



aktiv.

Troldhaugvegen 35, 5232 PARADIS

**Stilfull 2-etasjes leilighet i
herskabelig villa med felles hage |
Peis og varmepumpe | 2 balkonger
og parkering m/lader**



Eiendomsmegler MNEF | Partner

Anders Paulsen

Mobil 906 78 543

E-post anders.paulsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum

Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 500 000,-
Omkostn.: Kr 163 850,-
Total ink omk.: Kr 6 663 850,-
Felleskostn.: Kr 2 800,-
Selger: Tiejun Shi
Xieqi Shi

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1901
BRA-i/BRA Total 151/157 kvm
Tomtstr.: 1238.7 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 41, bnr. 92
Snr. 5
Oppdragsnr.: 1503250208

Stilfull 2-etasjes leilighet i herskabelig villa med felles hage | Peis og varmepumpe | 2 balkonger og parkering m/ lader

Velkommen til Trolldhaugvegen 35!

Denne flotte leiligheten byr på hele 151 m² fordelt over to etasjer, og kombinerer klassisk sjarm med moderne komfort. Boligen fremstår som romslig og gjennomført med gode materialvalg og praktiske løsninger. Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet i rolige og veletablerte omgivelser på Hop, et område som kombinerer nærhet til natur, servicetilbud og gode kollektivforbindelser.

Kort om eiendommen:

- God standard og praktisk planløsning
- Store vindusflater og generøs takhøyde
- Peis og varmepumpe
- 12 vinduer og to terrassedør byttet i 2019-2020
- Balkonger på hver side av huset
- Eget vaskerom
- Fast parkeringsplass m/ lader
- Felles hage
- Båtfesterett ved Nordåsbukten
- Kort vei til buss og bybane

Velkommen til visning - Husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	72
Energiattest	90
Nabolagsprofil	113
Budskjema	121

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 151 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 157 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 5 m² Entré.

BRA-e: 6 m² Ekstern bod.

2. etasje

BRA-i: 115 m² Gang, bad, vaskerom, soverom 1, soverom 2, stue og spisestue/kjøkken.

3. etasje

BRA-i: 31 m² Loft, WC og loftsrom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

12 m² To balkonger

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser og angis i avrundet m².

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1238.7 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med asfaltert parkeringsplass foran boligen, med plass til tre biler. Mot hagen er det et gruset parti samt bed beplantet med prydbusker.

Eiendommen har felles hage og bodareal, hvor hver seksjon disponerer sin egen bod. På nedsiden av huset finnes en gruset parkeringsplass med oppstillingsplass til fire biler. Det er også felles redskapsbod, hvor man kan oppbevare blant annet maling, gressklipper og diverse redskaper.

Beliggenhet

Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet i rolige og veletablerte omgivelser på Hop, et område som kombinerer nærhet til natur, servicetilbud og gode kollektivforbindelser. Her bor man tilbaketrukket i grønne omgivelser, men samtidig sentralt med gangavstand til både buss og bybane. Det er enkel adkomst til Bergen sentrum, Lagunen, Nesttun eller videre til Flesland og de store arbeidsplassene på Sandsli og Kokstad.

I nærområdet finner du flere dagligvarebutikker som Matkroken, Kiwi og Coop Extra, mens både Nesttun sentrum og Lagunen Storsenter byr på et bredt utvalg av butikker, restauranter, kino, bowling, treningssentre og øvrige servicetilbud. Paradiskrysset, som har gjennomgått en positiv utvikling de siste årene, ligger også i nærheten og tilbyr blant annet matbutikker, apotek, frisør og spisesteder.

For familier med barn er beliggenheten svært praktisk, med kort vei til barnehager, barneskole, ungdomsskole og videregående skoler. Området er barnevennlig og trygt, med flere lekeplasser og gode idrettstilbud i nærheten, som basketballhall ved Hop skole, kunstgressbane, tennisbaner, fotballbane og treningssentre.

Området er rikt på kultur- og naturopplevelser. Like ved finner du Trolldhaugen, Edvard Griegs hjem, og en kort sykkelstur unna ligger Gamlehaugen med sin vakre park og badeplass. Den gamle jernbanelinjen er omgjort til en flott gang- og sykkelsti som tar deg til sentrum i den ene retningen eller til Nesttun og Lagunen i den andre. Er du glad i naturen, vil du trives ekstra godt her. Området byr på et mangfold av turmuligheter, enten du ønsker en rask joggetur, en rolig trilletur eller en romantisk kveldstur i grønne omgivelser. Det er kort vei til Nordåsvannet og flere populære turområder i nærheten. Skulle man ønske å trene innendørs, kan man enkelt ta turen til EVO Nesttun, SATS Nesttun og eller Sporty Bergen. Her vil det også være mulig å spille Padeltennis.

Alt i alt er dette en beliggenhet som passer for både barnefamilier, pendlere og den som ønsker å bo sentralt, men likevel fredelig, med nærhet til både byliv, natur og et bredt utvalg servicetilbud.

Adkomst

På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din start destinasjon til boligen. Ved fellesvisninger vil det bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Veletablert villaområde hovedsakelig bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler i nærheten:

- Midtun skole (1-7 kl.)
- Paradis skole (1-7 kl.)
- Hop skole (8-10 kl.)
- Slåtthaug videregående skole
- Rudolf Steinerskolen vgs.

Barnehager i nærheten:

- Hop Oppveksttun barnehage (1-5 år)
- Ramstad barnehage (1-5 år)
- Skjold barnehage (0-5 år)

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Bergen kommune for nærmere informasjon.

Bygningssakkyndig

Ole - Henrik Berg

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Innvendige overflater:

- Gulv: 1-stavs parkett og fliser.
- Vegger: Malte flater, slette flater og fliser.
- Himlinger: Malte og slette flater.

Tekniske installasjoner:

- Sikringsskap med automatsikringer.
- Rør i rør system
- Sentralstøvsuger
- Avløpsrør og sluk av plast.

Byggemåte:

- Grunn og fundamenter:

Bygget er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk og direkte på fjell. Grunnmur er av gråstein som er pusset utvendig.

- Reisverk og yttervegger:

Reisverk av laftet plank. Vindtettet, lektet og kledd med enkelfalset liggende kledning.

- Takkonstruksjon:

Manzard tak med arker. Konstruksjon av tresperrer med sutak, lekter og glasert teglstein.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Bad (Overflate vegger og himling):

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

- Bad (Overflate gulv):

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

- Bad (Membran, tettesjiktet og sluk):

TG2 vurderes med bakgrunn i alder på tettesjikt.

- Vaskerom (Overflate vegger og himling):

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

- Vaskerom (Overflate gulv):

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

- Vaskerom (Membran, tettesjiktet og sluk):

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

- Kjøkken:

TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.

- Vinduer og ytterdører:

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

- Balkonger, verandaer og lignende:
TG2 vurderes med bakgrunn i rekkverkshøyde.

- WC og innvendige vann- og avløpsrør:
TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

- Varmtvannsbereder:
TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

Ingen forhold har fått TG3.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 28.08.2025 av Ole Henrik Berg for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Beskrivelse: The chimney service has not yet been carried out for 2025.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: INST. AV NY KURS TIL VVB FRA EL. SKAP I LEILIGHETEN

Arbeid utført av: KNUT KNUTSEN A/S

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: A charging station for this apartment owners (section 5) is located in front of the building.

Innhold

Leiligheten går over to plan i byggets 2. og 3. etasje, og inneholder:

1. etasje: Entré (5 m²).

2. etasje: Gang (19 m²), bad (11 m²), vaskerom (4,6 m²), soverom 1 (10,4 m²), soverom 2 (10,2 m²), stue (29,6 m²) og spisestue/kjøkken (26 m²).

3. etasje: Loftsrom (26 m²) og WC (4,5 m²).

Leiligheten disponerer også en utvendig bod på hhv. 6 m².

Standard

Denne flotte leiligheten på Hop byr på hele 151 m² fordelt over to etasjer, og kombinerer klassisk sjarm med moderne komfort.

Huset ble renoverert i 2006/07, og videre seksjonert til leiligheter i 2009. Leiligheten fremstår lys, romslig og gjennomført med gode materialvalg, praktiske løsninger og fine kvaliteter.

God takhøyde og store vindusflater kombinert med lekre 1-stavs parkettgulv og fliser, mot delikate og behagelige farger, gir leiligheten et stilrent og særegent preg. Det er innlagt rør-i-rør system, varmepumpe som gir et svært godt inneklima og varmekabler i leiligheten. Det ble skiftet 12 vinduer i 2019 og det eksisterer to uteplasser med gode solforhold utenfor huset.

Entrè:

Lys og fin entrè med parkett på gulvet og lysmalte vegger. Fra gang leder en belyst trapp opp til stue, vaskerom, bad, 2 stk soverom og loftsetasje.

Vaskerom:

Like ved trappen i 2.etasje har man et praktisk vaskerom med fliser på gulv, som kan innredes med vaskemaskin og tørketrommel. Det er også installert sentralstøvsuger. Det er varmekabler i gulv.

Bad:

Pent helfliset bad med varmekabler i gulv og downlights i tak. Badet er innredet med vegghengt toalett, boblekar, dusjkabinett, dobbel servant med møblement og speil.

WC:

I loft finner man også et lekkert wc-rom med mosaikkfliser på gulv og deler av vegg, mot hvitmalt slette overflater og glassdør. Utstyrt med vegghengt wc og servant med møblement.

Stue:

Adkomst fra gang til romslig og trivelig stue, der store vinduer sikrer godt med lys og god romfølelse. I stuen finner man blant annet innebygget lydanlegg og lyssystem fra Gira, samt opplegg for montering av prosjektor. Her er det god plass til å innrede med sofagruppe og stuebord. Stuen har også blitt innredet med vedovn og varmepumpe, som skaper en lun atmosfære på kalde dager.

Fra stuen er det delvis utsikt mot nabolaget og sjøen. Utgang fra stue til flott balkong med gode solforhold.

Kjøkken:

Kjøkkenet i boligen fremstår som pent og moderne, med parkett på gulv og spotter i tak. God benkeplass og romslige overskap i høyglans struktur, levert og spesialtilpasset denne leiligheten, gir kjøkkenet et eksklusivt preg. Av kjøkkeninnredning kan det blant annet nevnes innebygde hvitevarer fra

kvalitetsleverandørene SMEG og Wolf. Kjøkkenet er utstyret med helautomatisk og innebygd avtrekksvifte, oppvaskmaskin, kombiskap med isbitfunksjon, venskap, komfyr og ekstra stor induksjonstopp. Utgang fra kjøkken til liten og koselig balkong.

Soverom og loftstue:

Boligen har to soverom med god størrelse, samt en loftsstue med ekstra fleksibilitet – perfekt som hjemmekontor, gjesterom eller hobbyrom.

Hovedsoverommet har malt skipsgulv og malte vegger. Soverom nr 2, har tidligere blitt brukt som barnerom og her er det parkett på gulv.

Utearealene er pent opparbeidet med asfaltert parkeringsplass, prydbusker og felles hage. Sameiet har felles redskapsbod, og boligen disponerer egen utvendig bod. Biloppstillingsplass med elbillader følger også med.

Innbo og løsøre

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

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være sameiets eiendom og skal da følge med.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Dette er noen av oppgraderingene som har blitt utført spesifikt for denne leiligheten.

Arbeid har blitt utført av fagfolk:

- 2018: Ny steke- og microovn.
- 2019-2020: Nye vinduer i 2. etg.
- 2021: Ny varmtvannsbereder.
- 2021: Ny oppvaskmaskin på kjøkken.
- 2022: Installasjon av ny ventilator/ m motor på kjøkken.
- 2023: Ny koketopp (80 cm) på kjøkken.
- 2023: Installasjon av ny varmepumpe.
- 2025: Bytte av spotter i deler av leiligheten.
- 2025: Maling av kjøkken, stue, gang og soveromsvegger.

TV/Internett/Bredbånd

Kostnadene vedrørende leveranse og eventuelle oppgraderinger av internett, betales direkte til leverandør.

Parkering

Felles parkering med egen ladestasjon for el-bil tilhørende leiligheten.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

86209633

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Faste løpende kostnader:

For aktuell bolig vil dette blant annet være strøm etter forbruk, oppvarming, kabel-TV og bredbånd, kommunale avgifter, felleskostnader, byggforsikring og innboforsikring.

Sameiet har ikke organisert regnskap, budsjett og årsberetning. Sameiet har allikevel utarbeidet en liten intern oversikt og mer detaljerte vedtekter. Se vedlagt i salgsoppgave. Megler kan derfor ikke uttale seg detaljert om dette. Man må påregne plenklipp, noe hagearbeid og snømåking ved behov.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk eller brann/feiervesen på eiendommen.

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

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten oppvarmes av:

- Vedovn i stue.
- Varmekabler på bad, vaskerom og WC.
- Ellers elektrisk oppvarming.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 500 000

Kommunale avgifter

Kr 15 706

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 7 572

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 308 059

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 232 235

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi innhentet fra Skatteetaten.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

1552/4234

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer:

- Byggforsikring
- Vedlikehold av fellesareal
- Strøm fellesareal

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 800

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ingen fellesgjeld.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Trolldhaugvegen 35

Organisasjonsnummer

994657410

Om sameiet

Sameiet består av totalt seks seksjoner, fordelt på fem leiligheter og én næringsseksjon. Næringsseksjonen utgjør et frittstående bygg på eiendommen, mens leilighetene ligger i hovedhuset. Den aktuelle seksjonen har ifølge seksjoneringsbegjæringen en sameiebrøk på 1552/4234 (37 %). I vedtektene er det avtalt at eier av næringsseksjonen dekker kostnader knyttet til sitt bygg, mens leilighetseierne har ansvar for utgifter til hovedhuset.

Per dags dato står sameiet uten styre. Ved neste årsmøte må følgelig seksjonseierne vedta nytt styre. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Øvrige kostnader til drift, vedlikehold og/eller oppgradering av sameiets fellesareal tas etter behov og fordeles i henhold til sameiebrøken. Det er pt. ikke vedtatt arbeid på fellesareal som vil påvirke fellesutgiftene. Det har vært diskutert generelt vedlikehold. Det er pt. ikke noe som er vedtatt.

Regnskap/budsjett

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. opplysninger fra selger.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad etter avtale. Beboere oppfordres til å gi beskjed til styret dersom man ser/

oppdager noe som ikke er tilfredsstillende.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 41, bruksnummer 92, seksjonsnummer 5 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/41/92/5:

04.12.1903 - Dokumentnr: 910250 - Bestemmelse om veg

BESTEMMELSE OM NØSTETOMT

Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:92

Gjelder denne registerenheten med flere

Kommentar: Ikke mulig å innhente servitutt grunnet alder.

21.03.1977 - Dokumentnr: 6471 - Erklæring/avtale

SOLIDARISK ANSVAR FOR REP. OG VEDL.HOLD AV FELLESLEDNINGER

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:92

Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.1982 - Dokumentnr: 5614 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Overført fra: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:92

Gjelder denne registerenheten med flere

06.08.1985 - Dokumentnr: 24327 - Erklæring/avtale

BESTEMMELSE OM NØSTETOMT

Overført fra: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:92

Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.2001 - Dokumentnr: 4386 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Parsell av bnr. 92

Overført fra: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:92

Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2009 - Dokumentnr: 188946 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:92
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2009 - Dokumentnr: 188946 - Bestemmelse om parkering
Rett til bruk av fellesareal.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:92
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2009 - Dokumentnr: 188946 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:92
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2009 - Dokumentnr: 188946 - Bestemmelse om bebyggelse
Rett til å bygge 1, 0 meter fra felles grense.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:92
Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.2016 - Dokumentnr: 129837 - Bestemmelse om kloakkledn
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:1210 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:1210 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:1210 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:1210 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:1210 Snr:5
Bestemmelse om vedlikehold
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.2009 - Dokumentnr: 313292 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1552/4234

23.05.1986 - Dokumentnr: 16378 - Bestemmelse om båtplass/bryggeplass
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:1065

Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
07.04.2022. Arkivref. 22/13976-1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for ombygging av bolighus, datert 23.04.2009.
Det foreligger ferdigattest for endring (kontor), datert 21.01.1991.
Det foreligger ferdigattest for vindusendring, datert 17.10.1980.

Megler har innhentet godkjente byggetegninger og seksjoneringstegninger fra kommunen.

Både de godkjente byggetegningene og seksjoneringstegningene stemmer overens med dagens bruk av hovedetasjen. Loftsetasjen er i godkjent som loft. Det gjøres oppmerksom på loftet i dag er innredet med et toalettrom, som ikke er søkt om. Tegningene ligger vedlagt i salgsoppgaven

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.04.2009.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at privateledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Eiendommen har tilkomst via privat vei fra kommunal vei.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner på grunnen:

FANA. SØNDRE INNFARTSÅRE,TILFØRSELSVEI HOP - MIDTUN

PlanID: 5120300

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 29.01.1996

Dekningsgrad: 100%

Reguleringsformål for reguleringsplaner på grunnen:

- Bolig/Kontor 98,3%
- Felles avkjørsel 0,9%
- Annen veigrunn 0,8%

Kommuneplan:

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

PlanID: 65270000

Ikraftttredelse: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommuneplanen:

- Bebyggelse og anlegg (Fremtidig) 99%

Områdenavn: Y

- Bebyggelse og anlegg (Nåværende) 1%

Områdenavn: ØB

Hensynssoner faresone i kommuneplanen:

- Luftkvalitet (H390_2) 21,2%

Hensynssoner gul støy i kommuneplanen:

- Vei støy (H220_3) 0,6%

Hensynssoner rød støy i kommuneplanen

- Vei støy (H210_3) 99,4%

Kommunedelplan:

FANA. KDP NY-PARADIS, HOP, NESTTUN, NESTTUN VEST

PlanID: 15700000

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 15.01.2001

Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommunedelplan:

- Annet byggeområde (nåverende) 90,5%

- Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (nåverende) 9,5%

Restriksjonsområder i kommunedelplan:

- Annen restriksjon 45,7%

Planer i nærheten av eiendommen:

Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Plantype: 20

Planstatus: 1

FANA. GNR 41 BNR 931 MFL., HOPSMYREN SØR 2

Plantype: 35

Planstatus: 3

FANA. SØNDRE INNFARTSÅRE, RV 580 HOP - MIDTUN

Plantype: 31

Planstatus: 3
FANA. GNR 41 BNR 35, HOP
Plantype: 31
Planstatus: 3
FANA. DEL AV GNR 41, HOPSNESET
Plantype: 30
Planstatus: 3
FANA. GNR 41 BNR 986 MFL., HOPSHAGEN OG HOPSGÅRD, DEL AV R7040000
HOPSNESET
Plantype: 30
Planstatus: 3
FANA. GNR 41 BNR 757, NYBØHAGEN
Plantype: 35
Planstatus: 3
FANA. GNR 41 BNR 15, 46 OG 933, HOP
Plantype: 30
Planstatus: 3
Fana. gnr. 41, bnr. 1255 mfl., E39 Sykkeltstamveg, delstrekning 3, Nesttun - Hop
Plantype: 35
Planstatus: 2
FANA. GNR 41 BNR 636 MFL., TROLDHAUGVEGEN
Plantype: 35
Planstatus: 1

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.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

3-3 (2).

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

162 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

163 850 (Omkostninger totalt)

174 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

177 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 663 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 674 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 677 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 163 850

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13 990,- oppgjørshonorar kr 7 990,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 545,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Anders Paulsen
Eiendomsmegler MNEF | Partner
anders.paulsen@aktiv.no
Tlf: 906 78 543

Ansvarlig megler bistås av

Anders Paulsen
Eiendomsmegler MNEF | Partner

anders.paulsen@aktiv.no

Tlf: 906 78 543

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993 404 020

Strandgaten 53, 5004 Bergen

Salgsoppgavedato

23.09.2025











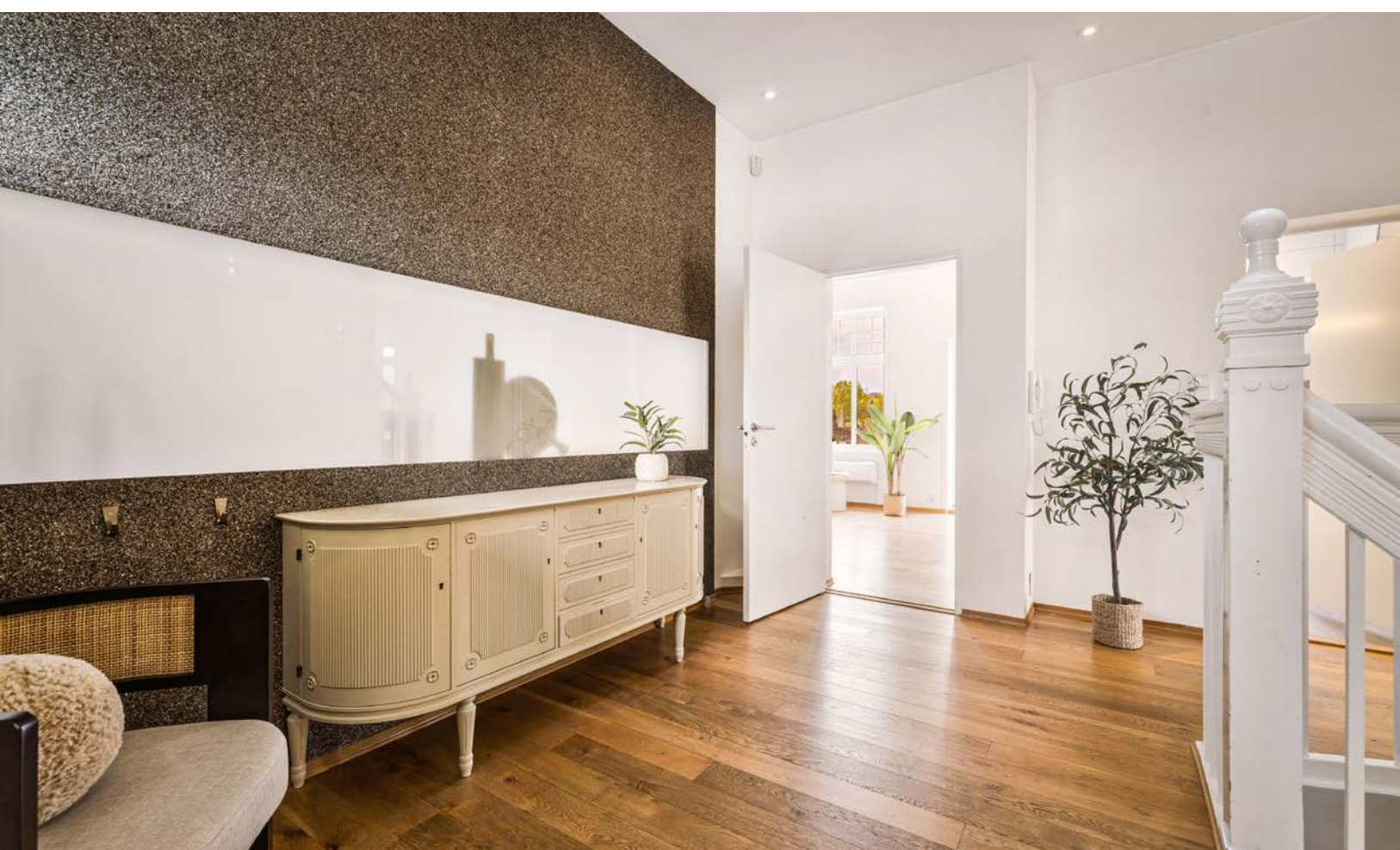






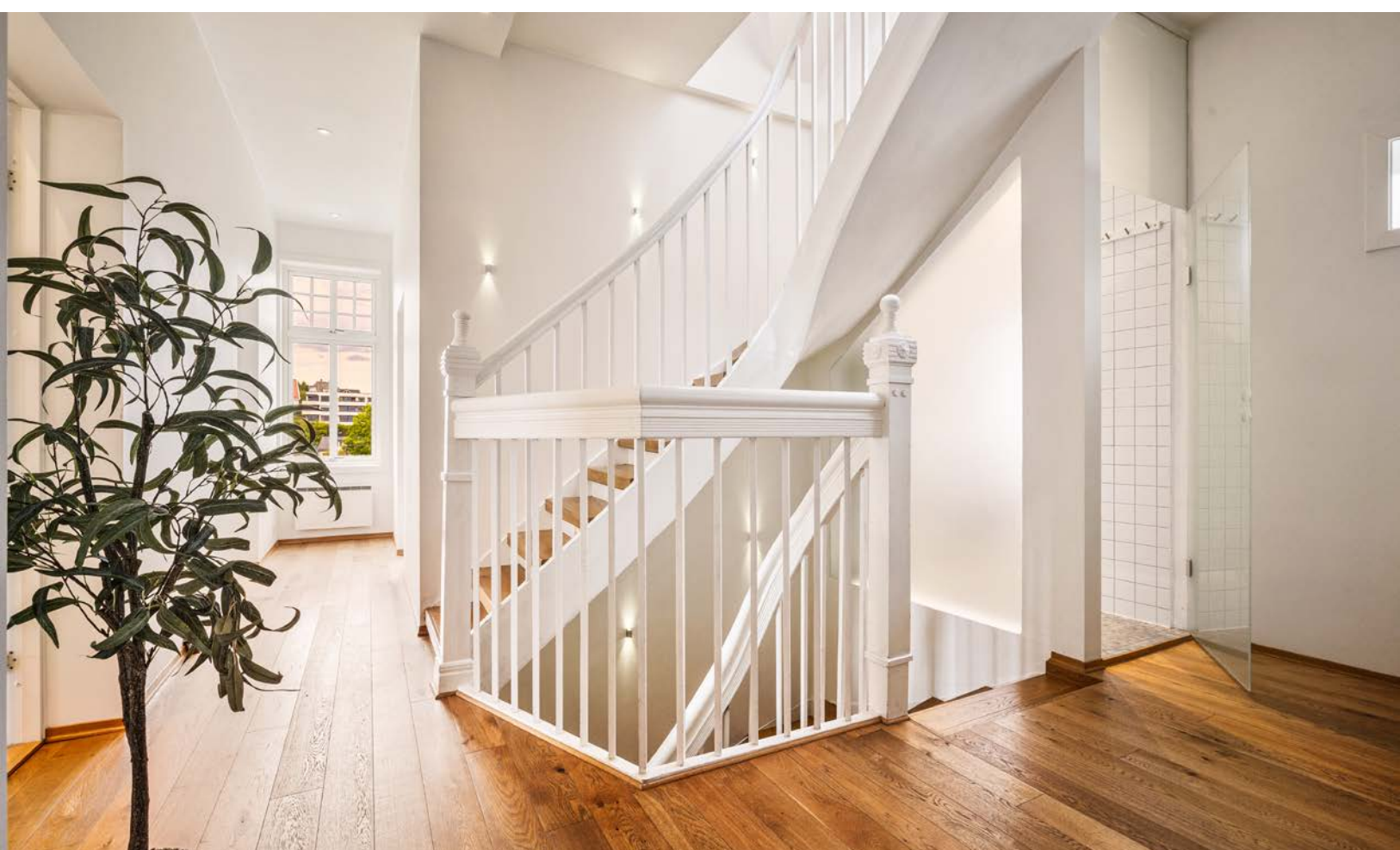






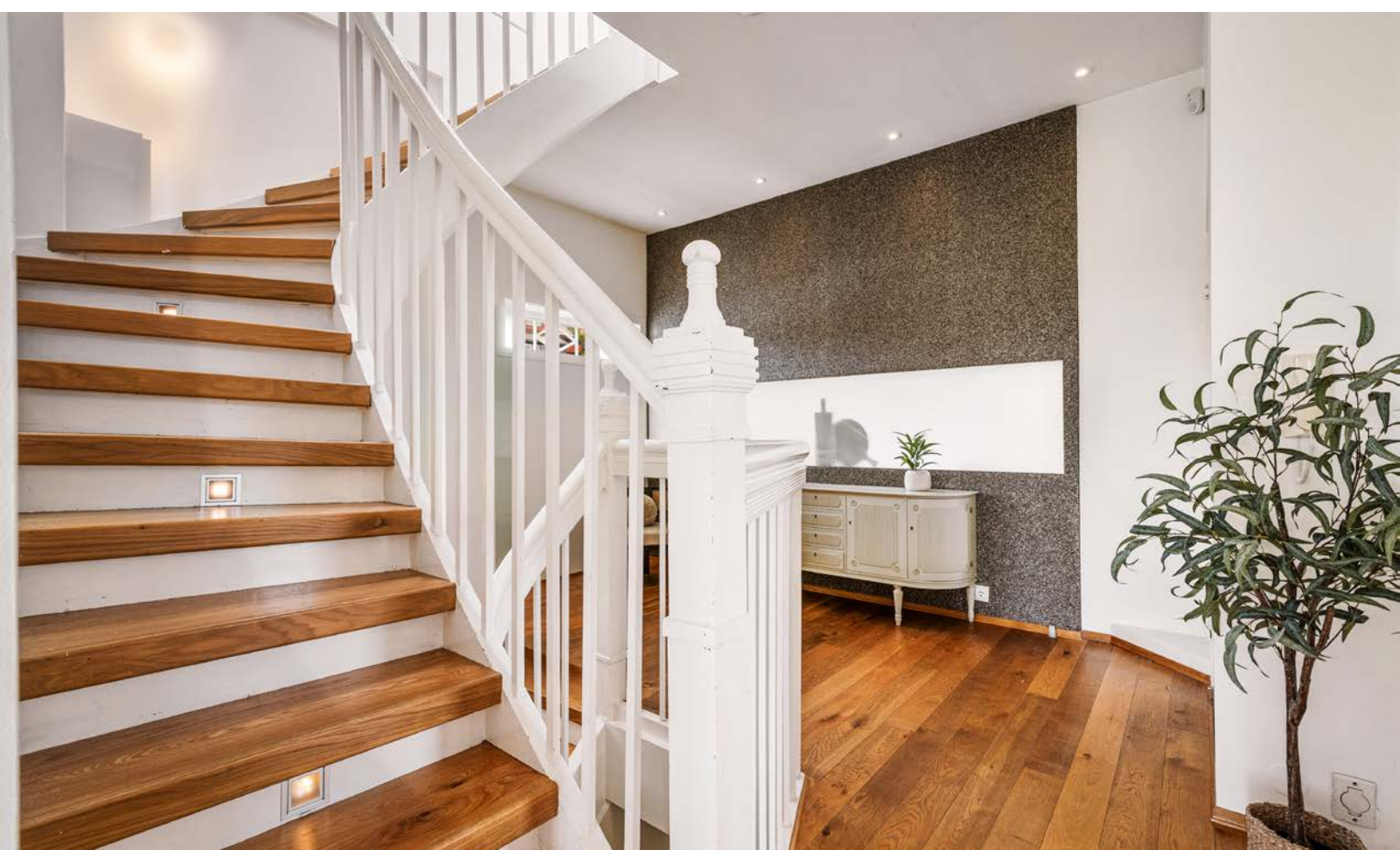




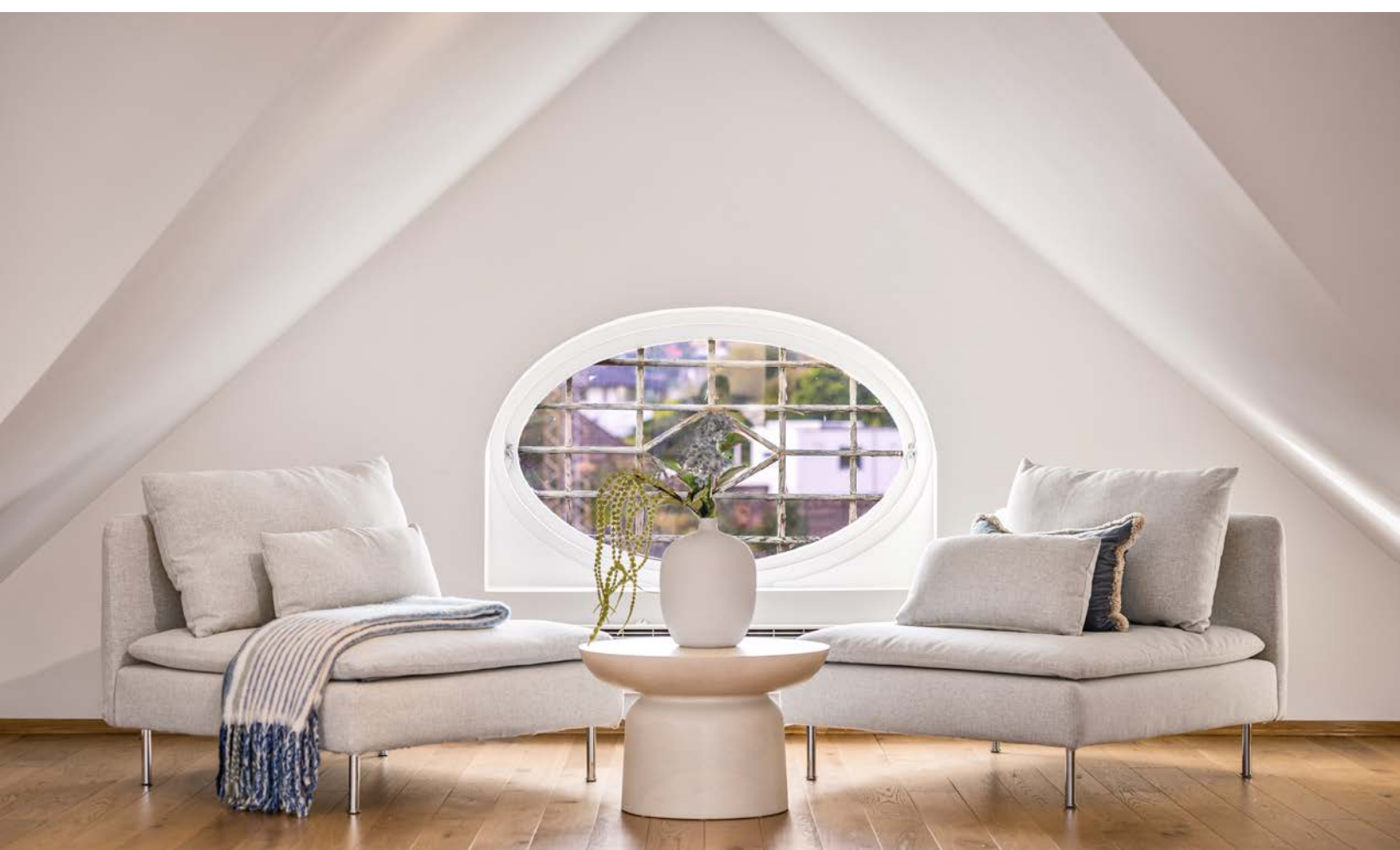


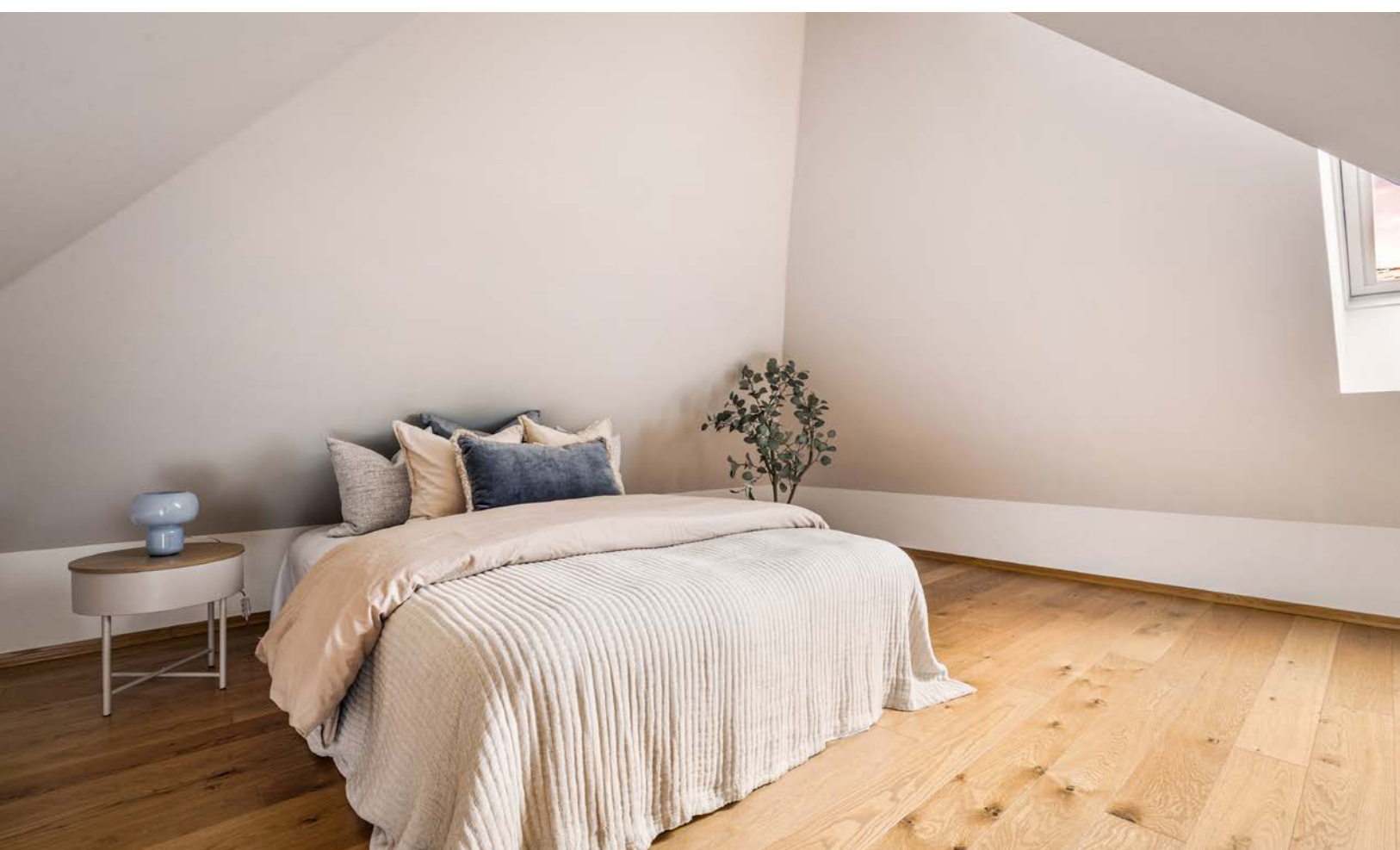




























Vedlegg



DAGBOKFØRT

23.05.86 16378

BYSKRIVEREN I
BERGEN

Erklæring vedrørende gnr. 41 bnr. 1065 i Fana.

1. Rune Fjellanger og Rita Barstad skal ha forkjøpsrett til gnr. 41 bnr. 1065 til høyeste oppnåelige pris i markedet.
2. Eier av gnr. 41, bnr. 92 skal ha rett til feste for 1 båt på gnr. 41 bnr. 1065

Bergen den, 11.07.85

Hjemmelshavers underskrift.

Rett gitt av
BERGENBANK AS
11.07.85



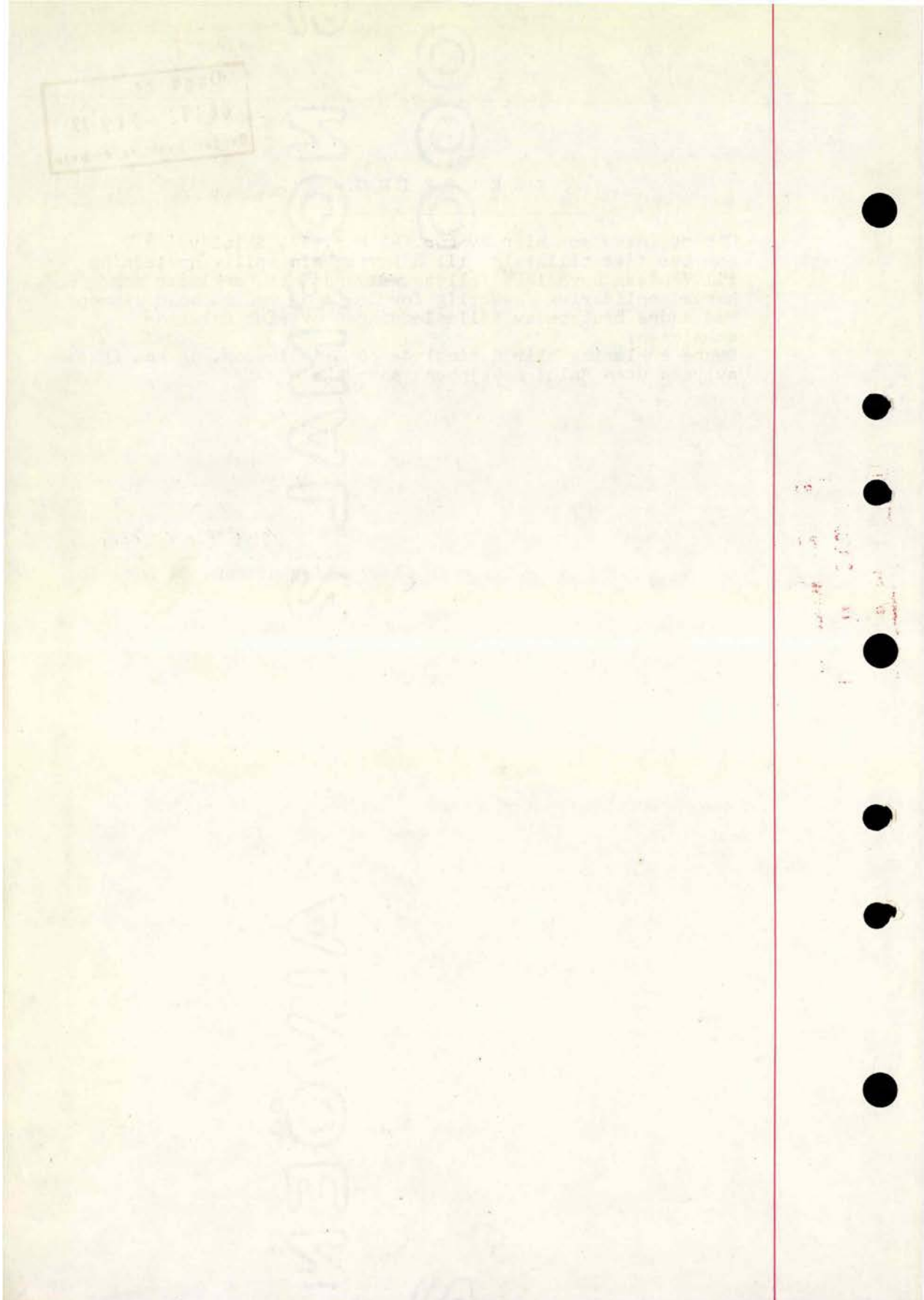
E R K L Æ R I N G.

Fana
Undertegnede som eier av gnr. 41 bnr. 92, Skjoldveien 9 som har fått tillatelse til å knytte min spillvannsledning til Venåsen Byggelags felles spillvannsnett, erklærer meg herved solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold sammen med andre brukere av fellesledningen overfor Anleggsseksjonen.

Denne erklæring blir å tinglyse på min eiendom, og kan ikke avlyses uten Anleggseksjonens samtykke.

A/S Trengereid Fabrikker

[Signature]
.....
Eier av gnr. 41 bnr. 92





DAGBOKFØRT

06.08.85 24327

BYSKRIVEREN I

BERGEN

S K J Ø T E

Undertegnede Per Braathen.

Fødselsnummer

skjøter og overdrar herved til Rune Fjellanger og Rita Barstad.

Adresse

Fødselsnummer

110151

150456

Min/Vår eiendom Trollhaugveien 35, gnr. 41, bnr. 92 i Fana

for en kjøpesum stor kr. 1.300.000,-

som er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser:

Nøstetomt med påstående nøst er under utskillelse og medgår ikke i salget. Når nøstetomt er utskilt skal denne fortsatt være hjemlet selger.

Bergen den,

(utsteders underskrift)

Jeg/Vi bekrefter herved at **Per Braathen** er over 20 år og har undertegnet i mitt/vårt nærvær.

1.

Alder

Adresse

Johan Martens
ADVOKAT

2.

Alder

Adresse

(Ektefelles underskrift)

Jeg/Vi bekrefter herved at **Greta Braathen** er over 20 år og har undertegnet i mitt/vårt nærvær.

1.

Alder

Adresse

Johan Martens
ADVOKAT,

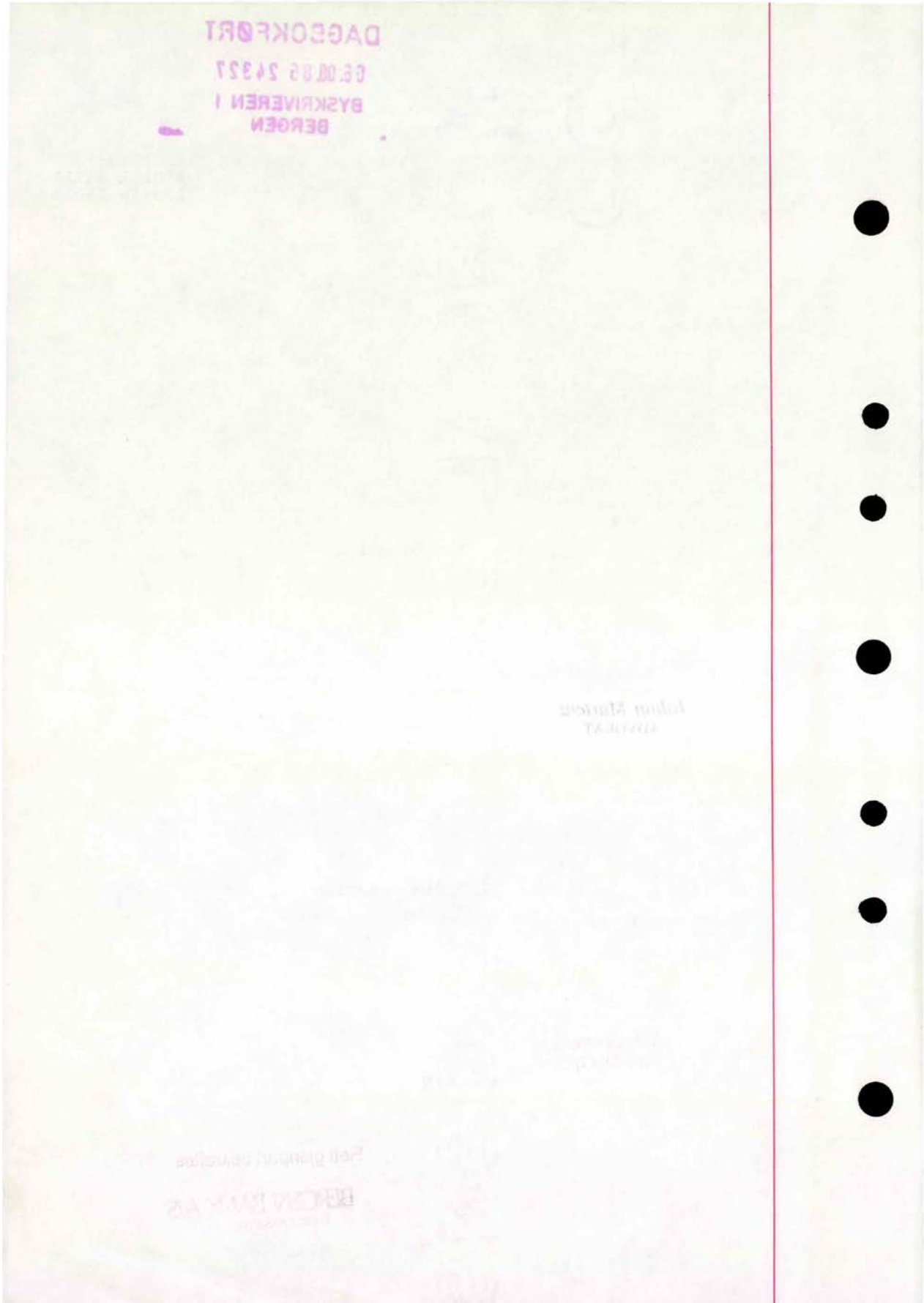
2.

Alder

Adresse

Rett gjenpart bekreftes

BERGEN-BANK A/S
EIENDOMSÅVDELING





Elling L Bjelland
Solbakken 19
5038 Bergen

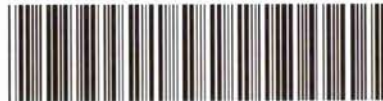
TINGLYST
1-9 FEB 2001
Dagboknr. 4386
BERGEN BYFOGDEMBETE

ERKLÆRING

Utskilte parsell fra gnr. 41, Bnr. 92, i Troidhaugveien 35, skal gies varig veirett over gjenværende eiendom.

Bergen 08.02.01

Elling L. Bjelland



Doknr: 4386 Tinglyst: 09.02.2001 Emb. 106
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Doknr: 188946 Tinglyst: 16.03.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Undertegnede, eier av gnr. 41 bnr 92 i Bergen Kommune avgir følgende erklæring:

Eiendommen gnr 41 bnr 1210 får følgende rettigheter på gnr 41 nr 92:

Veirett over 41/92 fram til offentlig vei (Troidhaugvegen).

Parkeringsrett på 41/92 for 3 biler på opparbeidet parkeringsplass.

Rett til bruk av fellesareal på gnr 41/92.

Tilkoblingsrett for vann og kloakk frem til offentlige ledninger i Troidhaugvegen.

Rett til å bygge inntil 1,0 m fra felles grense.

Denne erklæring skal tinglyses på gnr 41 bnr 92 og kan ikke avleses uten samtykke fra Bergen Kommune.

Ove Ellingsen Eiendom A/S Org nr. 963481896

Ove Ellingsen



Rett kopi bekreftes

hru

Bergen 12.03.09

Adv. Stein Herland Eiendom AS samtykker til

tinglysing av dette dokument.

Bj. 12.03.09 Stein Herland

Advokat Stein Herland Eiendom AS
STEIN HERLAND.



BASISKART

Byrådsavdeling for byggesak og bydeler

Etat for byggesak og private planer

Målestokk 1:500

Dato: 16.12.2008

Gnr/Bnr/Fnr: 41/92/0

Kartareal: 1535 m²

GAB-areal: 1535 m²

Adresse: TROLDHAUGVEGEN 35





26/1-16 GF
Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt
180684 40498
org.nr./fødselsnr.



Doknr: 129837 Tinglyst: 12.02.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Avtale

I forbindelse med sammenkopling av kloakkledningen fra Sameiet Trolldhaugvegen 35 (g.nr. 41, b.nr. 92) (heretter kalt TV 35) og Sameiet Trolldhaugtunet (Trolldhaugvegen 37/39, g.nr. 41, b.nr. 1210 og 1210/5) heretter kalt TV 37/39) er man enig om følgende.

1. TV 37/39 gir sitt samtykke til at TV 35 kopler seg på kloakkledningen til TV 37/39)
2. Alle kostnader, avgifter og gebyrer forbundet med tilkoplingen blir å belaste TV 35.
3. Arealer som berøres av arbeidet med dette skal, når arbeidet avsluttes, settes i samme stand som før. Eventuelle kostnader blir å belaste TV 35.
4. Sameierne i TV 35 og TV 37/39 er senere hver for seg ansvarlig for kostnader ved eventuelle reparasjoner og vedlikehold frem til felles koplingspunkt.
5. Fra felles koplingspunkt og frem til offentlig koplingspunkt blir eventuelle senere reparasjoner og vedlikehold, å belaste likt mellom de 2 sameiene TV 35 og TV 37/39.
6. Denne avtalen tinglyses, og kostnadene belastes TV 35.

Bergen, 8. oktober 2015

Org. nr 997 767 357
for Sameiet Trolldhaugtunet
Bjørn Jacob Andersen

Kjell B. Johnsen

Org. nr 994 657 410
for Sameiet Trolldhaugvegen 35
Jenny Gausland

Julia Kristoffersen

Sameieravtale for Trolldhaugvegen 35

Mellom eiere av seksjoner i eiendommen Gnr. 41, Bnr. 92 i Bergen Kommune, er det i dag inngått følgende sameieavtale.

1. Parter

Enhver eier av seksjon i overnevnte eiendom er parter i sameieravtalen.

Senere erververe av seksjoner i seksjonssameiet er forpliktet til på delta som parter i sameiet, og følge de regler som framgår av denne sameieavtalen.

2. Formål

Avtaler tar sikte på å angi rammen for det framtidig drift- og eierforhold til eiendommen, herunder regulere partenes felles rettigheter og plikter, og dertil angi de alminnelige regler og retningslinjer for sameiet.

3. Avtaleobjektet

Avtaleobjektet har betegnelsen Gnr. 41, Bnr. 92 i Bergen Kommune, med adresse Trolldhaugvegen 35, 5232 Paradis.

Tomten og bebyggelsen av den overnevnte eiendommen ligger i sameie mellom eierne av seksjonene som eiendommen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse, se pkt. 4.

4. Seksjonering og seksjonsbrøk

Eiendommen seksjoneres etter Lov om eierseksjon av 23.mai 1997 nr. 31 med antall seksjoner, seksjoners formål og seksjonsbrøk som følger av oppstilling under samt vedlagte tegning. Sameiebrøken er fastsatt etter innbyrdes areal på de enkelte seksjoner.

Gnr./Bnr. – seksjonsnr.	Formål	Seksjonsbrøk
41/92 – 1	Bolig nr. 1	373/4234 (9%)
41/92 – 2	Bolig nr. 2	552/4234 (13%)
41/92 – 3	Bolig nr. 3	595/4234 (14%)
41/92 – 4	Bolig nr. 4	524/4234 (12%)
41/92 – 5	Bolig nr. 5	1552/4234 (37%)
41/92 – 6	Bolig nr. 6	638/4234 (15%)

Dersom det påløper kostnader knyttet til vedlikehold og oppgradering av hovedhuset, fordeles disse på seksjon 1, 2, 3, 4 og 5 etter sameierbrøk. Vedlikehold og oppgradering av kontorbygget er seksjon 6 sitt økonomiske ansvar. I så tilfelle gjelder følgende fordeling:

Gnr./Bnr. – seksjonsnr.	Formål	Seksjonsbrøk
41/92 – 1	Bolig nr. 1	10,37%
41/92 – 2	Bolig nr. 2	15,35%
41/92 – 3	Bolig nr. 3	16,55%
41/92 – 4	Bolig nr. 4	14,57%
41/92 – 5	Bolig nr. 5	43,16%
41/92 – 6	Bolig nr. 6	0%

5. Rettslig råderett

Med unntak av de regler som følger av denne avtalen har hver sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ved eventuell utleie, herunder utlån av seksjon, er vedkommende seksjonsutleier forpliktet til å gjøre leietaker kjent med denne sameieavtale.

Seksjonseier bærer det fulle ansvar for leietakers forhold til, og overholdelse av sameieavtale og husordensregler.

6. Fysisk råderett

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin seksjon. Seksjonen må imidlertid ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe eller skade for eierne eller brukerne av øvrige seksjoner.

Hver seksjon disponerer en bod, samt en parkeringsplass.

Hver sameier har rett til å bruke fellesarealene. Fellesarealet skal brukes i samsvar med det de er beregnet brukt til, eventuelt det styret har bestemt. Fellesanlegget må ikke brukes tilskade eller ulempe for de andre sameierne. Ei heller må fellesanlegget brukes slik at sameierne unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Ved bygningsmessige endringer som krever myndighetens godkjenning, skal søknad framsendes via sameiets styre. Det må ikke foretas andre installasjoner eller lignende som er til unødig eller urimelig ulempe eller skade for sameierne.

Sameiermøtet kan vedta, samt endre ordensregler ved vanlig flertall. Sameierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensregler ansees som brudd på sameiers forpliktelser overfor sameiet.

7. Vedlikehold og forpliktelser

Det påhviler den enkelte seksjonseier å besørge og påkoste vedlikehold av egen seksjon.

Dette gjelder også vedlikehold og utskifting av vinduer og terrassedører. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller for å avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikehold for vedkommendes regning.

Hver seksjon sørger for renhold og det vedlikehold som forutsatt i vedtatt ordensreglement av den del av fellesarealet som naturlig tilligger vedkommende seksjon.

Renhold og vedlikehold av fellesanlegg/felleskonstruksjoner som hele sameiet har nytte av, som elektriske inntak og fordelingsanlegg, vann- og avløpsledninger m.v. påhviler hele sameiet. Styret er ansvarlig for at forsvarlig og nødvendig vedlikehold blir gjennomført på disse fellesarealene.

7.1. Vedlikeholdsfond

Sameiets styre har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen, samt til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet. Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessig andel av fellesutgifter hos seksjonseierne, se pkt. 8, slik at man unngår at kreditorer gjør krav på gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser. Videre skal sameiet sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelig, framtidig vedlikeholdsutgifter

Det beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet, fastsettes av sameiermøtet og fordeles etter sameiebrøken.

8. Fellesutgifter

Felleskostnader er alle kostnader ved sameiets drift, vedlikehold og påkosting som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken.

Dersom en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiermøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av fellesutgiftene enn det som sameiebrøken tilsier.

Til dekning av fellesutgifter og på grunnlag av budsjettet, fastsettes det av styret et årlig beløp pr. seksjon som skal innbetales á konto til sameiets konto sammen med beløp til vedlikeholdsfond jf. pkt. 7.1 *Vedlikeholdsfond*. Beløpene – felleskostnader og vedlikeholdsfond – for hver seksjon beregnes på grunnlag av sameiebrøken. Styret fastsetter om overnevnte beløp skal innbetales månedlig eller kvartalsvis, jf. "Avtale om bruk av fellesarealer m.v."

Innen 28.februar hvert år skal styret ha utarbeidet en oversikt over reelle påløpte felleskostnader for året i forveien. Eventuelt for mye innbetalt beløp hva gjelder felleskostnader for seksjonseierne, overføres til sameiets Vedlikeholdsfond. Eventuelt for lite innbetalt beløp til felleskostnader kan styret kreve innbetalt umiddelbart av seksjonseierne.

Dersom det på ordinært eller ekstraordinært sameiermøte besluttes å igangsette reparasjoner/vedlikehold, kan styret fastsette at det foretas en ekstraordinær innbetaling i tillegg til overnevnte beløp. Den ekstraordinære innbetaling kan imidlertid maksimalt kunne settes lik et beløp som tilsvarer det totale årsbeløp hva gjelder felleskostnadene.

9. Ansvar for sameiets forpliktelser

For felleskostnadene som er nevnt i pkt. 8 er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Sameiets kreditor må imidlertid først gjøre sine krav gjeldende mot sameiet. Dersom kreditorene innen 14 dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at denne ikke kan betales, kan kreditor kreve sameierne direkte.

De øvrige sameierne har panterett i seksjonen for krav mot vedkommende sameier som følge av sameieforholdet, jr. Eierseksjonsloven § 25.

10. Ettersyn

Sameiermøtet kan, ved flertallsvedtak gi en eller flere av sameierne fullmakt til å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner i de enkelte enheter, når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameierne. Det skal tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

11. Sameiets organer

11.1. Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

a. Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal avholdes en gang pr. år., senest innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato før møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandles.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig. Innkalling skal angi hovedinnholdet i de saker som skal behandles. Saker som styret har mottatt innen den fastsatte frist skal angis i innkallingen og behandles på sameiermøtet.

Innkalling til ordinært sameiermøte skal skje med minst 14 dagers varsel av styret.

b. Deltakere

Samtlige styremedlemmer og forretningsfører har rett og plikt til å være til stede og til å uttale seg på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

En sameier har rett til å møte med fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og vedlegges protokollen. Dersom ikke annet følger av fullmakten, ansees den for å være tidsmessig begrenset til første sameiermøte etter fullmaktens dato.

c. Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets formann, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder.

Sameiermøtet oppnevner en referent, denne er ansvarlig for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som fattes i sameiermøtet.

Protokollen skal underskrives av møteleder og en representant for sameierne. Samtlige sameiere skal ha kopi av protokollen så snart som mulig etter sameiermøtet.

d. Stemmerett og flertallskrav

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme. Sameiermøtet beslutter seg som hovedregel med alminnelig flertall blant de avgitte stemmer. Blanke stemmer ansees som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endring av vedtektene for sameiet kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

- Nyanskaffelser, forbedringer og utbedringer som etter forholdet i sameiet eller utgiftens størrelse, må ansees for vesentlig
- Ved salg, kjøp, bortleie eller leie av mindre deler av eiendommen, når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnytting av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Se for øvrig eierseksjonsloven § 30.

Endring av sameierbrøken samt avtalens pkt. 9 krever enstemmighet.

e. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmakt, delta i avstemming om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om eget eller nærstående ansvar.

Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann, eller dennes ansvar dersom vedkommende har en personlig eller økonomisk interesse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen, eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende og særlig personlig eller økonomisk interesse i.

f. Saker som skal behandles på det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøte skal:

1. Behandle styrets årsrapport
2. Forelegge årsregnskapet for behandling og godkjenning
3. Fastsette budsjett for kommende år
4. Foreta valg av styre, styrets formann, styrets nestformann og forretningsfører.
5. Behandle forslag fra styret og øvrige saker som er nevnt i innkallingen.

g. Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en av sameierne krever det, og samtidig oppgir hvilke saker vedkommende ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 5, og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angis tid og sted for møtet, samt angi hovedinnholdet i de saker som vil bli behandlet på møtet.

11.2. Styret

Sameiet skal ha et styre som skal besørge drift og vedlikehold av eiendommene samt forvaltning av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet.

a. Valg av styre

Styret skal bestå av 4 medlemmer, hvorav en styreformann, en nestformann, et varamedlem samt en sekretær/regnskapsfører.

Styrets medlemmer har en tjenestetid på 2 år, om ikke sameiermøtet fastsetter annet.

Ved valg av styrets medlemmer ansees den kandidat som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall blant de avgitte stemmer.

b. Styremøter

Det innkalles til styremøte av styreleder etter behov, eller når minst to styremedlemmer krever det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt oppgi de saker som vil bli behandlet.

Forretningsfører har møterett i styremøter, men kan la seg representere ved fullmektig som medbringer skriftlig fullmakt.

Styremøtet ledes av styrets leder. Dersom vedkommende har forfall, og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

I saken som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet, representerer styret sameierne. Styret kan forplikte seg ved underskrift fra styrets leder, samt ett av de øvrige styremedlemmer.

11.3. Forretningsfører

Det tillegges sameiermøtet å fastsette om forretningsfører skal engasjeres. Dersom dette besluttes skal styret stå for ansettelsen og føre tilsyn med at vedkommende utfører sitt arbeid på en tilfredsstillende måte. Det er dessuten styrets oppgave å eventuelt si opp eller gi forretningsføreren avskjed.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

12. Regnskap

Styret skal sørge regnskapsførsel i samsvar med lov om eierseksjoner av 1997.

13. Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid være fullverdig forsikret i felles forsikring for hele eiendommen.

14. Mislighold

Sameier som til tross for advarsler, vesentlig misligholder sine forpliktelser i hht vedtekter eller ordensregler, kan av styret eller av sameiermøtet med minst 6 – seks – måneders varsel pålegges å selge sin seksjon.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en nærmere angitt frist, som ikke må settes kortere enn 6 måneder fra varsel er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves tvangssolgt etter reglene om tvangssalg.

Styret kan også kreve fravikelse etter tvangsfullbyrdsloven Kap. 13 dersom sameiernes oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller dersom sameiernes oppførsel er av alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere. Begjæringen om fravikelse kan tidligst settes frem samtidig med pålegg om salg etter overnevnte bestemmelse.

15. Særlige bestemmelser

Den enkelte seksjon som inngår i sameiet har egen strømmåler. Forbruk hva gjelder fellesarealer blir fordelt etter eierbrøken til den enkelte seksjon.

Seksjonseierne er forpliktet til å innbetale, sammen med vedlikeholdskostnader og øvrige felleskostnader, et å konto beløp til sameiet til dekning av den enkeltes særlige forbruk. Dersom en seksjonseier ikke har innbetalt til sameiet sin andel v strømutgifter i hht denne bestemmelse, innen 14 dager etter betalingspåminnelse fra sameiets styre, er dette å regne som et vesentlig mislighold av sameieavtalen, jf. pkt 14.

16. Endring av vedtektene

Vedtektene kan kun endres på sameiermøte med 2/3 flertall.

17. Tinglysning

Avtalen tinglyses på den enkelte seksjon som nevnt over. Et hvert erverv av seksjoner i sameiet kan skje på vilkår som framgår av denne sameieravtalen.

18. Forholdet til eierseksjonsloven av 1997

Forøvrig gjelder eierseksjonsloven av 1997. Hvor vedtektene er i strid med bestemmelsene som følger av denne loven, vil eierseksjonsloven ha forrang dersom bestemmelsen er ufravikelig.

Denne avtalen ble vedtatt på sameiermøte 30.september 2009. Hjemmelshavere oppdatert 26.august 2018.

Avtale om bruk av fellesarealer m.v. for "Sameiet Troidhaugvegen 35" Gnr. 41 Bnr. 92 i Bergen Kommune

Seksjonseierne av "Sameiet Troidhaugvegen 35", her etter "Sameiet", er det i dag inngår følgende avtale om bruk av fellesarealer:

1. Parter

Enhver eier av seksjon i overnevnte eiendom er parter i sameieavtalen.

Senere erververe av seksjoner i seksjonssameiet er forpliktet til å delta som parter i sameiet, og følge de regler som framgår av denne sameieavtalen.

2. Formål

Avtalen tar sikte på å regulere seksjoneiernes plikter og rettigheter i hht. sameiets fellesareal.

3. Bruksrett

Hver eier har full rettslig råderett og enerett til bruk av sin seksjon nr. 1 til 6 som vist på tegning nr. 1 til 7, jfr. "Tinglysning av begjæring om oppdeling i eierseksjoner" datert 27.04.2009.

3.1. Bruksrett av fellesarealer

Eier av seksjon nr. 3, 4, 5 og 6 gis eksklusiv bruksrett som naturlig knytter seg direkte til den aktuelle seksjon som vist med grønt på tegning nr. 1 og 4. Areal merket TS6 knytter seg til seksjon nr. 6, TS5 til leilighet nr. 5, TS4 til leilighet nr. 4, og TS3 til leilighet nr. 3.

Boder, som også er merket med grønt på de aktuelle tegningene, tilfaller seksjonsenhet i hht. TS nr.

Seksjon 6 gis rett til å bygge trappehus på TS6, vestlig retning som vist med grønt.

Gnr. Bnr. 1210 har veirett, rett til tilkobling av vann/kloakk og rett til å bygge fem boenheter nærmere enn fire meter til tomtgrense, samt parkeringsrett på Gnr. 41. Bnr. 92.

Innvendig areal i fyrrom er fellesareal. Øvrig areal som ikke nevnes, men som framgår av "Tinglysning av begjæring om oppdeling i eierseksjoner" datert 27.04.2009, ansees derfor for fellesareal med lik råderett mellom seksjonseierne.

4. Om bruk, drift og vedlikehold av fyrrom

Drift og vedlikeholdskostnader ved bruk av oljefyr og fylling av oljetank er seksjon 3 og 4 sitt hovedansvar. Forbruk av radiatorvarme som benyttes i fellesareal, samt vedlikeholdskostnader av denne innrømmes sameiet. Kostnadsberegningen av denne beregnes i samråd med styret.

Kloakkpumpen som er montert i fyrrommet er seksjon nr. 1 og 2 sitt økonomiske ansvar, ettersom det kun er disse to seksjonene som benytter denne. Drift og vedlikeholdsansvar, samt kostnaden som knytter seg til kloakkpumpen blir fakturert gjennom sameiet, og vil påløpe som ekstrakostnad i tillegg til de alminnelige felleskostnadene, og fordeles etter sameiebrøk.

5. Om vedlikehold og renhold av fellesarealer

Sameiets vedlikehold av eiendommen med utenomhusarealer, fellesrom mv. er sameiets ansvar. For boder og terrasser har sameiet således ansvar for bygningsmessige vedlikehold, men den enkelte seksjonseier som er gitt enerett til bruk av bod og/eller terrasse har ansvar for renhold herunder renner, sluk og nedløp fra terrasse.

Dersom manglende vedlikehold og renhold medfører oppsamling av vann på terrasser og skader på underliggende seksjoner m/fellessareal kan rettighetshaver til angjeldende terrasse holdes økonomisk ansvarlig for skadene.

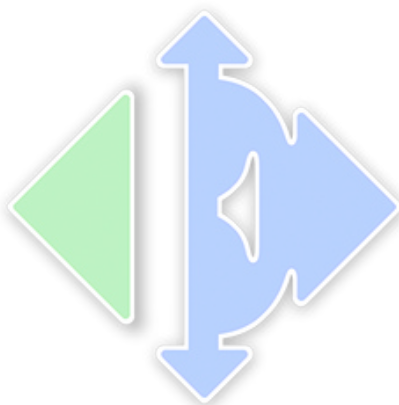
Hovedbygningens inngangsparti, hvor seksjon 2,3, 4 og 5 har sine hovedinnganger, skal rengjøres en gang per uke. Seksjon 5 har ansvar for månedens første uke, seksjon 2 for månedens andre uke, seksjon 3 for månedens 3. uke og seksjon 4 for månedens 4. uke.

6. Sameiets felleskostnader

Seksjonseierne skal ikke betale spesiell avgift til sameiet for rett til boder og terrasser/balkonger.

Sameiets felleskostnader fordeles etter seksjonsbrøk, jfr. Sameieravtalen. Felleskostnadenes størrelse besluttet av styret, jfr. pkt 6 i referat fra stiftelsesmøte av 30. september 2009.

Selveiet leilighet
Trolldhaugvegen 35
5232 Paradis



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Ole Henrik Berg
Dato: 17/09/2025

Tertnesveien 103
Tertnes 5114
40616027
ole@berg-takst.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:41, Bnr: 92
Hjemmelshaver:	Tiejun Shi og Xieqi Shi
Seksjonsnummer:	5
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1901
Tomt:	1 239 m²
Kommune:	BERGEN

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Tiejun Shi
Befaringsdato:	28.08.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Pent opparbeidet tomt med asfaltert parkeringsplass med plass til 3 biler i front av bolig. Gruset parti mot hage og bed med prydbusker. Felles hage med bodareal med en bod tilhørende hver seksjon. Gruset parkeringsplass på nedsiden av huset med biloppstillingsplass til 4 biler. Inngang til felles redskapsbod for sameiet hvor en oppbevarer maling, gressklipper, redskaper mm.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk og direkte på fjell. Grunnmur av gråstein, pusset utvendig. Reisverk av laftet plank. Vindtettet, lektet og kledd med enkeltfalslet liggende kledning. Manzard tak med arker. Konstruksjon av tresperrer med sutak, lekter og glasert teglstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1901 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

ANNET:**Beliggenhet:**

Eiendommen ligger i Trolldhaugvegen på Paradis/Hop i Fana bydel, i et etablert og rolig boligområde nær Nordåsvannet. Området består hovedsakelig av småhus- og leilighetsbebyggelse, med kort avstand til dagligvare, skole og barnehage. Det er gode kollektivforbindelser med bybane og buss i gangavstand, og enkel adkomst til Nesttun, Lagunen og Bergen sentrum. Nærområdet byr på fine tur- og rekreasjonsmuligheter i grønne omgivelser, med sjø- og parkområder samt kulturtilbud som Trolldhaugen i nærheten.

Takstobjektet:

Selveiet leilighet

Oppvarming:

Det er varmekabler på bad, vaskerom og WC.

Vedovn i stue.

Ellers elektrisk oppvarming.

Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg:

Sikringsskapet på soverom inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS:

Boligen har avløpsrør/sluk av plast. Det er benyttet rør i rør (plast) til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

Pipe/ildsted: Mursteinspipe med vedovn.

På grunn av alder anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

DOKUMENTKONTROLL:**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Gulv: Det er benyttet 1-stavs parkett. Fliser på bad, vaskerom og WC.

Vegger: Det er malte og slette flater. Fliser på bad og vaskerom.

Himling: Det er malte og slette flater.

Det er registrert sprekker i tak og vegger flere steder.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle mangler og avvik ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle leiligheten.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er informert om:

- 12 vinduer ble skiftet i 2019

FELLESKOSTNADER:

Ikke oppgitt

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etasje	5				5	
2.etasje	115			12	115	
Loft	31				31	
Ekstern uisolert bod		6				6
SUM BYGNING	151	6		12	151	6
SUM BRA	157					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.

Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.

1.etasje:

Entre: 5m²

2.etasje: 115m²

Gang: 19m²

Bad: 11m²

Vaskerom: 4,6m²

Soverom 1: 10,4m²

Soverom 2: 10,2m²

Stue: 29,6m²

Spisestue/kjøkken: 26m²

Loft: 31m²

WC: 4,5m²

Loftsrom: 26m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

BRA-e:

Utvendig uisolert bod: 6m²

MERKNADER OM AREAL:

Oppdragsgiver informerer om at leiligheten disponerer ekstern uisolert bod. Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.

Arealmålingen er utført med laser og angis i avrundet m².

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Loft: Det er gjenbygget konstruksjon på loft og inspeksjon er derfor begrenset. På soverom er det påvist svertesopp i nedre hjørnet mot skråtak/takkonstruksjon. Anbefaler ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og omfang og vurdere riktig tiltak.

WC:

Inneholder Geberit vegghengt toalett og innredning med nedfelt servant.

Gulv: Det er benyttet fliser på gulv.

Vegger: Det er malte og slette flater.

Himling: Det er malte og slette flater.

Merknader: Det er ikke spalte til vegghengt toalett og kun naturlig ventilasjon. Jevnlig observasjon anbefales for å forhindre skader i vegg ved en potensiell lekkasje.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Tiejun Shi

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

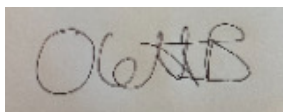
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Ole Henrik Berg

Byggmester og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

17/09/2025



Ole Henrik Berg

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er påvist sprekker i fuger, se under.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Helfliset bad med elektrisk vifte, inneholder:
 Badekar, dusjkabinett, innredning med nedsenket servant og Geberit veggengt toalett.

Levetid fliser:

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:
 - Keramiske fliser på overflater en levetid på 10-20 år.

Merknader: Det er påvist sprekker i elastiske fuger. Det må påregnes utskiftning.

Det er vindu i våtsone ved badekar. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes for å forhindre malingsavskalling og at vedlikeholdsintervallet øker.

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er påvist sprekker i fuger, se under.
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Det er helfliset gulv med varmekabler.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:
 - Keramiske fliser på overflater en levetid på 10-20 år.

Merknader: Det er påvist at badet ikke oppfyller gjeldende krav til fall. Avviket er imidlertid lite, og fallforholdene er nesten i tråd med kravet. Badet fungerer etter hensikten, men det er viktig å være klar over forholdet.

Det er påvist bom i flis flere steder. Bom i fliser (hulrom under flis), oppstår når flisene ikke har full kontakt med underlaget. Dette kan føre til løse fliser og i verste fall sprekker og fuktskader. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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

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

Det er benyttet plastsluk i hoved- og tilleggssluk.

Det ble gjennomført hulltaking fra soverom. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

• Målingen viste vektprosent på 0%.

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.

- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.

- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

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

TG2 vurderes med bakgrunn i alder på tettesjikt.

1.2 Vaskerom

TG 2 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom har fliser på vegg, en vegg med innbygget glass, malt himling med spotter og elektrisk vifte.

Inneholder:

Opplegg til vaskemaskin og utslagsvask.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Keramiske fliser på overflater en levetid på 10-20 år.

Merknader: Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Helfliset gulv med varmekabler.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Keramiske fliser på overflater en levetid på 10-20 år.

Merknader: Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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

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

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

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

TG2 vurderes med bakgrunn i alder på tettesjikt.

2. Kjøkken**TG 2** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Det er kjøkken med slette flater, benkeplate av heltre og skettplate over benkeplate, som inneholder:

Platetopp, vask, oppvaskmaskin, stekeovn, venskap, mikro og kombiskap.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknader: Det er flere bruksmerker i benkeplate og fronter. Lokale utbedringer må påregnes.

TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.

3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer:

Det er fabrikkmalte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2018.

Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass, fra 1988, 2005 og ukjent alder.

Det er PWC takvinduer med 2-lags isolerglass, med ukjent alder.

Dører:

Det er brann- og lydklassifisert (B-30 og 35db) entrédør.

Det er 2 fabrikkmalte altandører av tre med glassfelt av 3-lags isolerglass som er utvendig aluminiumsbelagt, fra 2018.

Vinduene, entrédør og altandører ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Normal levetid for trevinduer er 20-60 år avhengig av værpåkjennning, vedlikehold m.m.

Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Merknader: Det er påvist råte og malingsavskalling på eldre vindu på loft.

Det er påvist malingsavskalling, kondens og svertesopp i 2 eldre takvinduer.

Eldre vinduer nærmer seg sin forventet levetid. Det er ikke registrert funksjonssvikt, men alder og slitasjegrad medfører økt risiko for punktering av glass, luftlekkasjer og redusert isolasjonsevne.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Det er altan på ca 7m² med tilkomst fra stue.

Det er altan på ca 5m² med tilkomst fra kjøkken.

Merknader: Rekkverkshøyden på altan (stue) er målt til 70 cm og altan (kjøkken) er målt til 87cm. Dette er under dagens forskriftskrav i TEK17, som angir minimum 100 cm høyde på rekkverk der fallhøyden overstiger 1 meter. Avviket utgjør en potensiell sikkerhetsrisiko, selv om høyden kan ha vært i samsvar med regelverket på byggetidspunktet.

TG2 vurderes med bakgrunn i rekkverkshøyde.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Ukjent

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert.

Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.

Det er benyttet rør i rør (plast) til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk av plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknader: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det har vært lekkasje i vannskap på vaskerom som er utbedret av rørlegger.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2006

Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder. Se under.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Det er varmtvannsbereder i kjeller på ca 300 liter, fra 2006.

Merknader: Det er registrert rennemerker på varmtvannsbereder.

En bereder bør optimalt sett byttes allerede etter 15 år for å unngå lekkasjefare. Det gjøres oppmerksom på at VVB er i slutten av sin forventede levetid og det må påregnes utbedring innen kort tid.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Det er naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer. Elektrisk vifte på bad og vaskerom, samt avtrekk via ventilator på kjøkken.

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende. For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er automatsikringer i sikringsskap på soverom.

Det er informert om at elektriker holder på å bytte spotter i stue.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999. Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget.

Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg.

Takstmann har begrensede forutsetninger på å vurdere det elektriske anlegget og dette er derfor en veldig enkel vurdering i motsetning til en el-kontroll av en elektriker.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

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

Det er ikke fremlagt tegninger på boligen eller egenerklæringsskjema til takstmann. Disse er derfor ikke kontrollert. Dagens løsning kan derfor avvike fra godkjente og byggemeldte tegninger. Anbefaler å sette seg godt inn i vedlegg til salgsoppgaven.

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

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

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurderes med bakgrunn i alder på tettesjikt.

1.2.1 Vaskerom Overflate vegger og himling

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

1.2.2 Vaskerom Overflate gulv

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

1.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 vurderes med bakgrunn i rekkverkshøyde.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

6.2 Varmtvannsbereder

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Sentrum	
Oppdragsnr.	
1503250208	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Xieqi Shi	Tiejun Shi
Gateadresse	
Troidhaugvegen 35	
Poststed	Postnr
PARADIS	5232
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	01
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige Forsikring (?)
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1503250208

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

The chimney service has not yet been carried out for 2025.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

INST. AV NY KURS TIL VVB FRA EL. SKAP I LEILIGHETEN

Arbeid utført av

KNUT KNUTSEN A/S

Filer

[Electric system re setup 20210823.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

A charging station for this apartment owners (section 5) is located in front of the building.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1503250208

Tilleggskommentar

Since we bought this apartment in 2016, we have made many efforts to maintain it at a high standard. These upgrades include: New windows (second floor, 25,000 NOK, 2019–2020) New water tank (13,000 NOK, 2021) New dishwasher (25,000 NOK, 2021) New hob (20,000 NOK, 2023) New microwave and oven (15,000 NOK, 2018) New heat pump (23,000 NOK, 2023) New kitchen ventilation/motor system (30,000 NOK, 2022) New lighting system (currently in progress) Indoor painting (currently in progress)

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



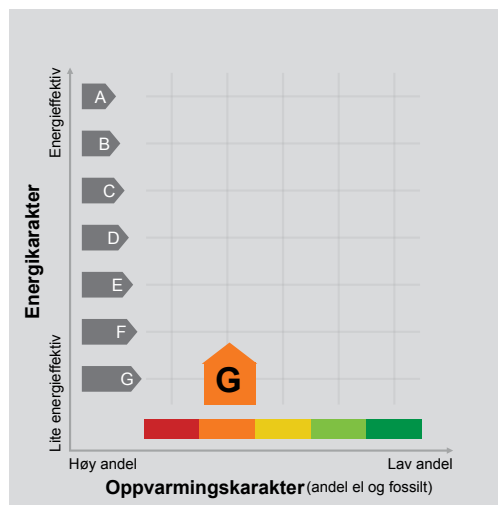
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1503250208

ENERGIATTEST



Adresse	Troldhaugvegen 35
Postnummer	5232
Sted	PARADIS
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	92
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139474546
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-171418
Dato	22.09.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

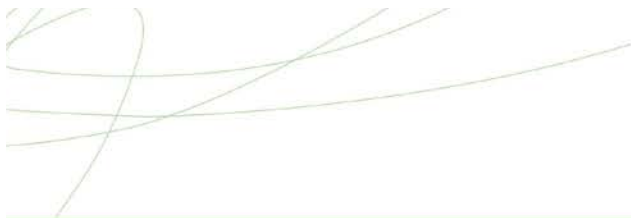
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Vask med fulle maskiner
- Spar strøm på kjøkkenet

- Montering tetningslister
- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1906
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 171
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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. Kjøøl- 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 varmelementer 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 3: 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 4: 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 5: 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

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: 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 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: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 varmeanlegg

Tiltak 21: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 22: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 23: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 24: Montering av termostatsstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatsstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 25: Utskifting til termostatsstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatsstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 26: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 27: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

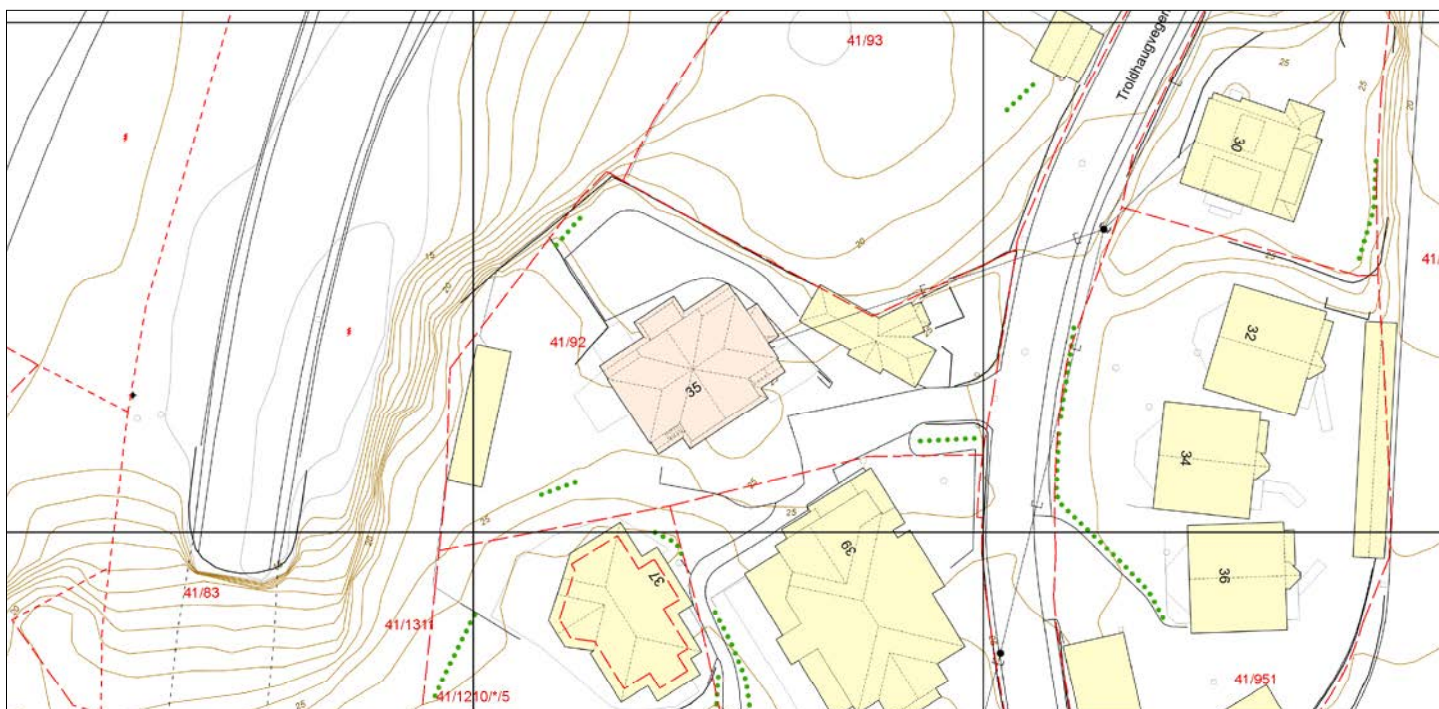
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4:1:500

Dato: 04.09.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 41/92/0/5

Adresse: Trolldhaugvegen 35, 5232 PARADIS



— Eiendomsgrense - sikker	----- Registrert tiltak anlegg	☼☼ Allé	• Mast
- - - Eiendomsgrense - usikker	□ Kulturminne	... Hekk	✚ Skap
■ Bygning	--- Gangveg og sti	● EL. belysningspunkt	— Høydekurve
▨ Registrert tiltak bygg	- - - Traktorveg	⚡ EL. Nettstasjon	✚ Fastmerker
■ Fredet bygg	🌳 Innmålt Tre	○ Ledning kum	

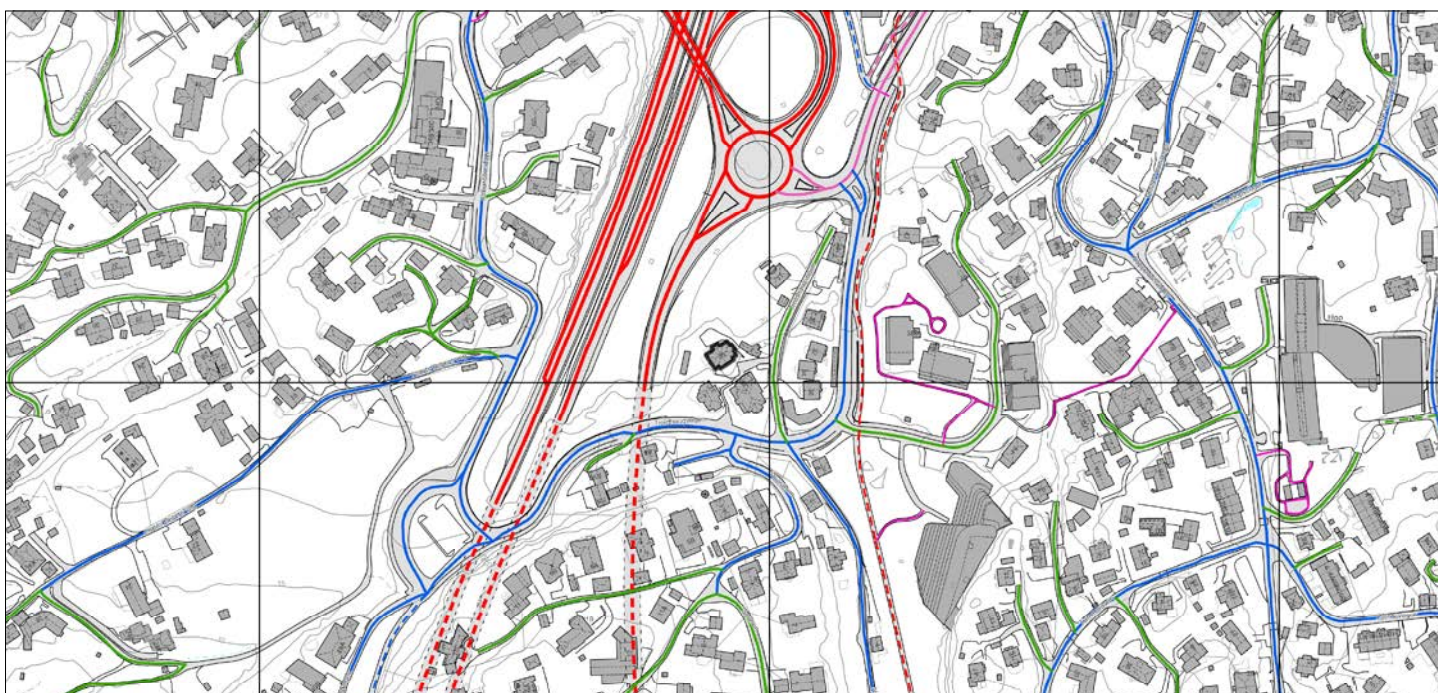


BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000
Dato: 04.09.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 41/92/0/5
Adresse: Troidhaugvegen 35, 5232 PARADIS



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

Planinformasjon for gnr/bnr 41/92/0/0
Utlistet 04. september 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
259347083	Grunneiendom	0	Ja	1 238,7 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
5120300	30	FANA. SØNDRE INNFAKTSÅRE, TILFØRSELSVEI HOP - MIDTUN	3 - Endelig vedtatt arealplan	29.01.1996	199613936	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
5120300	912 - Bolig/Kontor	98,3 %
5120300	710 - Felles avkjørsel	0,9 %
5120300	319 - Annen veigrunn	0,8 %

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	99,0 %
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	1,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	21,2 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	0,6 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	99,4 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15700000	1 - Nåværende	190 - Annet byggeområde	90,5 %
15700000	1 - Nåværende	600 - Viktige ledd i kommunikasjonssystemet	9,5 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15700000	499 - Annen restriksjon	45,7 %

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
7040012	31	FANA. GNR 41 BNR 35, HOP	3	200113815
7040000	30	FANA. DEL AV GNR 41, HOPSNESET	3	190002114
7040100	30	FANA. GNR 41 BNR 986 MFL., HOPSHAGEN OG HOPSGÅRD, DEL AV R7040000 HOPSNESET	3	200113367
66180000	35	FANA. GNR 41 BNR 757, NYBØHAGEN	3	202220528
5120500	30	FANA. GNR 41 BNR 15, 46 OG 933, HOP	3	200111826
62880000	35	Fana. gnr. 41, bnr. 1255 mfl., E39 Sykkelsstamveg, delstrekning 3, Nesttun - Hop	2	202220445
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 04. september 2025



Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

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

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

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

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



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 04.09.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 41/92/0/0

Adresse: Trolldhaugvegen 35



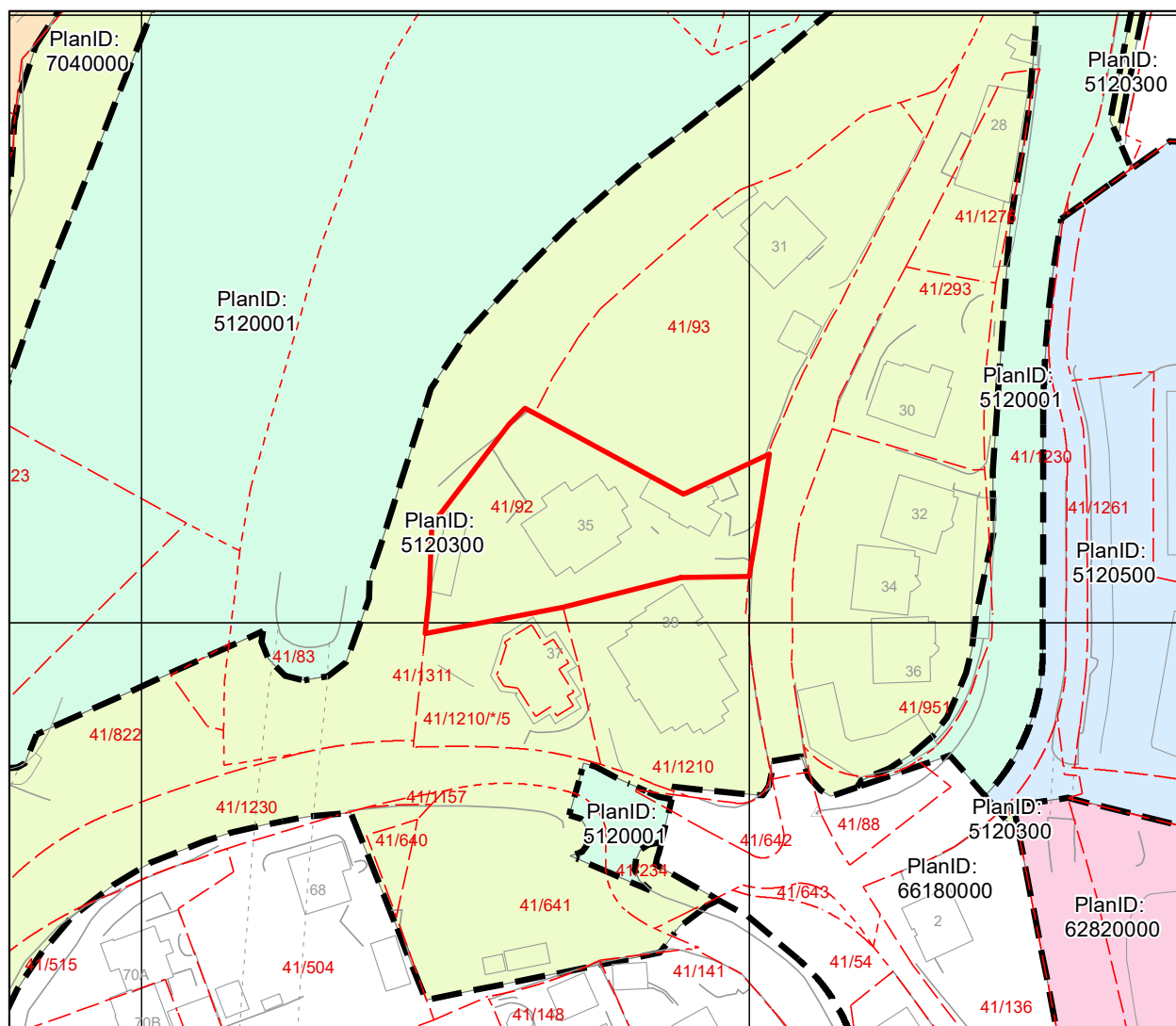
Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

5120300

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

 Eiendomsmarkering





Reguleringsplan på grunnen



BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 04.09.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 41/92/0/0

Adresse: Trolldhaugvegen 35

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

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

 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

-  1242 - Avkjørsel
-  1253 - Tunnelåpning

Juridisklinje

-  1204 - Eiendomsgrense oppheves
-  1211 - Byggegrense
-  1214 - Bebyggelse som inngår i planen
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1222 - Frisiktlinje
-  1227 - Regulert støyskjerm
-  1228 - Regulert støttemur
-  1254 - Tunnel
-  1259 - Måle- og avstandslinje

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

Piangrense

-  Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

-  Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Områder for kontor
-  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
-  1610 - Lekeplass

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

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

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

-  3002 - Blå/grønnstruktur
-  3040 - Friområde



BERGEN
KOMMUNE

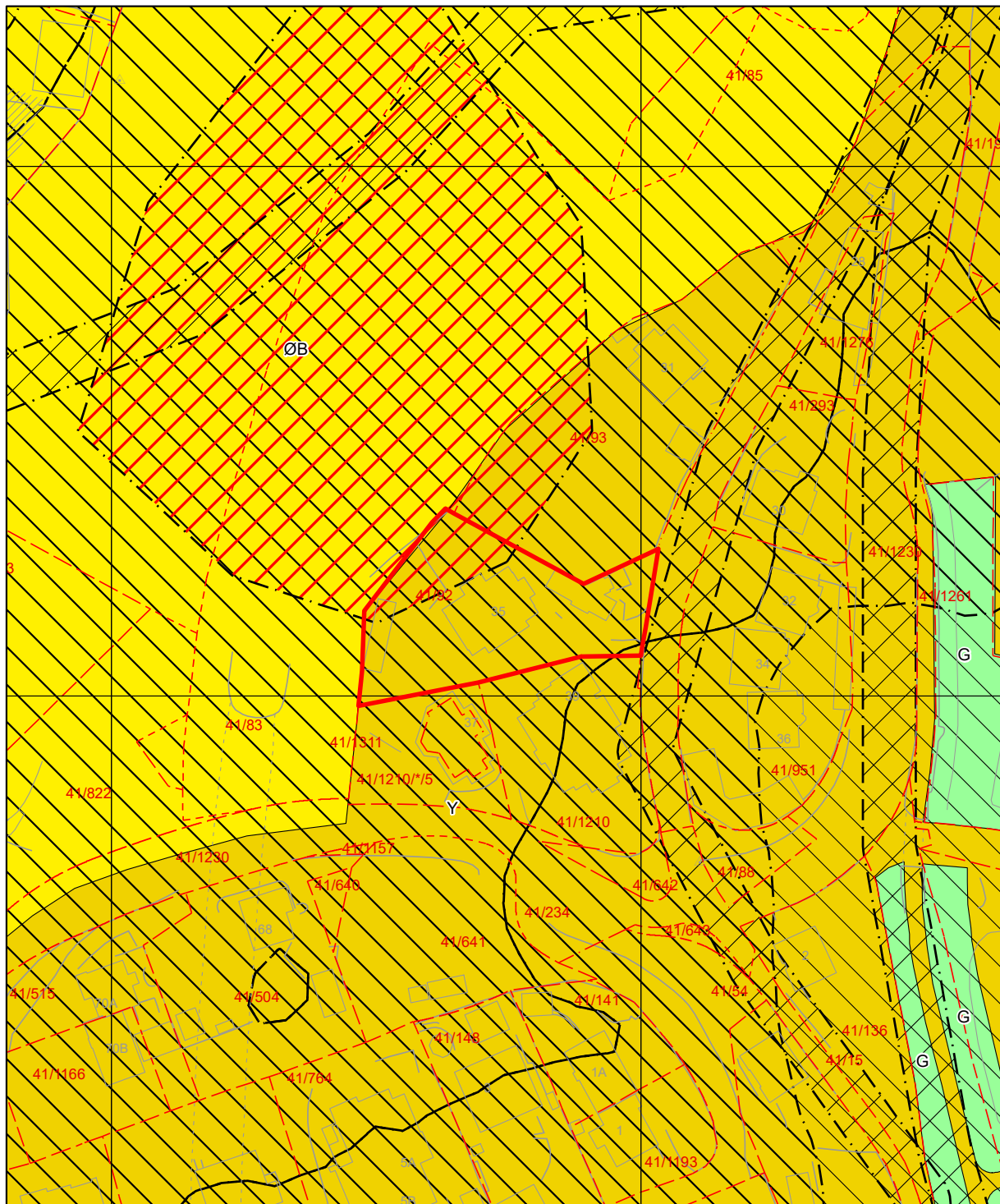
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 41/92/0/0
Dato: 04.09.2025 Adresse: Trolldhaugvegen 35



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål	
	Angitthensyn kulturmiljø		Ytre fortettingssone
	Faresone		Øvrig byggesone
	Infrastruktursone		Grønnstruktur
	Støysone gul		
	Støysone rød		



BERGEN
KOMMUNE

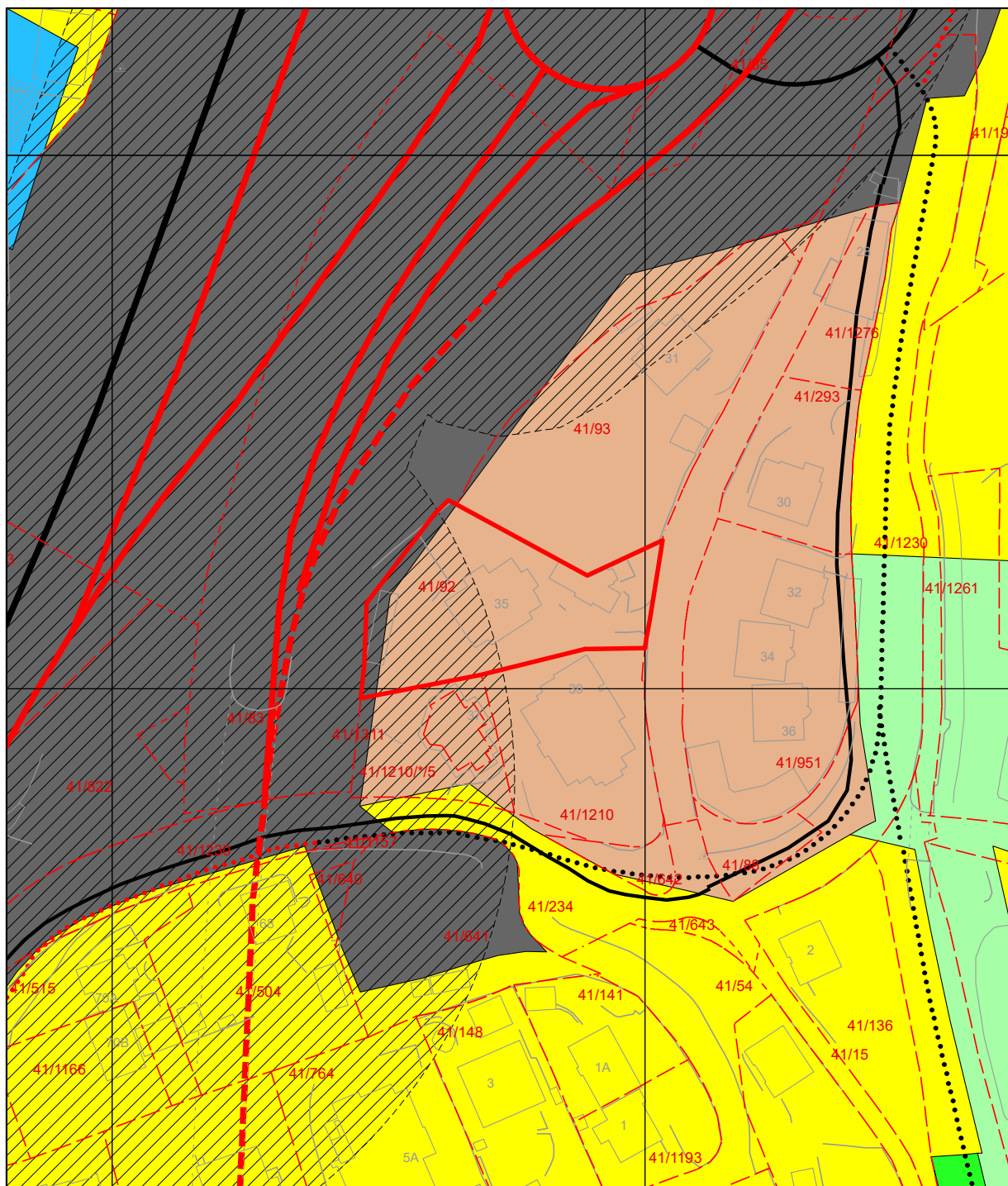
Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 15700000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 41/92/0/0
Dato: 04.09.2025 Adresse: Troidhaugvegen 35



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

 G/S-veg, fremtidig

 G/S-veg

 Samleveg

 Hovedveg

 Fjernveg, fremtidig tunnel

 Fjernveg, fremtidig

 Fjernveg

 Grense for restriksjonsområde

 Arealformålgrense

 Andre restriksjoner

KDP Arealbruk-PBL1985

 Boligområde (N)

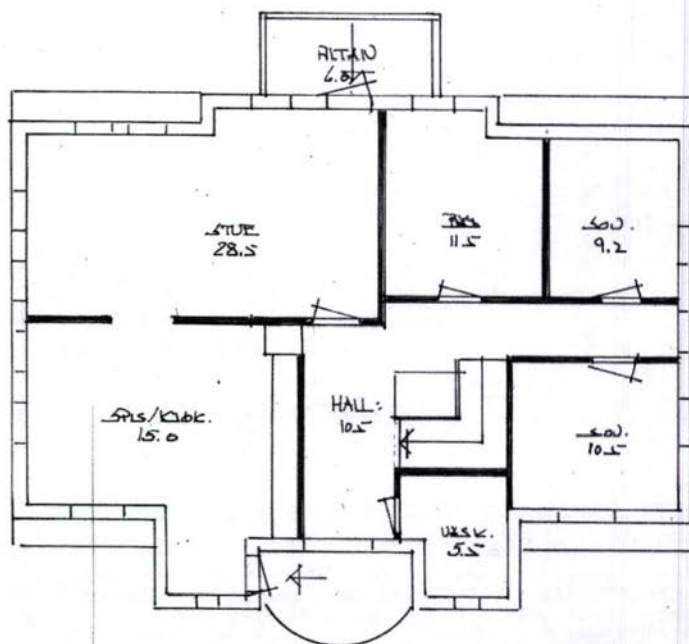
 Erverv (N)

 Friområde (N)

 Friområde (F)

 Annet byggeområde (N)

 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (N)

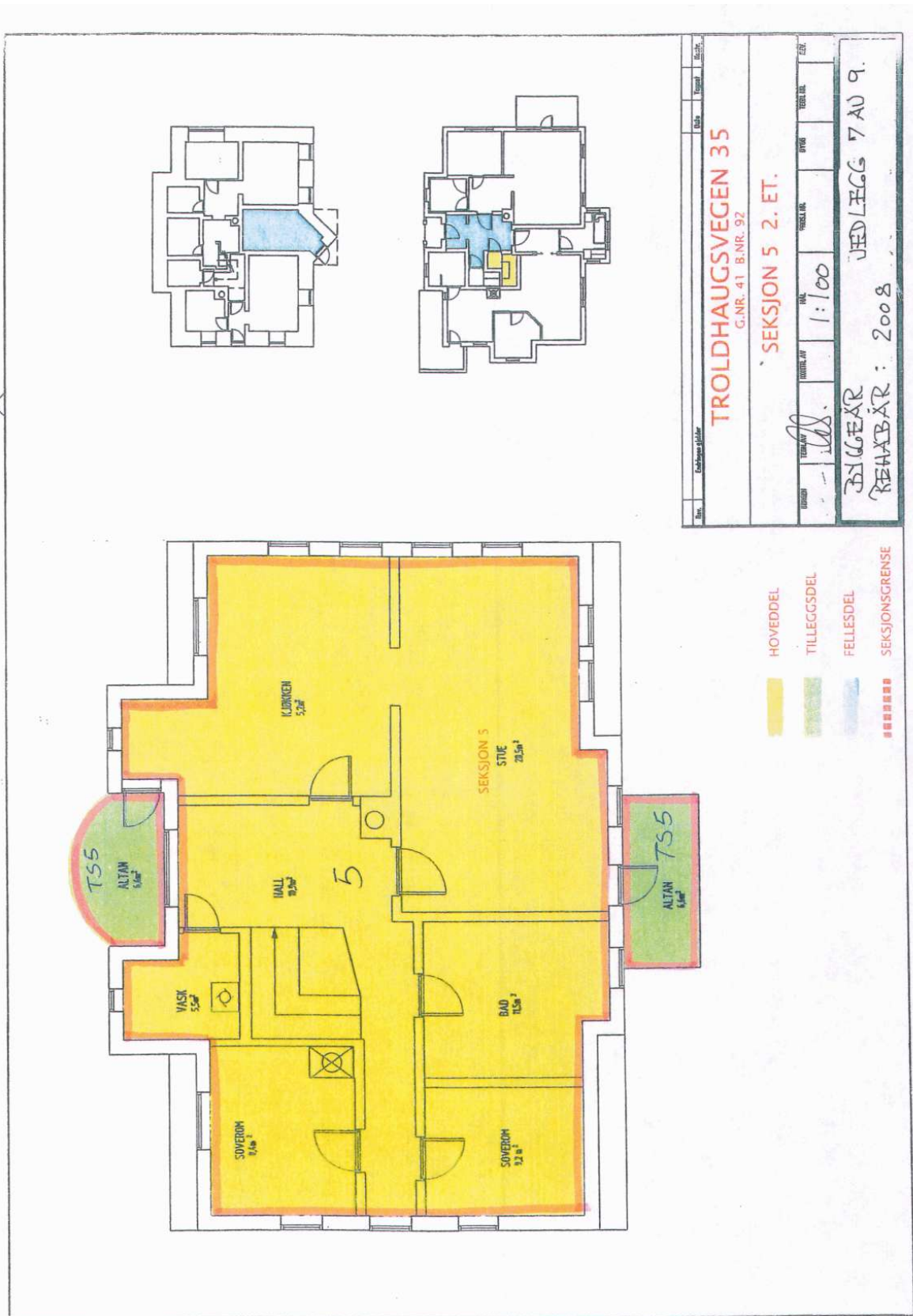


TROLD HAUGVEGEN 35
 "TROLD HAUGTUNET"
 TECH 2
 C.NR 41 BNR. 92/1210
 ARKI-TECH design. *ll*

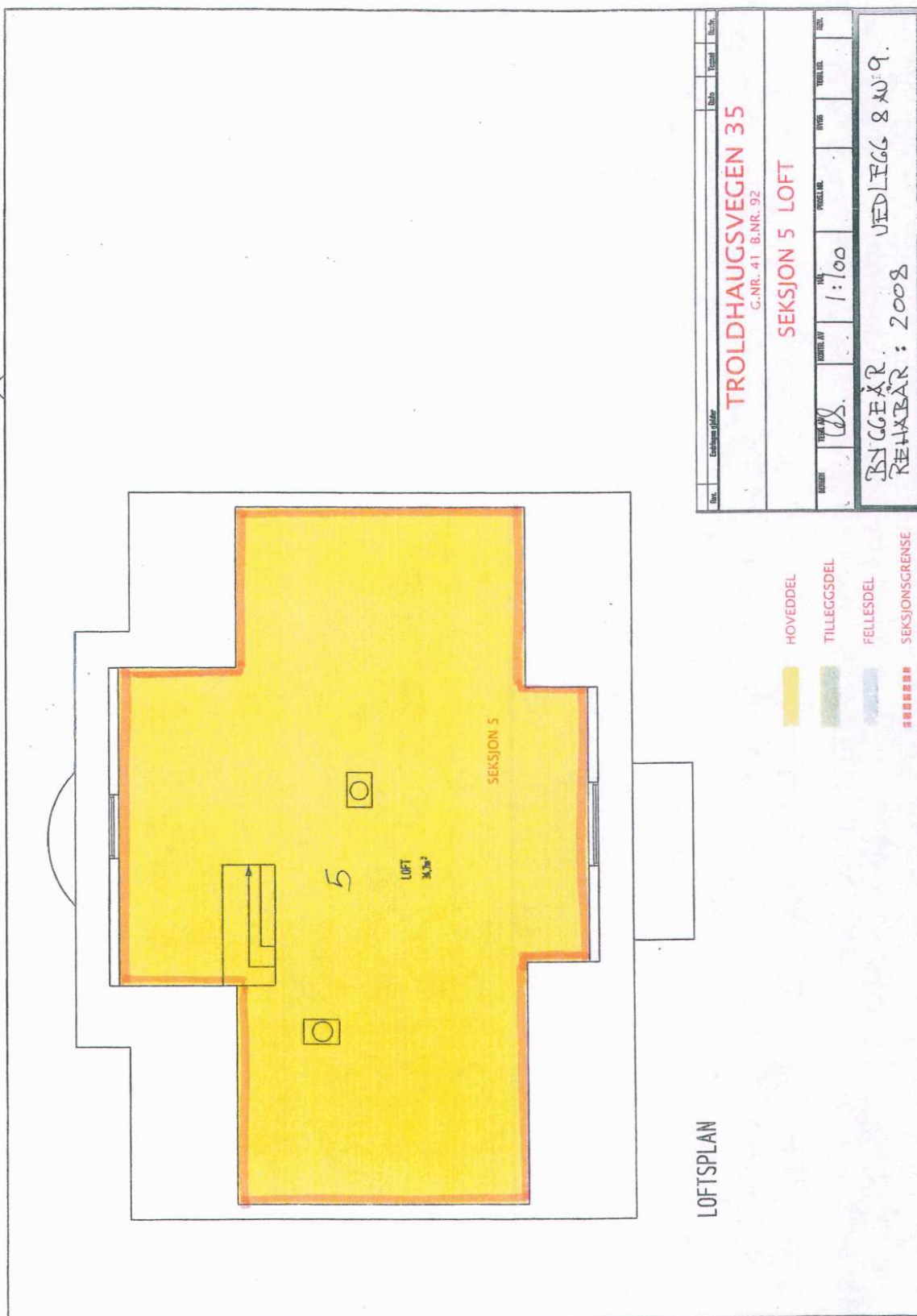
HUS A.

ELL S. 124.00 20A
 136.00 20B
 + 200.00 20C

PLAN 2. ETC. 1:100



27.04.09 Vedl. 4 av 7



27.04.09 Vedl. 5 av 7

Nabolagsprofil

Troldhaugvegen 35 - Nabolaget Skjold/Hopsåsen - vurdert av 184 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hop Sjølinjen Linje 26, 67, 530, 600	5 min 0.5 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

Skoler

Midtun skole (1-7 kl.) 398 elever, 34 klasser	20 min 1.7 km
Paradis skole (1-7 kl.) 475 elever, 25 klasser	23 min 2 km
Hop skole (8-10 kl.) 420 elever, 34 klasser	6 min 0.5 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	8 min 3.5 km
Rudolf Steinerskolen vgs. 90 elever, 3 klasser	10 min 6 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K Nesttun	16 min
Møller Bil Nesttun	17 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

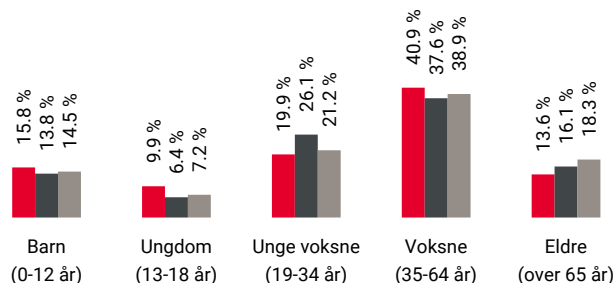
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skjold/Hopsåsen	3 497	1 464
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hop Oppveksttun barnehage (1-5 år) 75 barn	6 min 0.5 km
Ramstad barnehage (1-5 år) 85 barn	15 min 1.3 km
Skjold barnehage (0-5 år) 64 barn	22 min 1.8 km

Dagligvare

Matkroken Strønen PostNord, søndagsåpent	6 min 0.5 km
Kiwi Paradis	17 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Bybane



Støynivået

Lite støynivå 87/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



Gateparkering

Lett 84/100

Sport

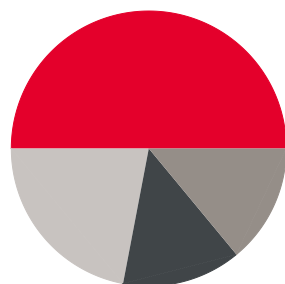
⚽ Hop skole basketballhall 7 min 🚶
Aktivitetshall 0.6 km

⚽ Hop ballbane kunstgress 11 min 🚶
Fotball 0.8 km

🚴 Tonus 7 min 🚶

🚴 PDL Center Bergen 16 min 🚶

Boligmasse



■ 50% enebolig
■ 14% rekkehus
■ 14% blokk
■ 22% annet

«Dette er et supert nabolag. Her får både voksne og barn den same følelsen som vi får når vi bor på bygda. Alle kjenner hverandre - og barna løper inn og ut av husene til hverandre.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



AMFI Nesttun

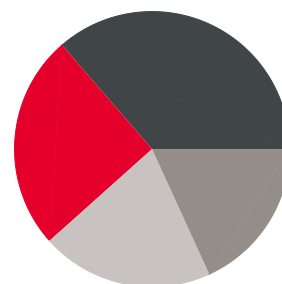
17 min 🚶



Apotek 1 Nesttun

15 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 25% i barnehagealder
■ 36% 6-12 år
■ 18% 13-15 år
■ 20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

46%

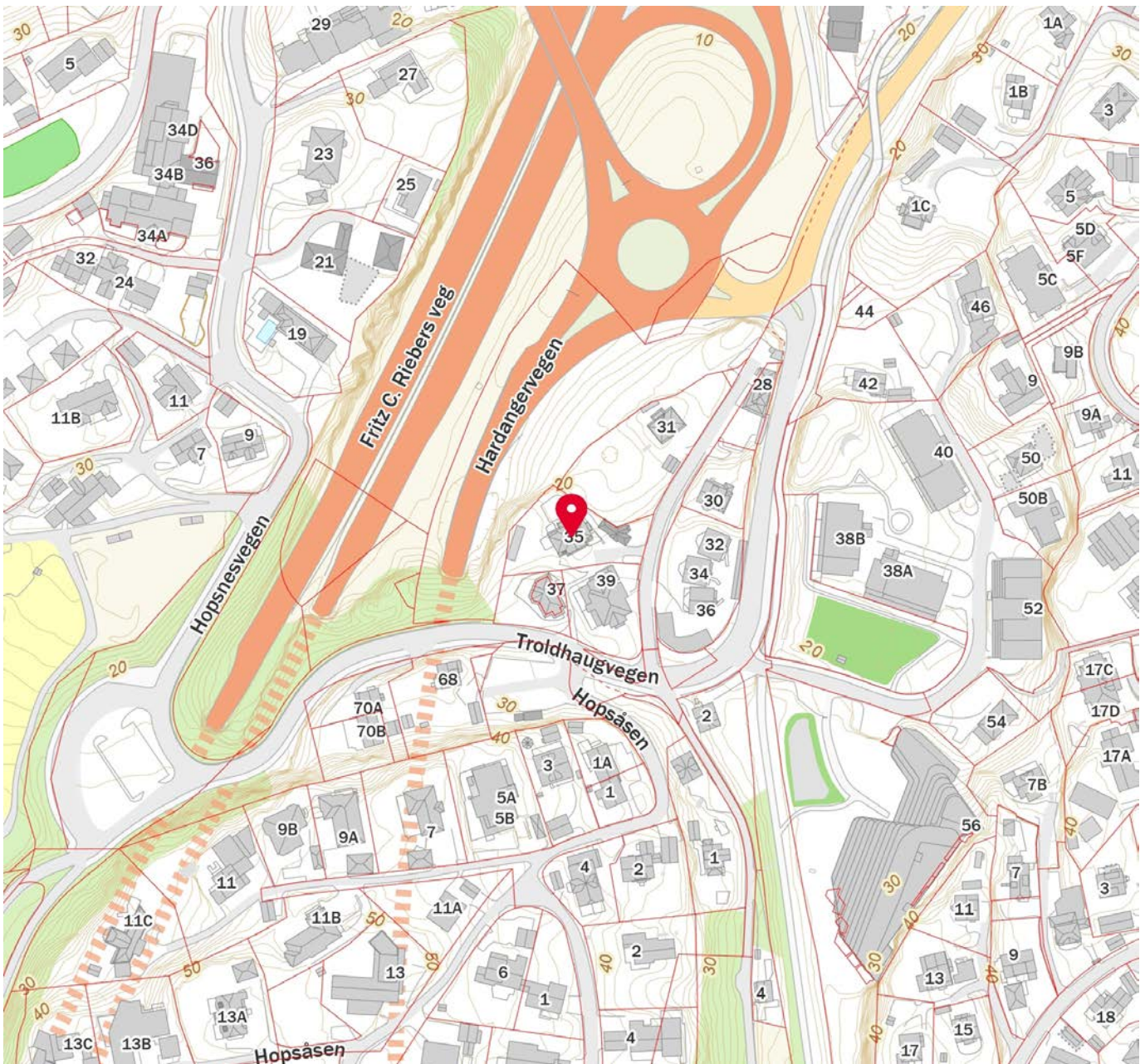
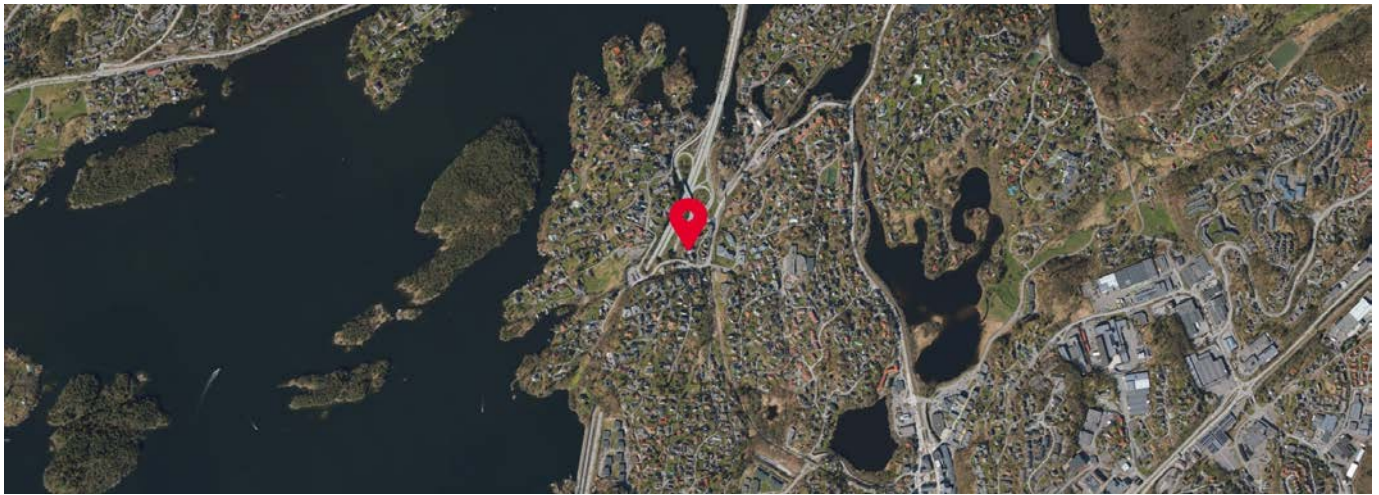
■ Skjold/Hopsåsen

■ Bergen

■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Trolldhaugvegen 35
5232 PARADIS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Paulsen

Telefon: 906 78 543
E-post: anders.paulsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre