget fikk kun 3 av 5 stemmer (60 %).

Sak 7.1 — Maling av firemannsboligen

Det ble besluttet å vurdere et alternativ til full maling: vask, samt maling og utskifting av bord der det er nødvendig. Marion innhenter pris.

Sak 7.2 — Protokoll/referat fra årsmøtet

Sak innmeldt av Bente og Bjørn Andersen. To alternative forslag forelå:

- **Forslag a):** Saksfremstilling og vedtak
- **Forslag b):** Saksfremstilling, meningsytringer fra sameierne og vedtak

Vedtak: Forslag a) er enstemmig vedtatt. Protokollen skal inneholde saksfremstilling og vedtak. Det ble presisert at for- og mot-stemmer skal fremgå av protokollen, slik at eventuell uenighet er synlig.

Sak 7.3 — Vaskeplan

Det ble ikke oppnådd enighet om ny vaskeplan.

Sak 7.4 — Bruk av trappeoppgang

Husordensreglenes § 2-1 gjelder fortsatt. Barnesykkelen fjernes da den oppleves å være i veien. Barnevogn kan stå så lenge den ikke er til hinder for rømming.

Sak 7.5 — Nye spann

Alle ønsker individuelle spann. Styret kontakter BIR.

Sak 7.6 — Vedlikehold / gjerde

Gjerdet vaskes så snart som mulig. Styret tar initiativ til maling.

Sak 8 — Valg

- **Styreleder:** Eirik Skogland — valgt med 5 stemmer
- **Styremedlem:** Thomas Leknes — valgt med 3 stemmer for, 1 mot (seksjon 3)
- **Varamedlem:** Wenche Erstad — valgt med 5 stemmer

Hop, 30. april 2026

_____
Eirik Skogland (styreleder)

_____
Thomas Leknes (styremedlem)

_____
Bente Andersen (protokollunderskriver)

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 41/1210/0/0
Utlistet 12. august 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
259391322	Grunneiendom	0	Ja	954,1 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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
5120300	30	FANA. SØNDRE INNFARTSÅRE, TILFØRSELSVEI HOP - MIDTUN	3 - Endelig vedtatt arealplan	29.01.1996	199613936	98,0 %
66180000	35	FANA. GNR 41 BNR 757, NYBØHAGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.06.2023	202220528	2,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
5120300	912 - Bolig/Kontor	97,4 %
66180000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	2,0 %
5120300	319 - Annen veigrunn	0,6 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	9,3 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	61,4 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	38,6 %

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	190 - Annet byggeområde	100,0 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15700000	499 - Annen restriksjon	6,8 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
62820000	35	FANA. GNR 41 BNR 931 MFL., HOPSMYREN SØR 2	3	201221574
5120001	31	FANA. SØNDRE INNFARTSÅRE, RV 580 HOP - MIDTUN	3	200002827
62880000	35	Fana. gnr. 41, bnr. 1255 mfl., E39 Sykkelstamveg, delstrekning 3, Nesttun - Hop	2	202220445
5120500	30	FANA. GNR 41 BNR 15, 46 OG 933, HOP	3	200111826
65570000	35	FANA. GNR 41 BNR 636 MFL., TROLDHAUGVEGEN	10	201705774

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

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

Skrevet ut 12. august 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 41/1210
Dato: 12.08.2026 Adresse: Troldhaugvegen 39

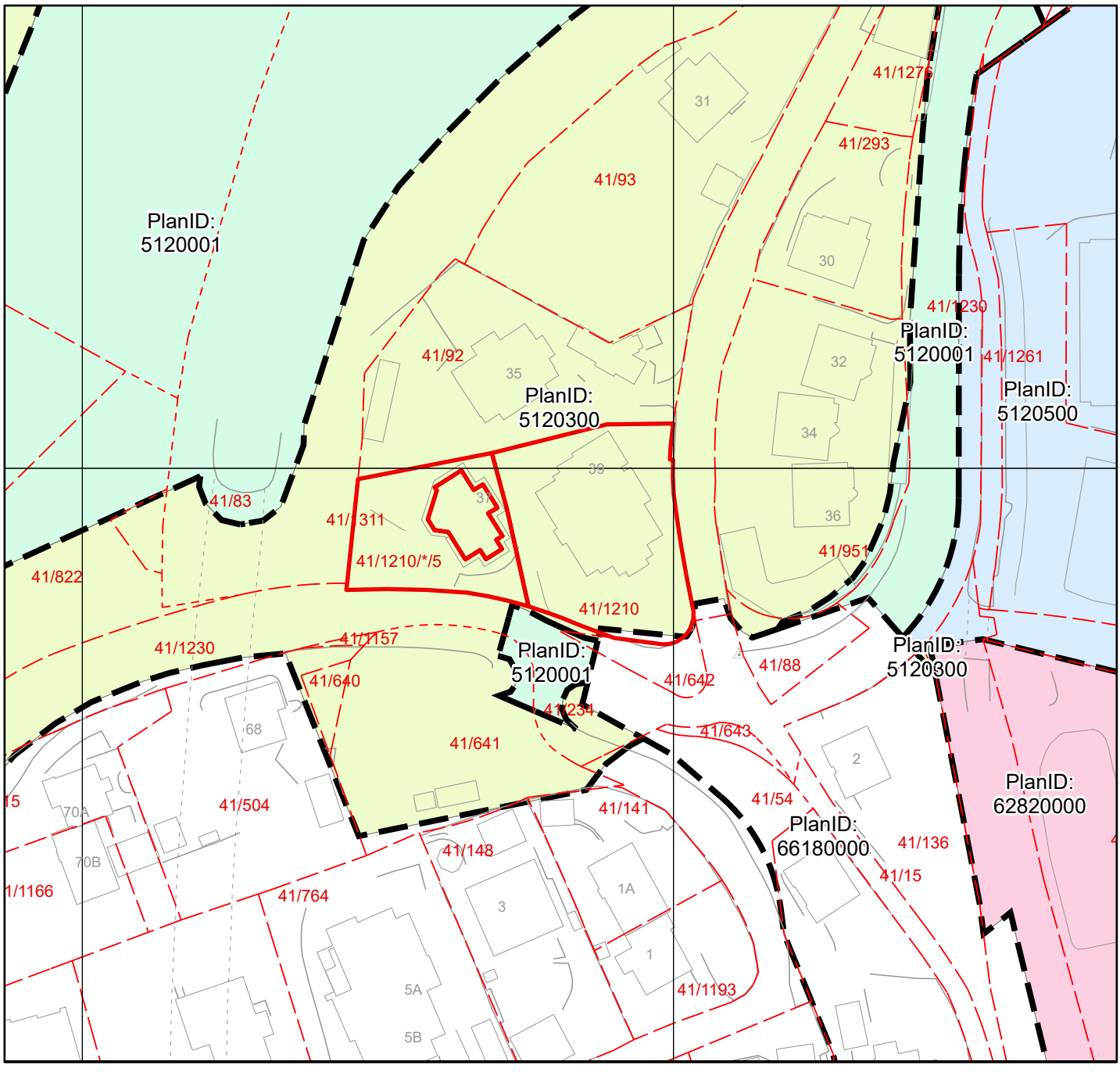
N

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

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

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 41/1210
Dato: 12.08.2026 Adresse: Troldhaugvegen 39

PlanID(er): 66180000, 5120300

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

Eiendomsflate



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

1253 - Tunnelåpning

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1227 - Regulert støyskjerm

1228 - Regulert støttemur

1254 - Tunnel

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Blokkbebyggelse

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Parkeringsplass

Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER

Felles avkjørsel

Felles lekeareal for barn

Bolig / Kontor

Arealformål PBL §12-5

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

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

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

3020 - Naturområde - grønnstruktur

3040 - Friområde

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 12.08.2026

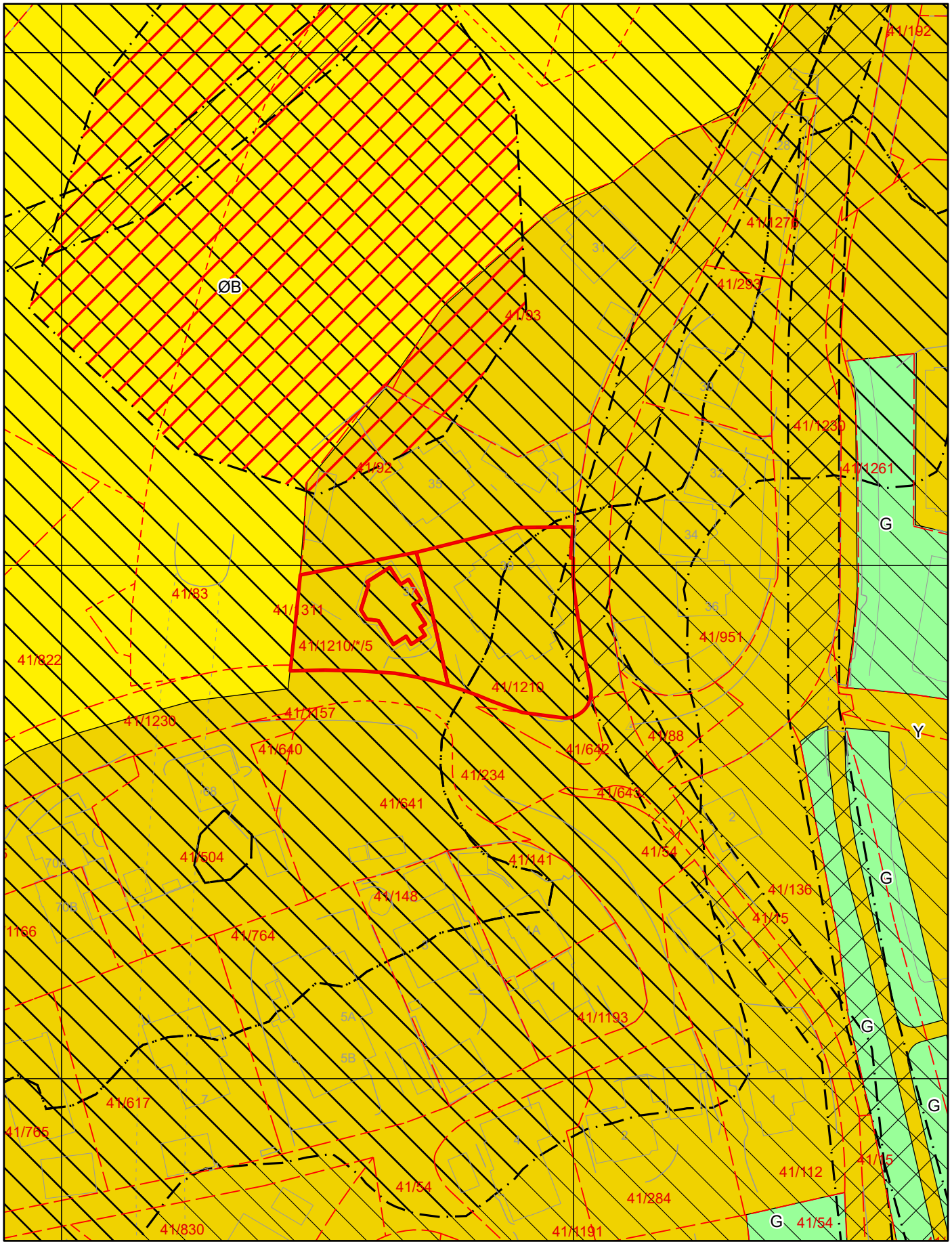
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 41/1210
Adresse: Troldhaugvegen 39

BERGEN KOMMUNE

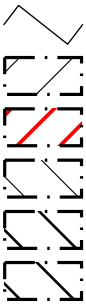
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 12.08.2026

Arealplan-ID: 15700000
Gnr/Bnr/Fnr: 41/1210
Adresse: Troldhaugvegen 39

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


G/S-veg, fremtidig


G/S-veg


Samleveg


Fjernveg, fremtidig tunnel


Fjernveg, fremtidig


Fjernveg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Andre restriksjoner

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Friområde (N)

Friområde (F)

Annet byggeområde (N)

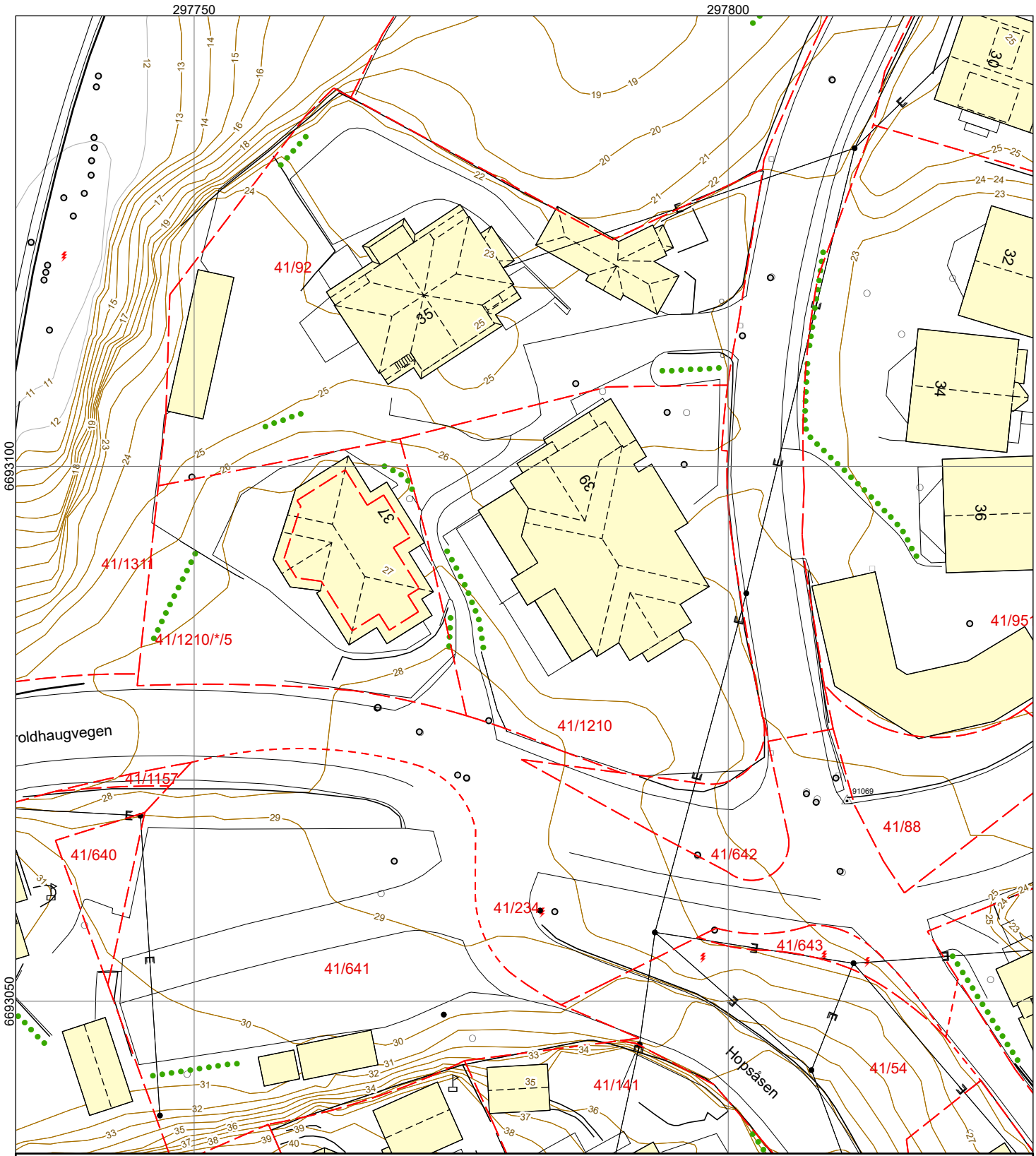
LNF-område (N)

Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (N)

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 12.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 41/1210/0/0
Adresse: Troldhaugvegen 39



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

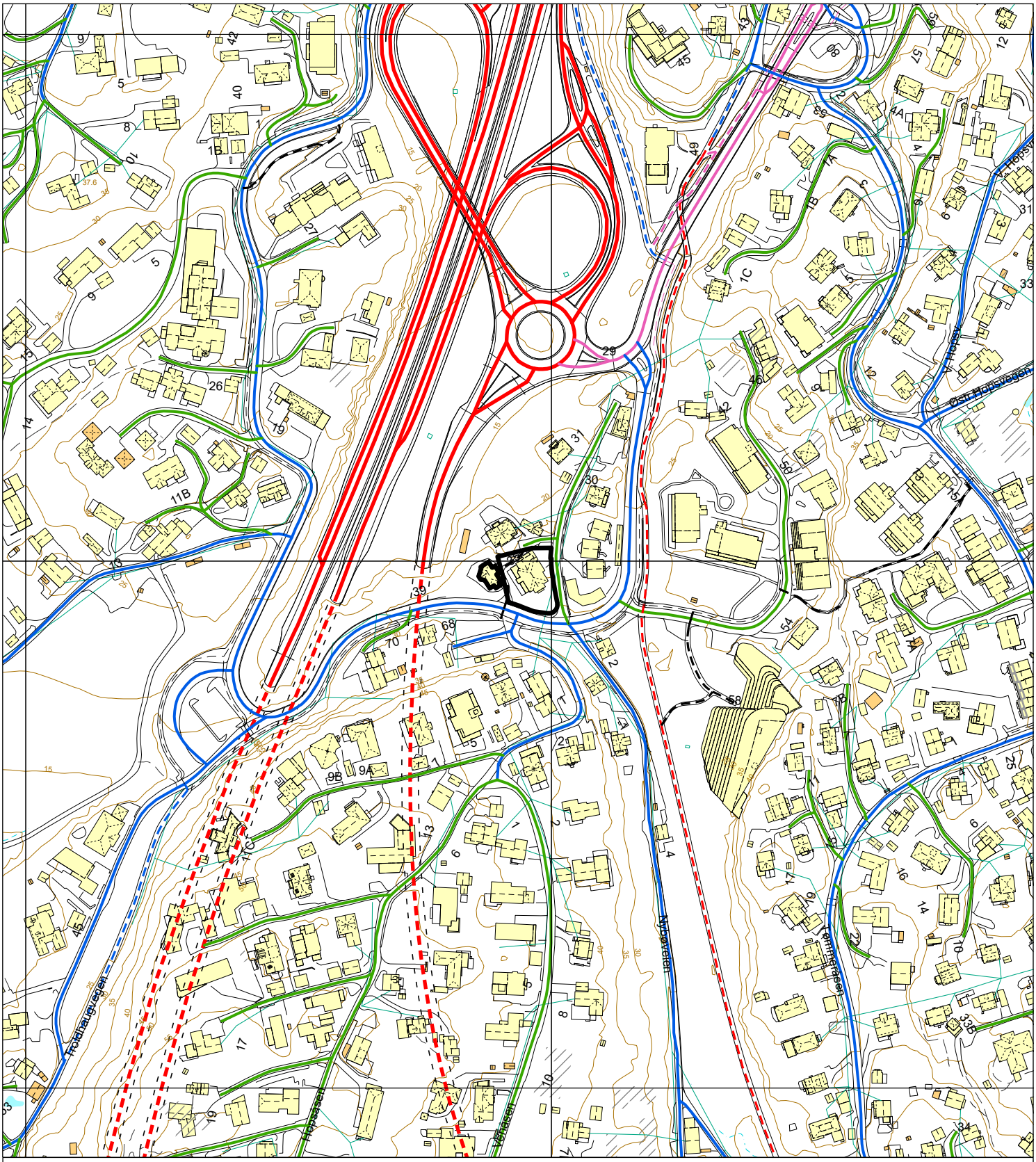
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 12.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 41/1210/0/0
Adresse: Troldhaugvegen 39

N



Tegnforklaring - Vegtyper

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

BERGEN KOMMUNE

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
SEKSJON FOR BYGGESAK
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33
postmottak.byggesak@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Arki Tech Design Atd Geir Soltvedt
Unnelandsvegen 90
5268 HAUKELAND

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200607356/27 SOWA	EBYGG–5210	130212

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf pbl § 99 nr 1

Eiendom	:	Gnr 41 Bnr 1210
Tiltakets adresse	:	Troldhaugveien
Tiltakets art	:	Nybygg 4-manns bolig HUS C
Tiltakshaver	:	Ove Ellingsen Eiendom AS

Ferdigattest gis i henhold til anmodning fra ansvarlig søker mottatt 03.02.12.

I den mottatte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen, at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

Myndighet:
Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200607356.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Sylvi Søvik Wathne - gruppeleder
Trygve Sæle - seksjonsleder

Kopi:

Ove Ellingsen Eiendom AS, Troldhaugvegen 35, 5232 PARADIS

ARKI-TECH design
Unnelandsvegen 90
5268 Haukeland

Bergen 290807

BERGEN KOMMUNE
Sentralarkivet
Saks nr. 200607356 Dok nr. 6
Gnr. 41 Bnr. 1210
Mottatt 22. 10. 2007
Avdeling/kontor: Bybygg - bykontoret
Saksbehandler: SOLA
Offentlig:
Arkiv nr: 5210

Bergen Kommune
Kommunalavd. Byggesak og private planer
5000 Bergen

Vedr. Utbygging Troldhaugvegen 35, Troldhaugtunet.Gnr. 41 Bnr. 92/1210

Vedlagt følger tegninger for ovennevnte utbygging. Tegningene er merket hus C – D og skal inn som reviderte planer for følgende registrerte søknader.

Hus C : Reviderte tegninger for sak 2006 07 356. Denne sak er under behandling og omfatter 4 nye leiligheter og felles garasjeanlegg.

Hus D : Reviderte tegninger for sak 2006 07 943. Denne sak er under behandling og omfatter 1 ny boligenhet.

Vedlagt følger kvittering for nabovarsel og en beskrivelse av prosjektet.

Med hilsen

Geir Soltvedt Mob. 93232477.

Arkitekt

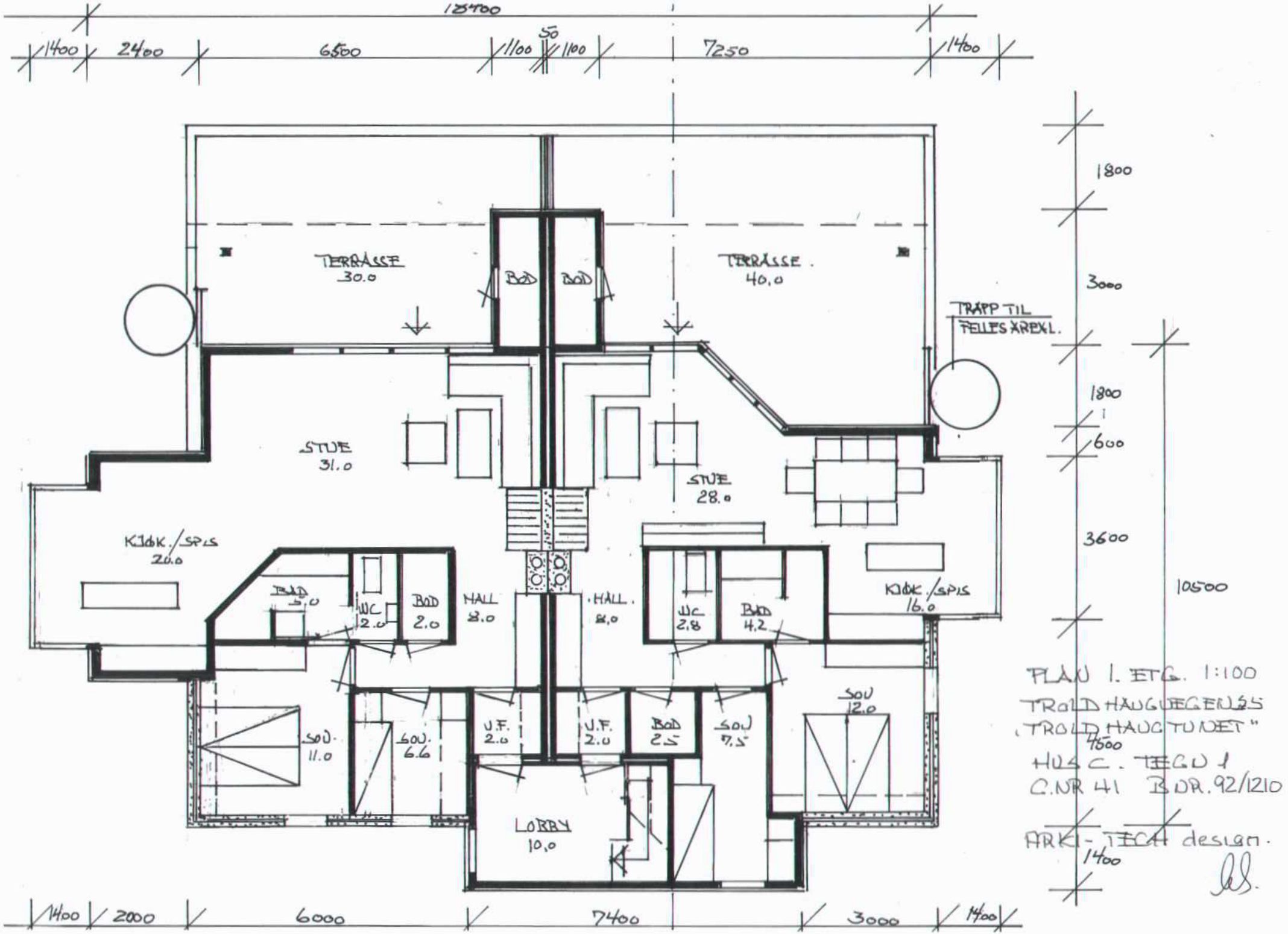
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Byggesak og private planer
Målestokk 1:500
Dato: 20.03.2007

Adresse: TROLDHAUGVEGEN 35
Gnr/Bnr/Fnr: 41/92/0
GABareal: 1616 m²
Kartareal: 1535 m²

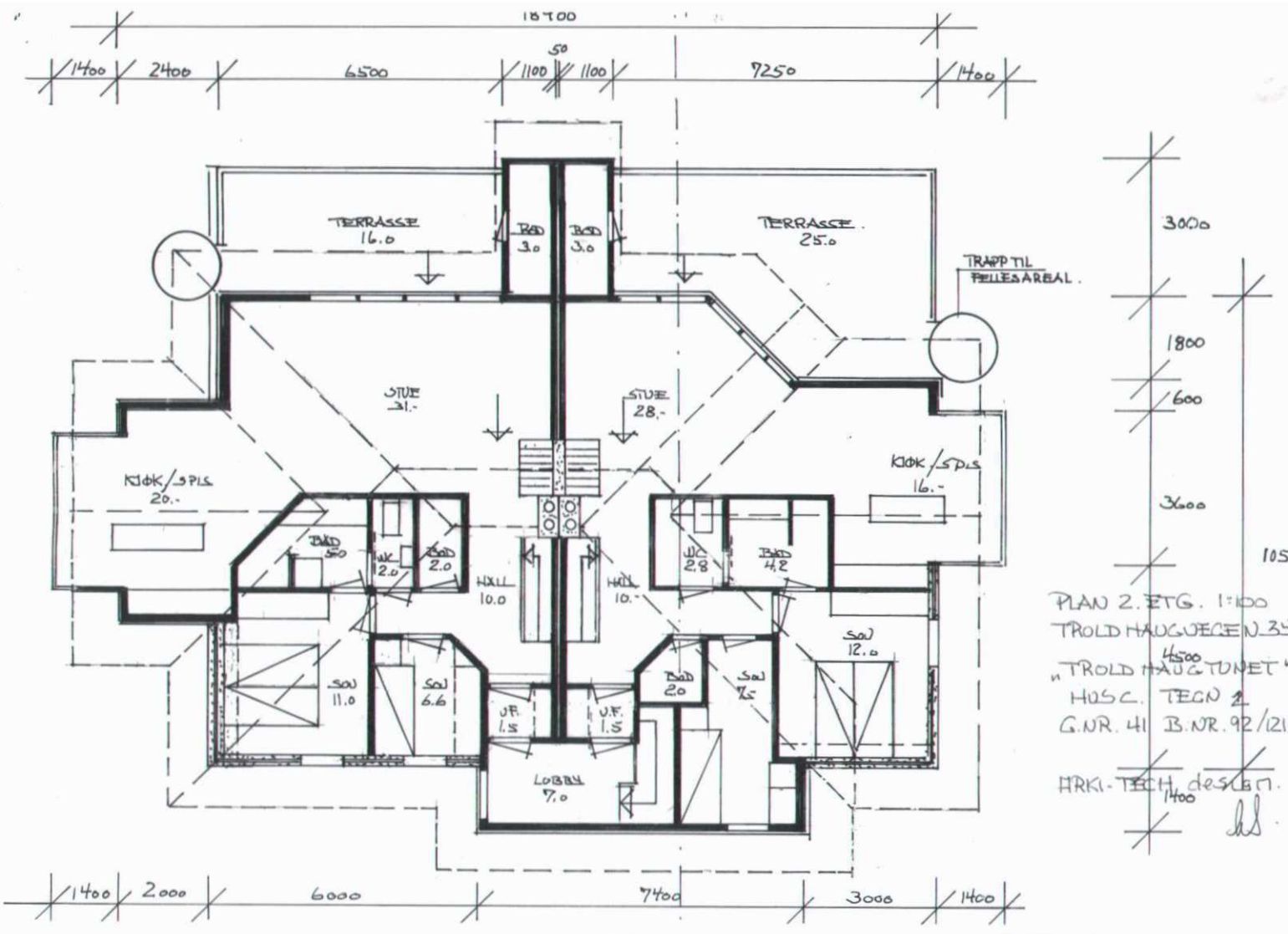


Bygning, tak Terasse o.l.
Bygning, vegglv
Byggemeldt bygg
Fredet bygg
Byggemeldt anlegg
Høydekote
Høydekote - usikker
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense - usikker
Kulturminnegrense
Gjerde, stein
Gjerde, annet
Kraftledning
Hekk
Sti
Traktorveg
Innmålt tre
Flaggstang, stolpe
Kum, sluk, hydrant
123/4567 Gårdsnr/bruksnr
19,4 Høydepunkt med høyde
Grunnlagspunkt/fastmerke



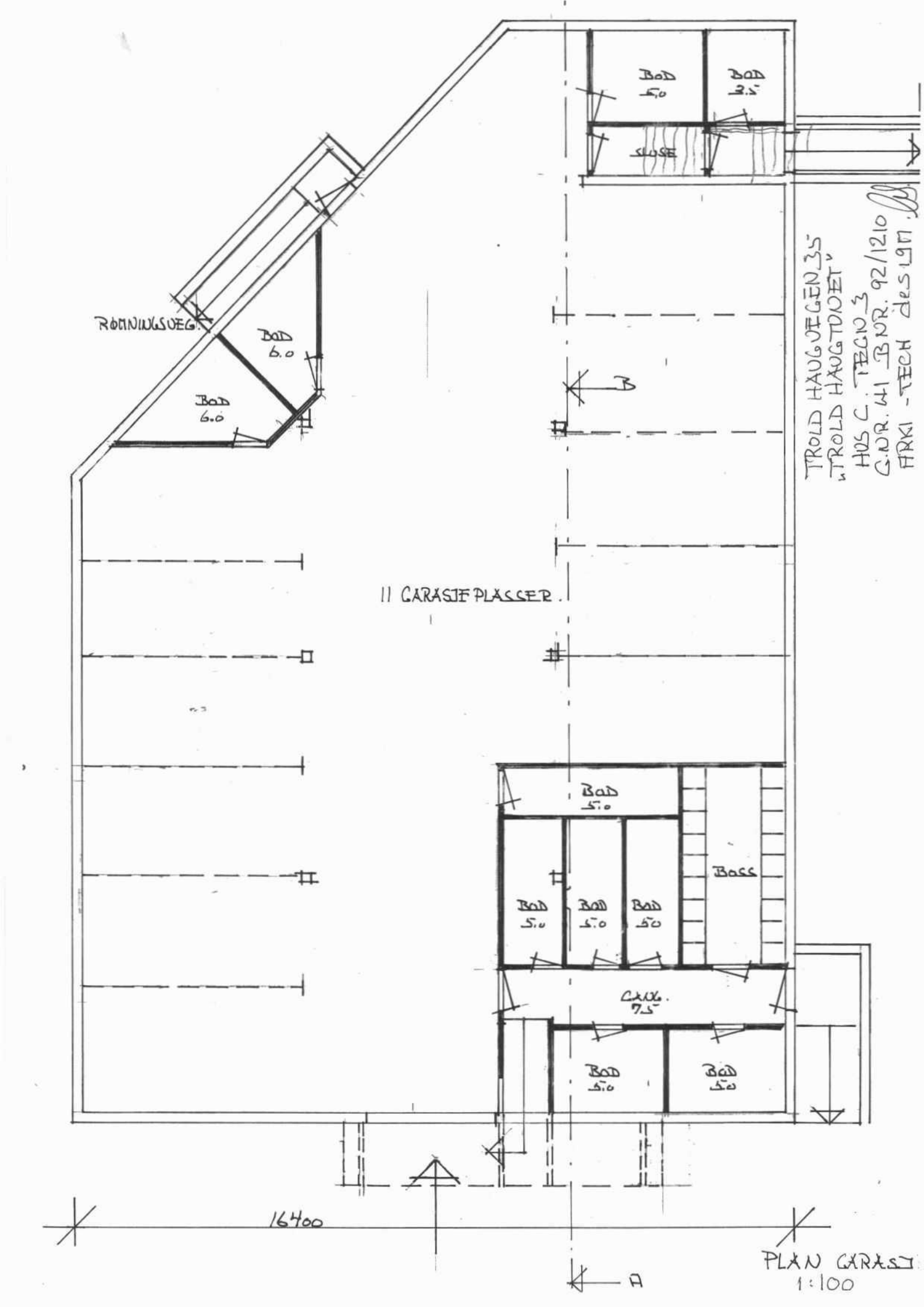
PLAN 1. ETG. 1:100
TROLD HAUGVEGEN 55
„TROLD HAUG TUNET"
HUS C. TEGN 1
C.NR 41 BDR. 92/1210

ARKI-TECH design.

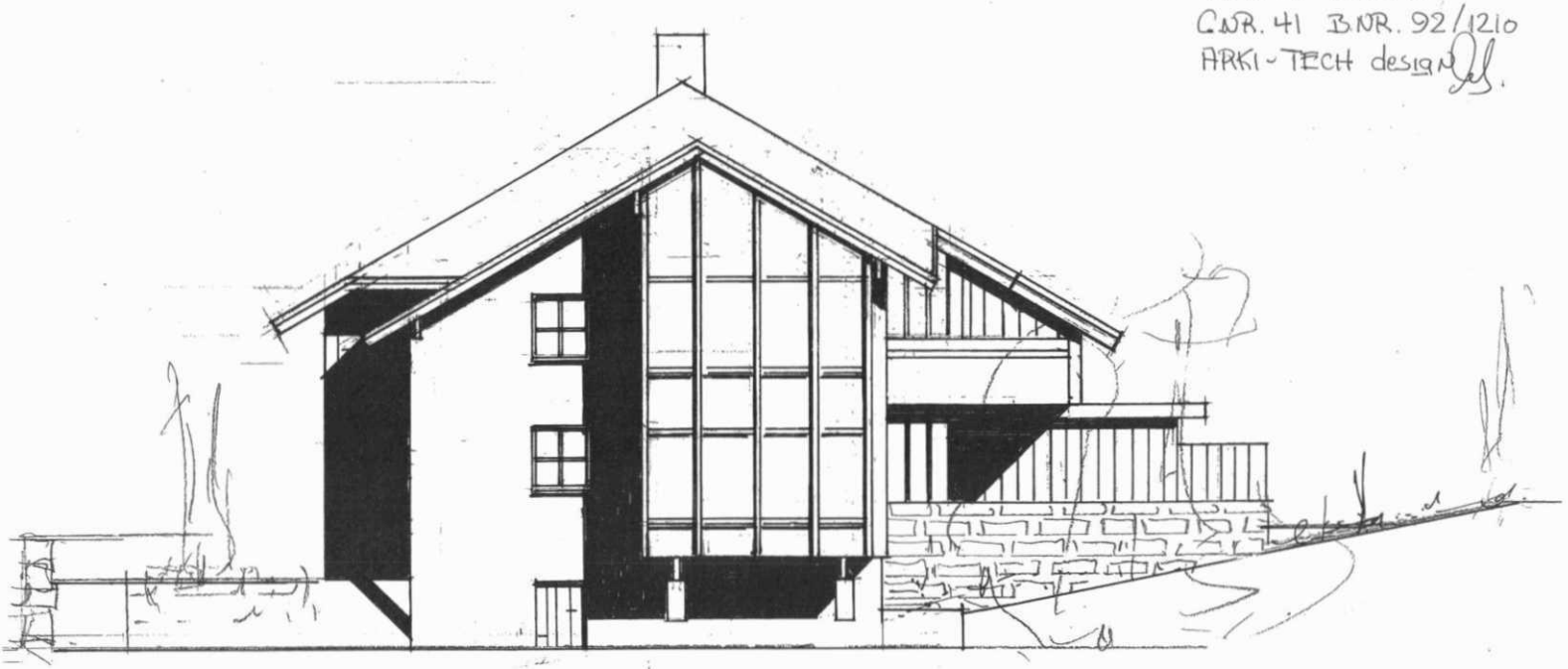


PLAN 2. ETG. 1:100
TROLD HAUGVEGEN 35
"TROLD HAUGTUNET"
HUS C. TEGN 2
G.NR. 41 B.NR. 92/1210

ARKI-TECH design.

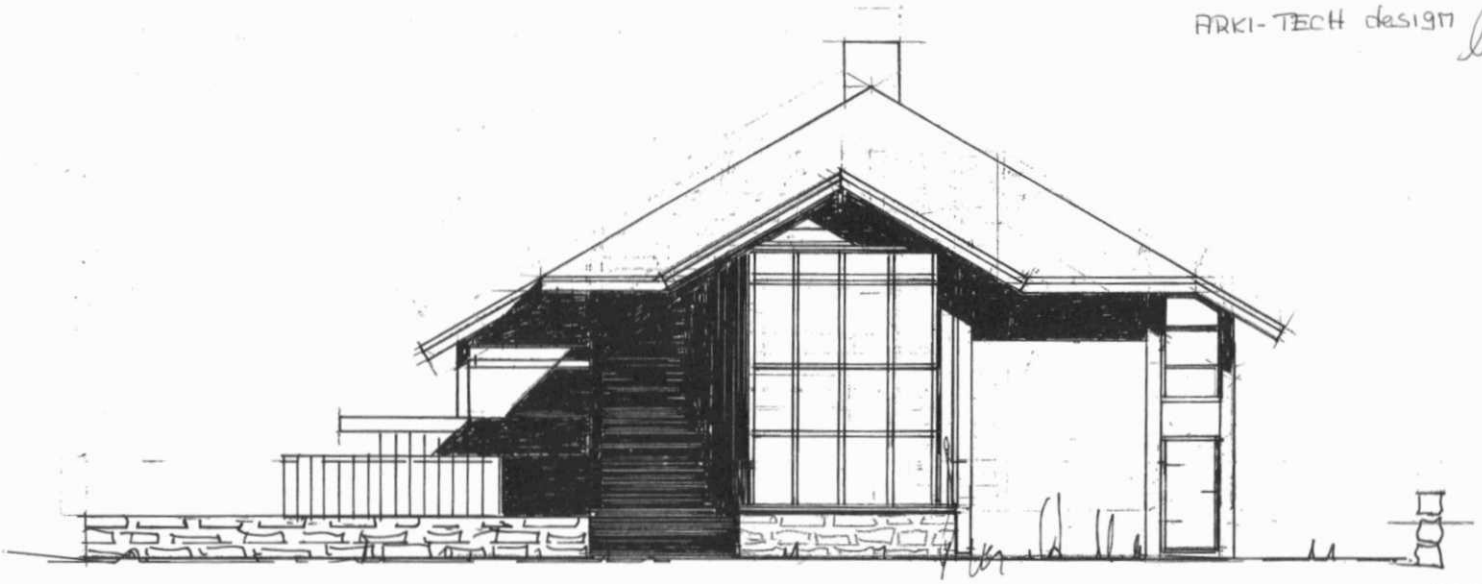

BOD 5.0
BOD 3.5
SLOSE
A
RØDNINGSVEG.
BOD 6.0
BOD 6.0
B
TROLD HAUGVEGEN 35
"TROLD HAUGTOPPEN"
HUS C. TEGN 3
G.NR. 41 BNR. 92/1210
ARKI -TECH des.1997
11 CARASJE PLASSER.
BOD 5.0
BOD 5.0
BOD 5.0
BOD 5.0
BOSS
CARP. 7.5
BOD 5.0
BOD 5.0
16400
C
PLAN CARASJ
1:100

TROLDHAUGVEIEN 35
„TROLDHAUGTUNET"
HUSC. TEGN 4
GNR. 41 BNR. 92/1210
ARKI-TECH design

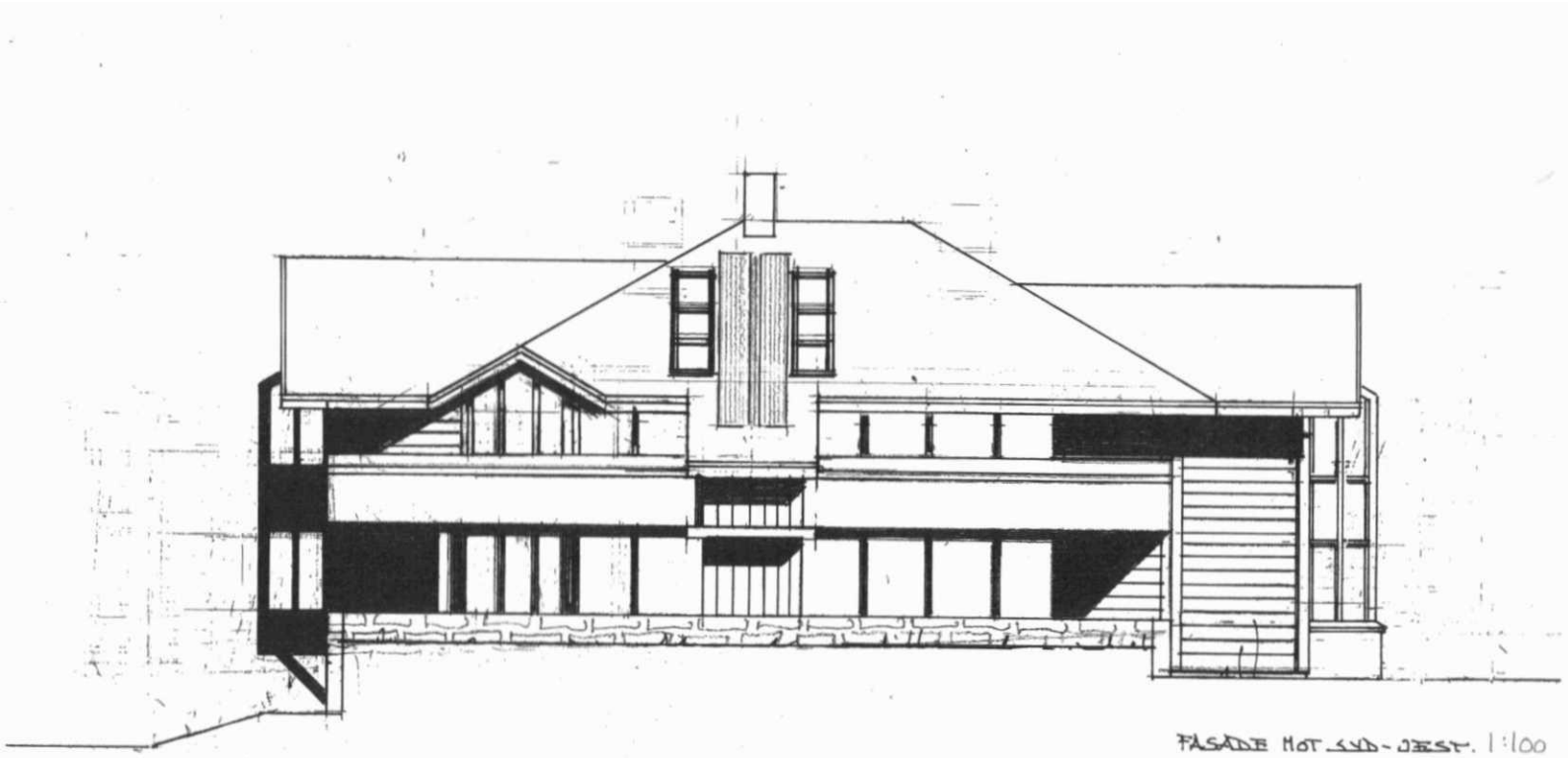


FASADE MOT NORD-VEST 1:100

TROLDHAUGVEGEN 35
„TROLDHAUGTONET"
HUS C. TEGN 5
G.NR. 41 B.NR. 92/1210
ARKI-TECH design



FASADE MOT SYD-ØST. 1:100



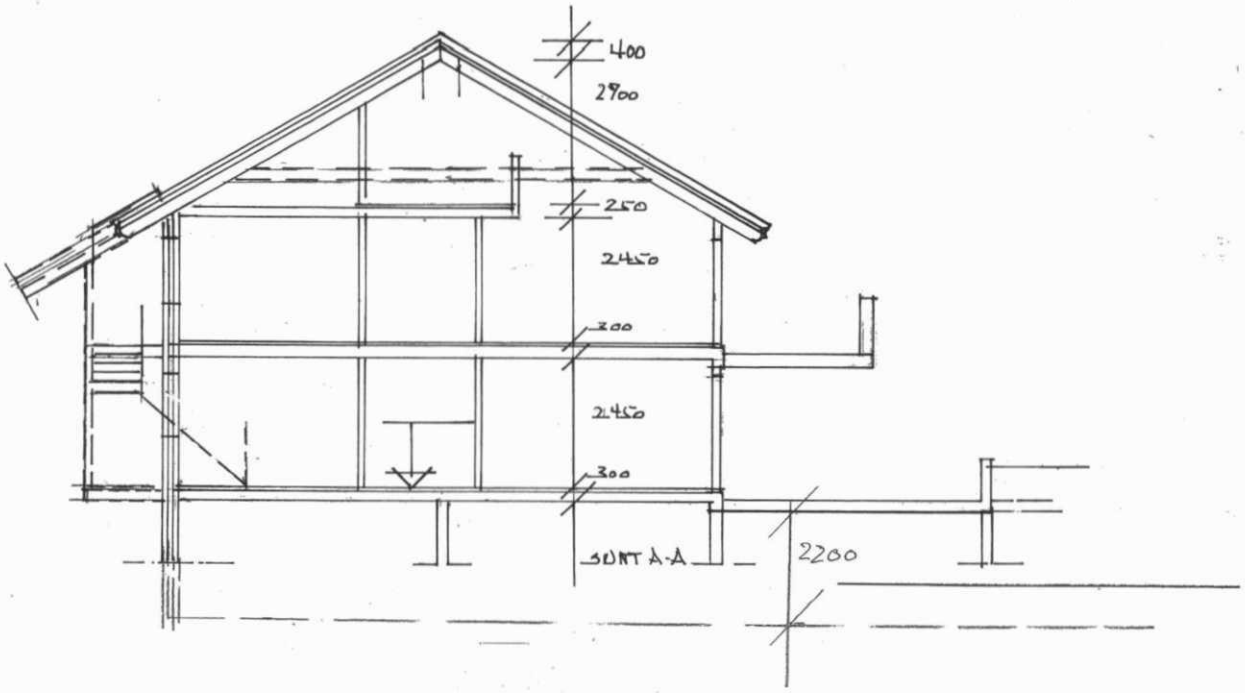
FASADE MOT SYD-VEST. 1:100

TROLDHAUGVEGEN 35
"TROLDHAUGTUNET"
HUS C. TECN 6
G.NR. 41 BNR. 92 /1210
ARKI-TECH design



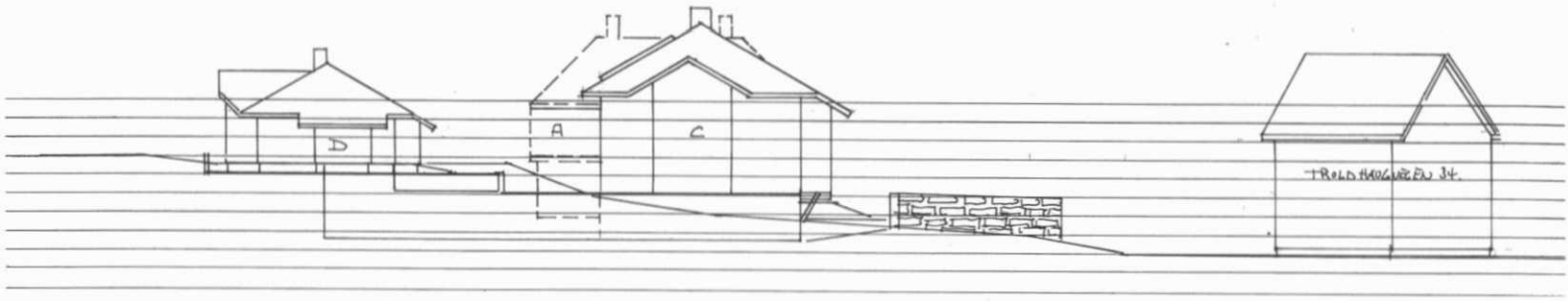
FASADE MOT NORD-ØST. 1:100

TROLDHAUGJEGEN 35
"TROLDHAUGTUNET"
HUS C. TEGN. 7.
C.NR. 41. BNR. 92/1210
ARKI-TECH design



SNITT 1:100

TROLDHAUGVEGEN 35
TROLDHAUGTUNET
HUS C TEGN 8
G.NR. 41 B.NR. 92/1210
ARKI-TECH design

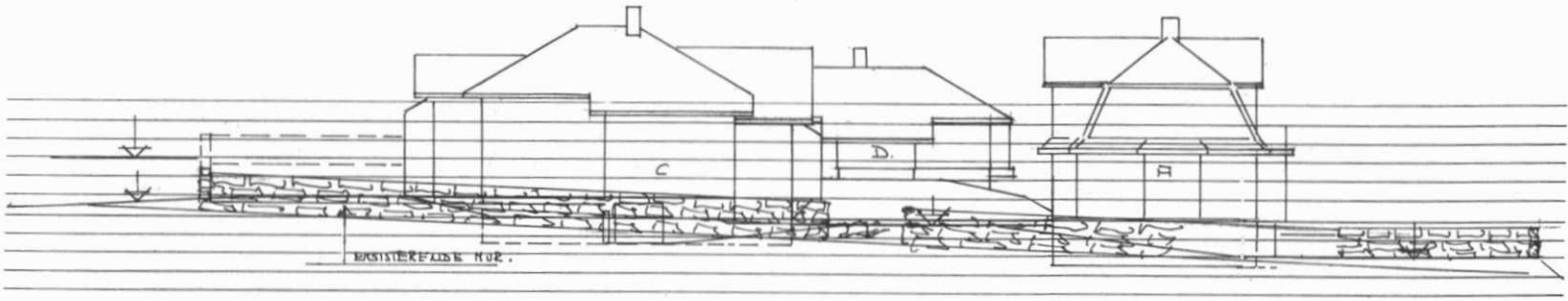


PROFIL 1-1 1:200

TROLD HAUGVEGEO 35
TROLD HAUGTUNET
HUS D HUS A
HUS C
TEGN 10
G.NR. 41 B.NR. 92/1210
ARKI-TECH design.



PROFIL 2-2 1:200



PROFIL 3 3' 1:200

TROLDHAUGVEGEN 55
„TROLDHAUGTUNET"
HUS D. HUS A
HUS C
TEGN 9
GNR. 41 BNR. 92 /1210
ARKI-TECH design. ls.

BERGEN KOMMUNE

NABO 'ARSELLISTE
Byrådsa: deling for byutvikling
Byggesa og private planer
Dato : 2(.03.2007

Adresse TROLDHAUGVEGEN :5
Gnr/Bn: Fnr : 41/92/0

Side : 1

41/ 1170/ 0-0	AE,	HORDALAND 'YLKE V/VEGSJEF			
41/ 1210/ 0-0	H,	OVE ELLINGS N EIENDOM AS	TROLDHAUGVEGI N 35		5232 PAR !DIS
41/ 822/ 0-0	,H	BERGEN KOM /UNE / BYGG&EIENDOM	ALLEHELGENSGT		5017 BER :EN
41/ 83/ 0-0	H,	STATENS VE(VESEN HORDALAND	POSTBOKS 3645		5845 BER :EN
41/ 93/ 0-0	H,B	LERHEIM AA(OT	TROLDHAUGVEGI N 31		5232 PAR !.DIS
41/ 92/ 0-0	H,	OVE ELLINGS N EIENDOM AS	TROLDHAUGVEGI N 35		5232 PAR !.DIS

Liste utarbeidet i henhold til standard pros lyre ved nabovarsling, jf. plan- og bygningsloven § 94.3. Hentes ut fra KomC ıB ved hjelp av data fra eiendomskartverket. Listen tar ikke spesialt hensyn til byggesak n dersom denne inneholder moment som tilsier at også andre berørte parter bør arsles. I slike tilfeller kan Byggesakssjefen også kreve at disse varsle

H = Hjer nelshaver
F = Feste
AE = Ak uell eier

B = Bosatt i Nor ge
D = Død
U = Utvandret

LISTE FERDIG

BERGEN KOMMUNE

NABO /ARSELLISTE

Byrådsa deling for byutvikling
Byggesa . og private planer
Dato : 2 .03.2007

Adresse :
Gnr/Bru Fnr : 41/1210/0

Side : 1

41/ 1230/ 0-0	H,	OVE ELLINGS N EIENDOM AS	TROLDHAUGVEGI N 35	5232 PAR DIS
41/ 642/ 0-0	,H	BERGEN KOM MUNE / BYGG&EIENDOM	ALLEHELGENSGT	5017 BER EN
41/ 83/ 0-0	H,	STATENS VEG VESEN HORDALAND	POSTBOKS 3645	5845 BER EN
41/ 92/ 0-0	H,	OVE ELLINGS N EIENDOM AS	TROLDHAUGVEGI N 35	5232 PAR DIS
41/ 1210/ 0-0	H,	OVE ELLINGS N EIENDOM AS	TROLDHAUGVEGI N 35	5232 PAR DIS

Liste utarbeidet i henhold til standard pros lyre ved nabovarsling, jf. plan- og bygningsloven § 94.3. Hentes ut fra KomC AB ved hjelp av data fra eiendomskartverket. Listen tar ikke spesialt hensyn til byggesak n dersom denne inneholder moment som tilsier at også andre berørte parter bør arsles. I slike tilfeller kan Byggesakssjefen også kreve at disse varsle .

H = Hjer melshaver
F = Feste
AE = Ak uell eier

B = Bosatt i Nor ge
D = Død
U = Utvandret

LISTE FERDIG

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering.
Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Eiendom/byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Adresse
41	92/210			Troldhaugvegen. 35

Nabo-/gjenboer eiendom

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Adresse	Postnr	Poststed
41	93					

Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester

Eiers/festers navn: Aage + Lerheim
Adresse: Troldhaugvegen. 31
Postnr: 5232 Poststed: Parades
Poststedets reg.nr
Dato | Sign

Denne del kvitteres på kvittering RR 0482 37[illegible] 1 NO

Nabo-/gjenboer eiendom

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Adresse	Postnr	Poststed
41	85/1170					

Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester

Eiers/festers navn: Statens Vegvesen, Hordaland
Adresse: Postboks 3645
Postnr: 5845 Poststed: Bergen.
Poststedets reg.nr
Dato | Sign

Denne del kvitteres på kvittering RR 0482 3[illegible]5 5 NO

Nabo-/gjenboer eiendom

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Adresse	Postnr	Poststed
41	642					

Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester

Eiers/festers navn: Bergen Kommune / Bygg & Eiendom.
Adresse: Alle helgens gt. 2.
Postnr: 5017 Poststed: Bergen.
Poststedets reg.nr
Dato | Sign

Denne del kvitteres på kvittering RR 0482 37[illegible] 8 NO

Nabo-/gjenboer eiendom

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Adresse	Postnr	Poststed

Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester

Eiers/festers navn
Adresse
Postnr | Poststed | Poststedets reg.nr
Dato | Sign

Nabo-/gjenboer eiendom

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Adresse	Postnr	Poststed

Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester

Eiers/festers navn
Adresse
Postnr | Poststed | Poststedets reg.nr
Dato | Sign

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressate

Samlet antall sendinger: 3 Sign

124326 Dato 24/8 Arn

OVE ELLINGSEN
EIENDOM

Bergen Kommune
Kommunalavdeling byg gesak og private planer
Allehelgensgate 7
5000 Bergen.

Bergen 5. juli. 2007

Vedrørende utbygging roldhaugtunet gnr. 41 bnr. 92/1210.

I forbindelse med utbyg ging av overnevnte prosjekt endres ansva lig søker fra arkitektfir ma Ulf Røstøen A/S til Ark tech Design / Geir Soltvedt.

Tidligere innsendte tegn inger utgår og erstattes av nye tegninger a den nye ansvarlige s ker.

Rammesøknad endres t søknad om entrinns tiltak. Ansvarsrett f r prosjektet tillegges Arkitech A/S.

Vennlig hilsen
Ove Ellingsen Eiendom A/S

Ove Ellingsen

Troldhaugvegen 35, 5232 Paradis
Telefon 55 10 38 21
Faks 55 10 38 22
E-post post@oveellingseneiendom.no
www.oveellingseneiendom.no

Org. nr. NO 963 481 896

Foredling & Kv litet

UTBYGGING. TROLDHAUGTUNET:

H1 = 41/92 – 81 m² gar vekk til veiareal

Rest 1535 m² – 360 m² veiareal til motorvei = 1.175 m²

H2 = 41/121 = 1.503 m²

Grunnlag for beregning TU = 2.678 m²

Tillatt utbygd areal: $\frac{2.678 \times 35\%}{100}$ = 937 m²

Eksisterende bebyggelse:

HUS H: kjeller [Leil 1, Leil 2] → 150/2 = 75 m²
1 etg. [Leil 3, Leil 4] → = 154 m²
2 etg [Leil 5] → = 166 m²
loft

Hus B: 1 etg kjeller Næring (6) 51, 22/2 = 62 m² → 457 m²

Ny bebyggelse:

HUS C: Leil 7 93, Leil 8 87, Leil 9 93, Leil 10 87, Felles 15 = 375 m²

HUS D: Leil 11 = 105 m² → 480 m²

937 m² 937 m²

BERGEN KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

Thomas Leknes
Troldhaugvegen 39
5232 PARADIS

Vår referanse: BYGG-2023/12750-9
Saksbehandler: Aidarus Abdi
Dato: 11.05.2023

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr. 41 Bnr. 1210

Adresse : Troldhaugvegen 39

Tiltakshaver : Thomas Leknes

Tiltaket : Underbygg – boligformål

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 09.05.2023 og tillatelse datert 02.05.2023.

VEDTAK
Det gis ferdigattest:

- Oppføring av underbygg (25 m^2) under eksisterende altan tilhørende 4-mannsbolig. Underbygget omfatter innbygging av eksisterende terrasse areal og bruksformålet vil derfor ikke endres, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET
Tiltakshaver har bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

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

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Aidarus Abdi
Saksbehandler

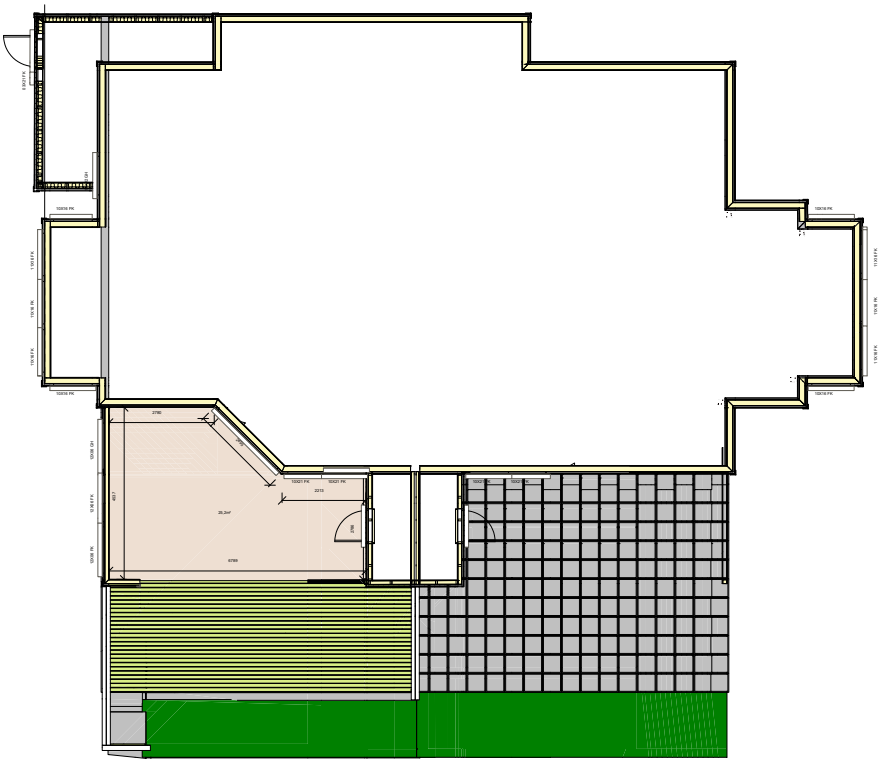
Trond Haugen
Seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

Powered by http://www.multicad.no

Plantegning



Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	Plantegning
10.07.2022	GJL		1:100	

TILTAKSHAVER:
Thomas Leknes
Olaug Orten Trovåg
Trollhaugvegen 39
5232 PARADIS

Tiltak:
Montering av skyvedører og 2 stk. vindu i eksisterende åpning.

Gnr.41 | Bnr. 1210

TILTAKSADRESSE:
Trollhaugvegen 39
Seksjon nr. 2
5232 PARADIS

TEGNING NR:
001

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Troldhaugvegen 39, 5232 Paradis
Gnr. 41, Bnr. 1210, Snr. 2, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74260154

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Mads Wickmann

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 993 19 551

E-post: mads.wickmann@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.
