

Tilstandsrapport

📍 Trolldhaugvegen 37, 5232 PARADIS

📖 BERGEN kommune

gnr. 41, bnr. 1210, snr. 5

Areal (BRA): Garasje 31 m², Enebolig 122 m²



Befaringsdato: 21.01.2023

Rapportdato: 02.02.2023

Oppdragsnr.: 20130-1139

Referansenummer: GX4841

Autorisert foretak: Takst 1 Knut Gunnar Lunde Grahl-Madsen



Gyldig rapport
02.02.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Knut Grahl-Madsen
Uavhengig Takstingeniør
02.02.2023 | NESTTUN

Takst 1 Knut Gunnar Lunde Grahl-
Storehovden 7
900 72 036

Rapportansvarlig
Knut Grahl-Madsen
Uavhengig Takstingeniør
knutgrahl@yahoo.no
900 72 036

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Boligen er i meget god stand.
Det ble ikke avdekket avvik ut over riss som beskrevet under overflater.
Det er kunn behov for vanlig løpende vedlikehold.

Enebolig - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med teglpanner.
Renner i sortlakkert aluminium.

Yttervegger utført i 148 mm bindingsverk med 15 cm mineralull, innvendig dampspærre og utlektet med 48 mm og isolsolert med 5 cm.
Innvendig kledd med gipsplater. Utvendig vindspærre, lekter og liggende dobbelfaset kledning.

Taket er utført som isolert sperrekonstruksjon, opplagt på yttervegger.
Luftet konstruksjon med folie, isolasjon og sutak.
Konstruksjonen inspisert i kneloft, ingen avvik.
Isolerglass i trekarmer, malt.

Hoveddør og terrassedør fra byggeår. Normal aldringslitasje.
Terrasse utført i impregnert virke, 120 mm terrassebord.

Ny levegg i glass og brennlakkert aluminium montert på terrassen mot veien.
Levegg montert på mur mot Troldhaugvegen.
Nye steinmurer mot bed.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Tak:
Malte gipstak. Dets med flat himling, dels med mønt himling.
Vegger:
Malte gipsplatevegger.
Gulv:
Fliser i entre og gang mot vaskerom.
Parkett.
Det er et par oppsprekninger i møne og et par steder mellom vegg og tak.
Ikke på noen måter kritisk. (kan flikkes med akryl og litt maling)

Betonggulv isolert med isopor på grunnen.
Etasjeskiller i tre, isolert, undergulv med sponplater, nedlektet himling, platekledd.

Boligen ligger i et område med liten radonbelastning.
Det er ikke opplyst om tiltak mot radon
Lecapipe fra byggeår, pusset over tak.
Klebersteinspeis montert i stuen.
Trapp med eik trinn og malte vanger.
Hvitmalte/profilerte dører fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom

Rommet har utførelse fra byggeår.
Malte platevegger.
Malte gipstak.
Fliser 10 x 10 på gulvet.
Sokkelflis.
Sluk ikke kontrollert
Tilrettelagt for vaskemaskin og tørketrommel.
Stål skyllekar.
Sentralt avtrekk.

Bad 2

Rommet har utførelse fra byggeår og er nyttet som gjestetoalett.
Fliser 20 x 50 på vegger. vegger har oppbygging som beskrevet under hovedbadet.
Fliser 30 x 30.
Fall ok.
Fint utført fliaearbeid.
Membran under klemring i sluk.
Badet er utstyrt med:
Vegghengt wc.
Baderoms møbel med vask.
Dusj med vegger hengslet på vegg, blandebatteri og garnityr.
Sentralt avtrekk.

Hovedbadet:

Utførelse fra byggeår.
Fliser 20 x 50, liggende.
Montert på Litex eller lignende, igjen montert på rupanel.
Malt gipshimling.
Fliser på gulvet, 30 x 30 .
Fall fra gulv ved dør ca 25 mm til slukrist.
Membran under klemring i sluk.
Badet er utstyrt med:
Vegghengt wc.
Baderoms møbel med vask.
Dusj med vegger hengslet på vegg, blandebatteri og garnityr.
God standard.
Sentralt avtrekk.

KJØKKEN

Kjøkken (HTH) fra byggeår, malte profilerte fronter (antatt i eik).
Lamimat benkeplate.
Tilrettelagt for integrerte hvitevarer.
Bred platetopp.
Stekeovn.
Oppvaskemaskin.
Kjøleskap.
Alt utstyr Siemens.
Normal brukerslitasje.
Avtrekk over platetopp.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør vannledninger.
Fordelerskap montert på vaskerommet.
Plast avløpsrør fra byggeår.
Sentralt avtrekk plassert i kneloft.
Avtrekk fra våtrom.
Bereder fra byggeår, 300 liter plassert på vaskerommet.

Det er montert varmepumpe i stuen.
EI-anlegg fra byggeår, automatsikringer.
Ledd spotter i huset og i kisten utvendig.
Varmekabler i entre, gang, vaskerom og bad.
Rømning fra begge plan ok.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er fundamentert på sprengsteinsfylling på fjell.
Støpt isolert plate på grunnen. Nivå på terreng ligger under det isolerte gulvet.
Ingen fare for drenasjeproblemer.
Fundamenter i betong, støpt isolert palte på grunnen.
Nyere mur i stein mot terreng. (Jondalstein)
Tomten er plannert. plen mot vest.
På inngangssiden brostein.
Utvendig vannledning til offentlig ledning i plast.
Utvendig avløpsledning til offentlig ledning i plast.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	31	0	31
Sum	31	0	31

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	102	102	0
Loft	20	20	0
Sum	122	122	0

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Garasje

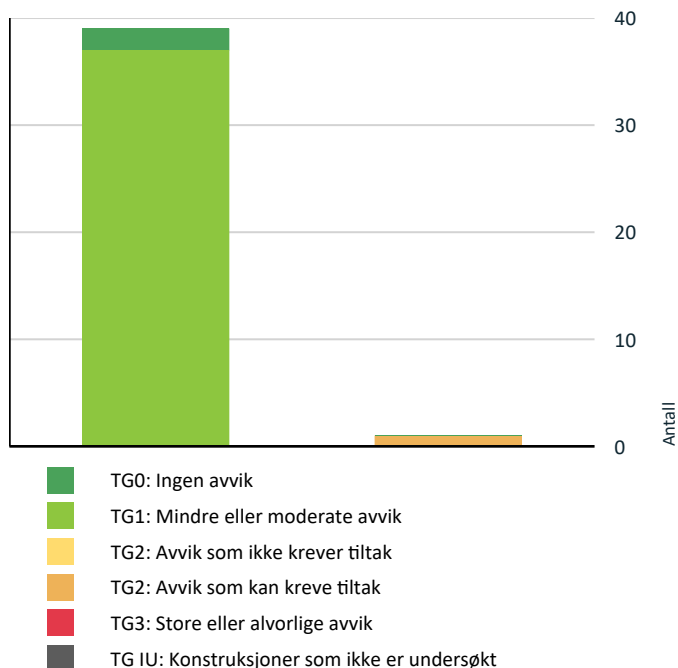
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
2011

UTVENDIG

Taktekking

! TG 1

Taket er tekket med teglpanner.

Nedløp og beslag

! TG 1

Renner i sortlakkert aluminium.
Normal aldringslitasje.

Veggkonstruksjon

! TG 1

Yttervegger utført i 148 mm bindingsverk med 15 cm mineralull, innvendig dampsperre og utlektet med 48 mm og isolsolert med 5 cm. Innvendig kledd med gipsplater. Utvendig vindsperre, lekter og liggende dobbelfaset kledning.
Normal aldringslitasje.

Takkonstruksjon/Loft

! TG 1

Taket er utført som isolert sperrekonstruksjon, opplagt på yttervegger. Luftet konstruksjon med folie, isolasjon og sutak.
Konstruksjonen inspisert i kneloft, ingen avvik.

Vinduer

! TG 1

Isolerglass i trekarmen, malt.
Normal aldringslitasje.

Dører

! TG 1

Hoveddør og terrassedør fra byggeår. Normal aldringslitasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 1

Terrasse utført i impregnert virke, 120 mm terrassebord.
Normal aldringslitasje.
Ny levegg i glass og brennlakkert aluminium montert på terrassen mot veien.
Levegg montert på mur mot Troldhaugvegen.
Nye steinmurer mot bed.

INNSENDIG

Overflater

! TG 1

Tak:
Malte gipstak. Dets med flat himling, dels med mønt himling.
Vegger:
Malte gipsplatevegger.
Gulv:
Fliser i entre og gang mot vaskerom.
Parkett.
Det er et par oppsprekninger i møne og et par steder mellom vegg og tak.
Ikke på noen måter kritisk. (kan flikkes med akryl og litt maling)
To vegger på soverommet er nylig malt.

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 1

Betonggulv isolert med isopor på grunnen.
Etasjeskiller i tre, isolert, undergulv med sponplater, nedlektet himling, platekledd.
Ingen planhetsavvik.

Radon

Boligen ligger i et område med liten radonbelastning.
Det er ikke opplyst om tiltak mot radon

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

TG 1

Lecapipe fra byggeår, pusset over tak.
Klebersteinspeis montert i stuen.



Klebersteinspeis.

Innvendige trapper

TG 2

Trapp med eik trinn og malte vanger.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

TG 1

Hvitmalte/profilerte dører fra byggeår.
Ingen avvik.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Hovedbadet.
Utførelse fra byggeår.

Overflater vegger og himling

Fliser 20 x 50, liggende.
Montert på Litex eller lignende, igjen montert på rupanel.
malt gipshimling.
Fint utført flisarbeid.
Silikonfuger ok.

Overflater Gulv

TG 1

Fliser på gulvet, 30 x 30 .
Fall fra gulv ved dør ca 25 mm til slukrist.
Fint utført flisarbeid.
Silikonfuger ok.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Membran under klemring i sluk.
Det er ikke forelagt dokumentasjon på utførelse.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Badet er utstyrt med:
Vegghengt wc.
Baderoms møbel med vask.
Dusj med vegger hengslet på vegg, blandebatteri og garnityr.
God standard.

Ventilasjon

TG 1

Sentralt avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Det ble hullboret mot dusjsonen.
Ikke utslag på fukt.



1. ETASJE > BAD 2

Generell

Rommet har utførelse fra byggeår og er nyttet som gjestetoalett.

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 1

Fliser 20 x 50 på vegger. vegger har oppbygging som beskrevet under hovedbadet.
Fint arbeid.
Silikonfuger ok.

Overflater Gulv

TG 1

Fliser 30 x 30.
Fall ok.
Fint utført fliaearbeid.
Silikonfuger ok.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Membran under klemring i sluk.
Det er ikke forelagt dokumentasjon.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Badet er utstyrt med:
Vegghengt wc.
Baderomsmøbel med vask.
Dusj med vegger hengslet på vegg, blandebatteri og garnityr.

Ventilasjon

Sentralt avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke hullboret da rommet er kun nytt som gjestetoalett.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Rommet har utførelse fra byggeår.

Overflater vegger og himling

TG 1

Malte platevegger.
Malte gipstak.
Ingen avvik.

Overflater Gulv

TG 1

Fliser 10 x 10 på gulvet.
Sokkelflis.
Ok fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Sluk ikke kontrollert

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Tilrettelagt for vaskemaskin og tørketrommel.
Stål skyllekar.

Ventilasjon

TG 1

Sentralt avtrekk.
Agregat plassert i kneloft.



Ventilasjonsanlegget.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Det ble ikke hullboret.
Ingen tegn på fukt.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkken (HTH) fra byggeår, malte profilerte fronter (antatt i eik).
Lamimat benkeplate.
Tilrettelagt for integrerte hvitevarer.
Bred platetopp.
Stekeovn.
Oppvaskemaskin.
Kjøleskap.
Alt utstyr Siemens.
Liebherr fryseskap plassert i gang ved vaskerom.
Normal brukerslitasje.

Avtrekk

TG 1

Avtrekk over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Rør i rør vannledninger.
Fordelerskap montert på vaskerommet.

Avløpsrør

TG 1

Plast avløpsrør fra byggeår.

Ventilasjon

TG 1

Sentralt avtrekk med varmegjenvinning plassert i kneloft.
Avtrekk fra våtrom, innblåsing i oppholdsrom.

Varmtvannstank

TG 1

Bereder fra byggeår, 300 liter plassert på vaskerommet.

Andre installasjoner

TG 1

Det er montert varmepumpe i stuen.



21/01/2023

Varmepumpen.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

TG 1

El-anlegg fra byggeår, automatsikringer.

Ledd spotter utvendig.

Led-spotter på kjøkkenet, resterende spotter 12v.

Varmekabler i entre, gang, vaskerom og bad.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

2020 Spotter skiftet

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.

Ja Anlegget montert i 2011

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Branntekniske forhold

TG 0

Rømning fra begge plan ok.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er fundamentert på sprengsteinsfylling på fjell.

Drenering

TG 1

Støpt isolert plate på grunnen. Nivå på terreng ligger under det isolerte gulvet.

Ingen fare for drenasjeproblemer.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Fundamenter i betong, støpt isolert palte på grunnen.

Forstøtningsmurer

TG 1

Nyere mur i stein mot terreng. (Jondalstein)

Terrengforhold

TG 0

Tomten er plannert. plen mot vest.

På inngangssiden brostein.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vannledning til offentlig ledning i plast. Utvendig avløpsledning til offentlig ledning i plast.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Byggeår

2010

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Garasjen og boder er etablert i kjeller under seksjonene 1 til 4.

Vegger og dekket over i betong.

Asfaltert gulv.

Boder etablert med vegger i tre. vanlige boddører.

Automatisk isolert leddport.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. Etasje	31	0	31		Garasje , Bod , Bod 2
Sum	31	0	31		

Kommentar

Bodene utgjør ca 2 x 6 m² av dette arealset. Da garasjeanlegget har vegger mot det fri, er arealet med i arealberegningen. Arealet er vist som tilleggsareal til seksjon nr 5 i seksjonering av 12.01.2011. Ved utarbeidelse av produksjonstegninger er dette tilleggsarealet noe redusert, ca 2 m², da det er tatt noe areal til teknisk rom og heis.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. Etasje	102	102	0	Vindfang , Gang , Hall m/trapp , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad , Bad 2, Vaskerom , Gang 2	
Loft	20	20	0	Stue , Soverom	
Sum	122	122	0		

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.
Det er areal på loftet som er nyttbart men ikke måleverdig.
Rom som på tegning er vist som bod, nyttes som gang og er her regnet som p-rom.
Garderoben er regnet som p-rom.

Arealfordeling:

1. etasje:

Entre 4,1 m2
Stue/hall 41,3 m2
Kjøkken 11,6 m2
Vaskerom 3,3 m2
Gang/bod 2,7 m2
Soverom 13,9 m2
Soverom 6,5 m2
Garderobe 4,4 m2
Bad 5,8 m2
Bad 3,1 m2

Loft:

Loftstue 13 m2
Soverom 7 m2

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2023	Knut Grahl-Madsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	41	1210		5	459.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Troldhaugvegen 37

Hjemmelshaver

Brusdal Anne Marie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende på Hop.
Kort vei til buss og bybanestopp.

Adkomstvei

Eiendommen ligger til offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann ved privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp ved privat stikkledning.

Regulering

Området er uregulert.
Gjeldende plan, kommuneplanens arealdel: Ny-Paradis Hop Nesttun.
Tomten er vist som bolig/kontor.

Om tomten

Fint opparbeidet tomt.
Brostein på inngangsidan.
Fin plen og beplantning.
Store terrasser godt skjermet på bakkeplan.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen, alle 5 seksjoner, har tinglyst rett til parkering for 3 biler på bnr. 92.
Videre er det tinglyst rett til å bygge 1 meter fra grensen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
7 100 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GX4841>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Troldhaugvegen 37, 5232 Paradis

03 Feb 2023

Informasjon om eiendommen

Adresse

Troldhaugvegen 37

Postadresse

Troldhaugvegen 37

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

27- april 2019

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd her siden jeg kjøpte boligen

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Hovedselger

Brusdal, Anne Marie

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Byttet termostat på hovedbadet i desember 2022

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2022

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Elektriker fra Kjell Hansen Elektro AS skiftet termostaten

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Kjell Hansen Elektro AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?



Ikke relevant for denne boligen.

8 Er det utført arbeid med drenering?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

- Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

- Ja Nei

26 Er utleiedelen godkjent av kommunen?

Ikke relevant for denne boligen.

27 Er det utført radonmåling?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 92203141

Egenerklærings skjema

Name

Brusdal, Anne Marie

Date

2023-02-03

Identification

 Brusdal, Anne Marie



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

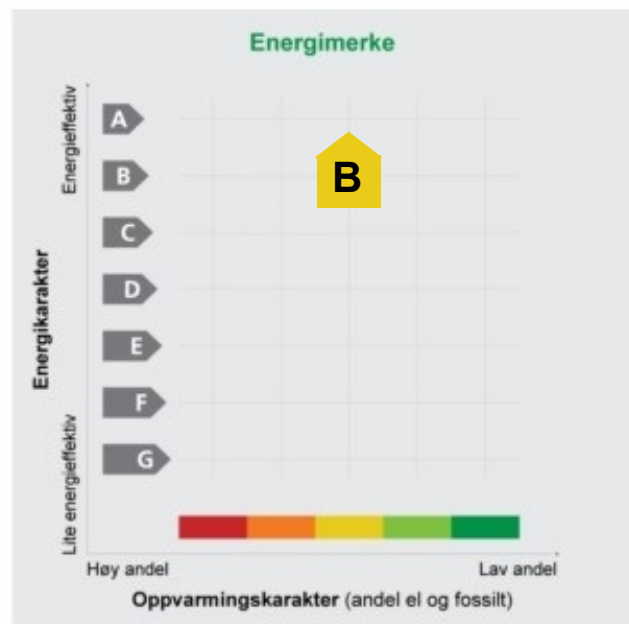
Brusdal, Anne Marie

03/02-2023
09:21:31

BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Troldhaugvegen 37
Postnr	5232
Sted	PARADIS
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	41
Bnr.	1210
Seksjonsnr.	5
Festenr.	0
Bygn. nr.	25598474
Bolignr.	H0101
Merkenr.	727b3f30-21f5-463a-aa71-93c0742c40ee
Dato.	03.02.2023



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet 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 energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen 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 innetemperaturen

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)

- **Bruk varmtvann fornuftig**

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

- **Redusér innetemperaturen**

- **Vask med fulle maskiner**

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 inneklima 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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår: 2011
Bygningsmateriale: Tre
BRA: Tre
Ant. etg. med oppv. BRA: 124
Detaljert vegger: 2
Detaljert vindu: Nei
Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon: Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Troidhaugvegen 37
Postnr/Sted: 5232 PARADIS
Bolignr: H0101
Dato: 03.02.2023 9:48:28
Energimerkenr: 727b3f30-21f5-463a-aa71-93c0742c40ee

Gårdsnr: 41
Bruksnr: 1210
Seksjonsnr: 5
Festenr: 0
Bygningsnr: 25598474

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: 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 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: 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 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Husordensregler for g.nr. 41 b.nr. 1210 Sameiet Troldhaugtunet

Av 12.01. 2011

§1

Hver enkelt sameier er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Boenhetene og tilleggsareal må ikke brukes slik at det sjenerer andre. I fellesarealet foran seksjon 1 skal ikke andre sette opp bord, stoler mv. som sjenerer seksjon 1. I fellesarealet foran seksjon 2 skal ikke andre seksjoner sette opp bord, stoler mv. som sjenerer seksjon 2.

§2

Trappeoppganger er rømningsveier ved brann, og det er derfor ikke tillatt å oppbevare gjenstander i trappeoppgangen. Gjenstander som er til hinder for rømningsvei vil bli fjernet. Ved kjøring på området må utvises den største forsiktighet.

Flaggstenger, skilt, fuglebrett, antenne for radio og fjernsyn e l.l. utendørs arrangementer må ikke settes opp uten godkjenning fra styret.

§3

Det skal normalt være ro i leiligheten fra kl.23 til kl. 06. Se til at barn ikke leker eller støyer i trappeoppganger og at dører lukkes igjen uten støy.

§4

'Søppelcontainere skal bare brukes til innpakket husholdningsavfall. Avfall/ søppel skal ikke settes utenfor containerne.

§5

La aldri små barn være alene i kjelleren. Bruk ikke mer lys enn nødvendig og slukk lyset etter bruken.

§6

Ved bruk av boligsameiets område med plener, beplantninger og fellesanlegg skal det utvises alminnelig forsiktighet og renslighet.

§7

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

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

Av 12.01.2011. Revidert 30.01.2013, 19.03.2014

§1

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

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

§2

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

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

§3

Kostnader som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, skal fordeles mellom sameierne slik:

Offentlige avgifter, strøm, forsikring, vedlikehold og drift av indre fellesareal i firemannsboligen, og kabel TV fordeles likt på de 5 seksjonene. Det samme gjelder eventuelle administrative kostnader og kostnader til drift/vedlikehold av adkomstveier og andre felles utvendige innretninger (postkassestativ, o.l.).

Andre driftskostnader knyttet til firemannsboligen (indre og ytre fellesareal) skal fordeles likt på beboerne i denne. Forsikringen knyttet til den enkelte seksjon i firemannsboligen fordeles etter sameiebrøken.

Eneboligen er alene ansvarlig for kostnader til bygget enebolig og er ikke ansvarlig for kostnader for bygget firemannsbolig med de unntak som er nevnt ovenfor. Eneboligen og firemannsboligen er hver for seg ansvarlig for sine utearealer.

Sameiere som eventuelt bruker sin seksjon slik at forsikringspremien økes, må selv betale merutgiftene.

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

§4

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

§5

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

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

§6

Utleie av leilighet eller parkeringsplass.

Sameier skal melde fra til styret om utleie eller fremleie av leilighet eller parkeringsplass; dette for å sikre at styret til en hver tid har oversikt over beboere og hvem som har tilgang til sameiet. Garasjeplass kan ikke uten forhåndssamtykke fra styret leies ut til andre enn sameiere. Sameier som selv ikke bor i seksjonen, plikter å føre nødvendig tilsyn og vedlikehold.

§7

Sameiet ledes av et styre bestående av 2 medlemmer, hvorav ett av medlemmene skal være leder. Styrelederen skal velges særskilt. Det skal velges ett varamedlem til styret. Styremedlem og varamedlem tjenestegjør i 2 år.

§8

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

- a) Styrets årsberetning
- b) Styrets regnskapsoversikt
- c) Valg
- d) Andre saker nevnt i innkallingen

Hver seksjon har 1 – en – stemme.

§9

Sameierne plikter å følge husordensreglene,

§10

Disse vedtektene kan endres av sameiermøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav.

§11

For så vidt ikke annet fremgår av disse vedtekter, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

Referat fra årsmøtet 2022 i Troidhaugtunet Sameie

Dato: 22.03.22

Sted: Hos Skogland

Til stede: Marion Thunem, Bente og Bjørn Andersen, Olaug Trovåg og Thomas Leknes, Eirik Skogland

Ikke til stede: Anne Marie Brusdal

Årsberetning 2021

Bjørn leser opp årsberetningen.

Parkering i veien utenfor innkjørsel gjør det vanskelig å komme seg inn og ut med bil. Styret tar derfor kontakt med naboen(e) som deler veien om at det ikke må parkeres slik.

Regnskap 2021

Ingen kommentarer til regnskapet.

Forslag til budsjett 2022

Heiskontroll

Heiskontroll er ikke med for 2022 da dette gjøres hvert andre år.

Kastanjetre

I 2021 la sameiet ut for profesjonell beskjæring av naboenes kastanjetre. Sameiet har glede av at treet holdes pent. Styret tar kontakt med eier av treet i nr. 35 for å bli enige om en kostnadsfordeling av årlig beskjæring.

Strøm

Det er usikkerhet rundt størrelsen på strømregningene fremover på grunn av høye strømpriser og om sameiet bør øke felleskostnadene for å dekke dette. Strømforbruket består i hovedsak av lys i fellesarealene. Varmekabler i oppgangen har vært avskrudd, så strømregningene hittil i år har ikke vært høye nok til å forsvare økte felleskostnader på nåværende tidspunkt. Det besluttes at sameiet følger med på regningene og kaller inn til et ekstraordinært møte dersom det skulle bli behov for å øke felleskostnadene.

Filterbytte

Som et sparetiltak blir det diskutert om sameiet skal gjøre den årlige jobben med filterbytte i ventilasjonssystemet selv. Jobben koster i alt ~5000 kr, der en betydelig del vil være kostnaden for selve filteret. Det vurderes at fordelen med å ha en fagkyndig innom for filterbytte og som i den forbindelse kan sørge for at ventilasjonsanleggene er riktig innstilt og gjøre annet nødvendig vedlikehold er verdt denne kostnaden.

Saker

Oppmerking i garasje

Det blir bestemt at det skal gjøres oppmerking av garasjeplasser for at det skal bli enklere orientere seg i forbindelse med parkering og at diverse løsøre ikke havner på en annens parkeringsplass. Behovet er størst mellom plassene til Bente/Bjørn, Olaug/Thomas og Anne Marie. De avtaler nærmere for oppmåling og merking.

Vedlikeholdsoppgaver

Det er mange vedlikeholdsoppgaver. Bjørn lager en oversikt over alle oppgavene som henges opp i garasjen. Her kan den som gjør oppgaven skrive opp dato for oppgave utført. Med en slik oversikt blir det lettere for alle å se hva som må gjøres og når det bør gjøres. Det er viktig at alle bidrar for en fornuftig fordeling av arbeidsmengden.

Valg

Styret blir sittende et år til og består av følgende:

Bjørn Andersen, styreleder
Marion Elise Thunem, styremedlem
Anne Marie Brusdal, varamedlem

Eventuelt

Angående innglasset terrasse hos Olaug og Thomas

Det blir stilt spørsmål til Olaug og Thomas om arbeidet i forbindelse med innglassing av terrassen vil defineres som bruksendring og dermed er søknadspliktig. Dersom det viser seg å være en bruksendring vil det kunne føre til at det må gjøres en reseksjonering og endring i forsikringen. For å få dette avklart henter Thomas en skriftlig bekreftelse fra kommunen om at arbeidet ikke er søknadspliktig og sender dette til styret.

24.03.22

Eirik Skogland
referent

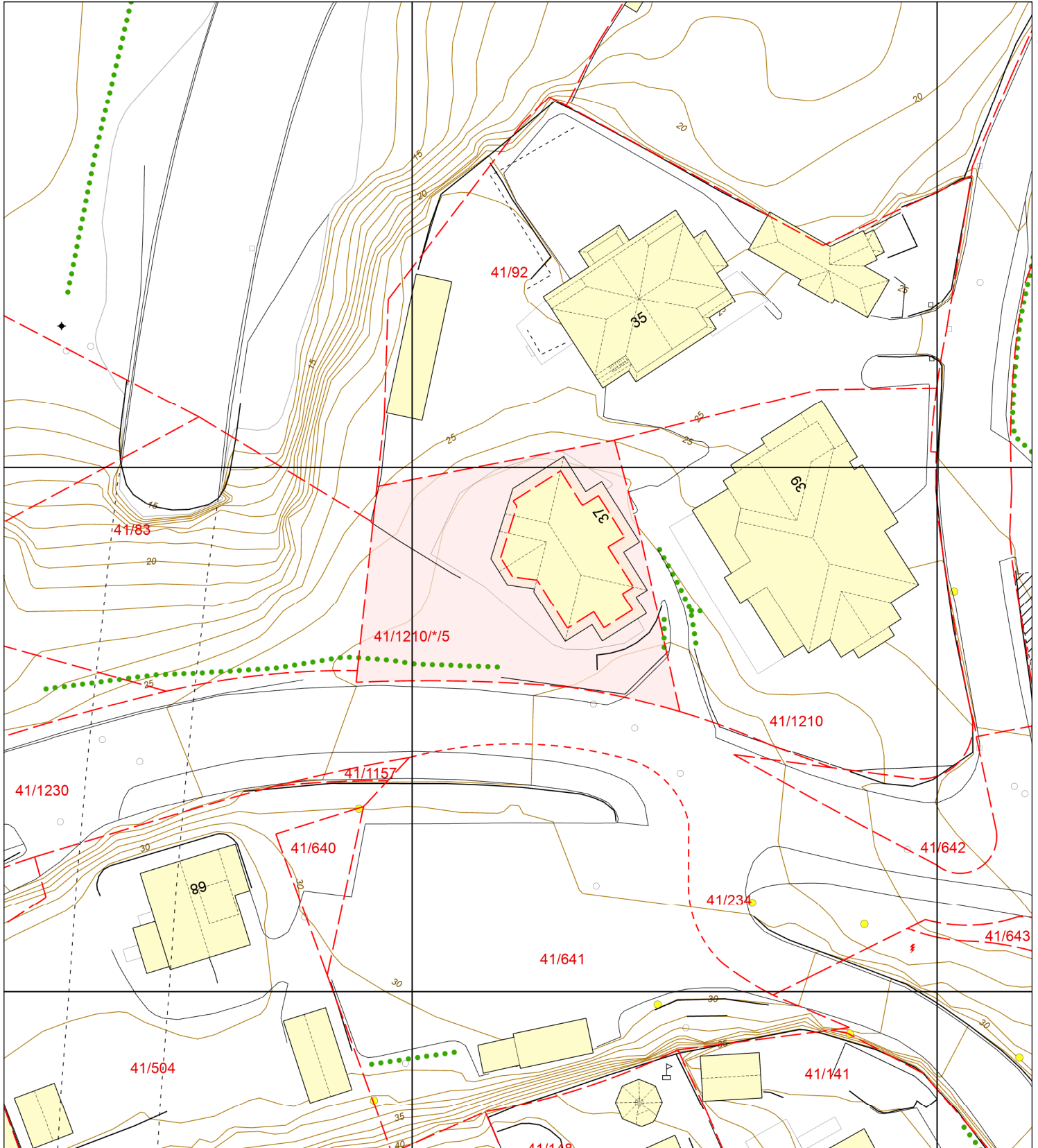


Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 02.02.2023

BERGEN
KOMMUNE

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 41/1210/0/5
Adresse: Troidhaugvegen 37, 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 | △ | Fastmerke |
| ■ | Fredet bygg | ⊗ | InnmåltTre | ○ | Ledning kum | | |



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 41/1210

Utlistet 03.02.2023

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.

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår
259391322	Grunneiendom	0	Ja	953,7 m ²	Sikker	-	Ja
377559366	Grunneiendom	0	Nei	114,5 m ²	Sikker	-	Ja
377559365	Seksjon	5	Ja	459,2 m ²	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad

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
5120300	30	FANA. SØNDRE INNFARTSÅRE, TILFØRSELSVEI HOP - MIDTUN	3 - Endelig vedtatt arealplan	29.01.1996	199613936	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
5120300	912 - Bolig/Kontor	98,5 %
5120300	319 - Annen veigrunn	1,5 %
5120300	310 - Kjørevei	< 0,1 % (0,1 m ²)
5120300	710 - Felles avkjørsel	< 0,1 % (0,0 m ²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
66180000	35	FANA. GNR 41 BNR 757, NYBØHAGEN	202220528	1,2 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	100,0 %
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	< 0,1 % (0,0 m ²)

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	5,8 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	38,3 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	61,7 %

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	95,0 %
15700000	1 - Nåværende	600 - Viktige ledd i kommunikasjonssystemet	2,9 %
15700000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	2,1 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15700000	499 - Annen restriksjon	41,8 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Type	Plannavn	Saksnr
65570000	35	FANA. GNR 41 BNR 636 MFL., TROLDHAUGVEGEN	201705774
62880000	35	FANA. GNR 41 BNR 1255 MFL., E39 SYKKELSTAMVEG, DELSTREKNING 3, NESTTUN - FJØSANGER	202220445
62820000	35	FANA. GNR 41 BNR 931 MFL., HOPSMYREN SØR 2	201221574
62820000	35	FANA. GNR 41 BNR 931 MFL., HOPSMYREN SØR 2	201221574
7040012	31	FANA. GNR 41 BNR 35, HOP	200113815
7040000	30	FANA. DEL AV GNR 41, HOPSNESET	190002114
5120500	30	FANA. GNR 41 BNR 15, 46 OG 933, HOP	200111826
5120500	30	FANA. GNR 41 BNR 15, 46 OG 933, HOP	200111826
5120001	31	FANA. SØNDRE INNFARTSÅRE, RV 580 HOP - MIDTUN	200002827

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av BKK's konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk, flytrafikk, jernbanetrafikk, motorsportsaktivitet, bruk av skytebane etc. 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.



Planinformasjon

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

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens 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 bygningssetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 03.02.2023

Gnr/Bnr/Fnr: 41/1210/0/0

Adresse: Trolldhaugvegen 37 m.fl.




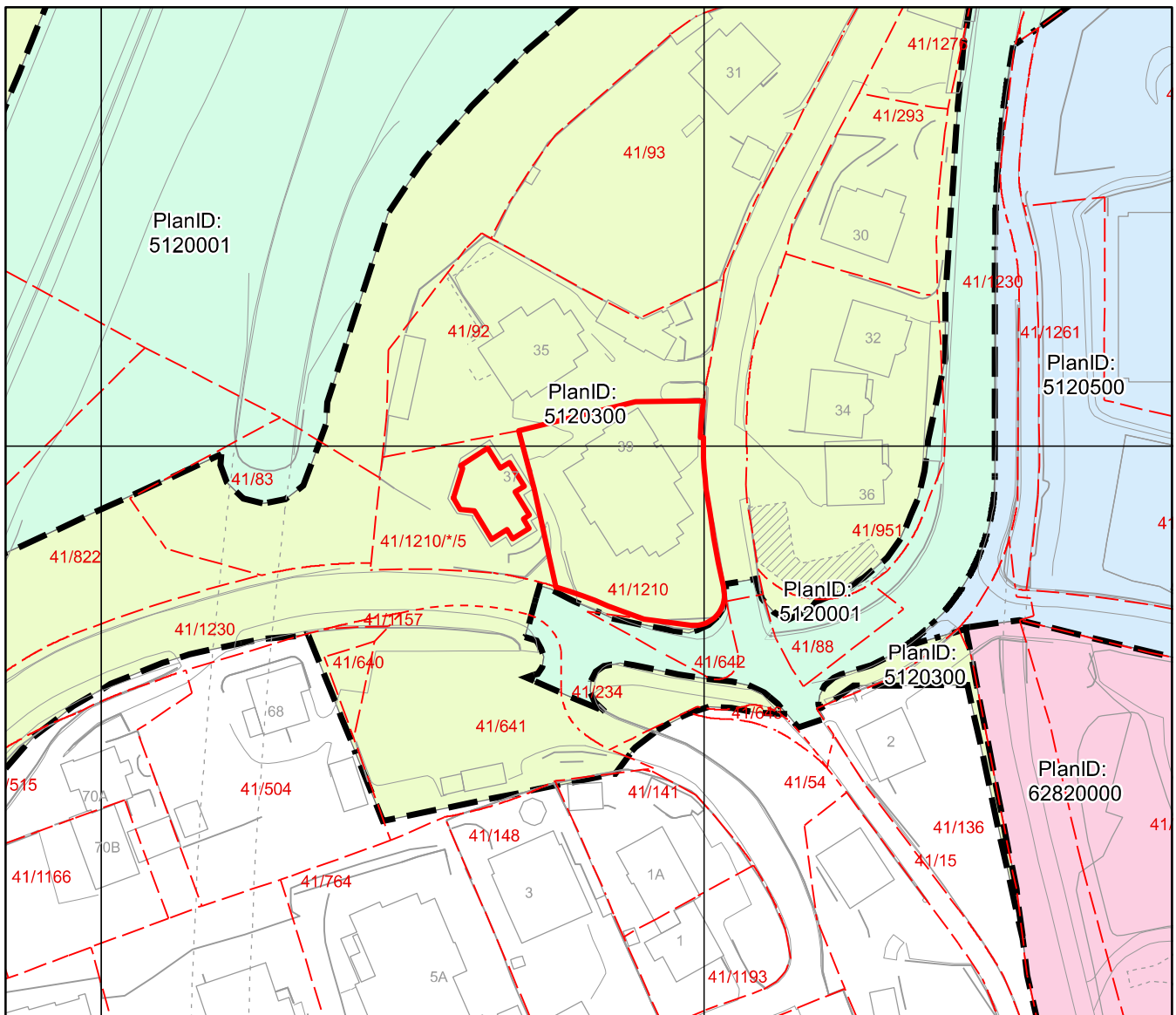
Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

5120300


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

 Eiendomsmarkering




Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

 1253 - Tunnelåpning


Juridisklinje

 1211 - Byggegrense


 1213 - Planlagt bebyggelse

 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

 1221 - Regulert senterlinje

 1222 - Frisiktlinje

 1227 - Regulert støyskjerm

 1254 - Tunnel


Begrensningsgrense gammel lov

 Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

 Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

 640 - Frisiktzone

Hensynssoner PBL §12-6

 Angitthensynsone

Plangrense

 Reguleringsplanomriss

Formålsgrense


 Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL


 Blokkbebyggelse

 Kjørevei

 Annen veggrunn

 Gang- / sykkelveg

 Parkeringsplass

 Annet trafikkområde

 FRIOMRÅDER

 Felles avkjørsel


 Felles lekeareal for barn

 Bolig / Kontor


Arealformål PBL §12-5

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

 1600 - Uteoppholdsareal

 1610 - Lekeplass


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

 2011 - Kjøreveg

 2015 - Gang- sykkelveg

 2016 - Gangveg, -areal, gågate

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

 3040 - Friområde



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 03.02.2023


Arealplan-ID: 65270000

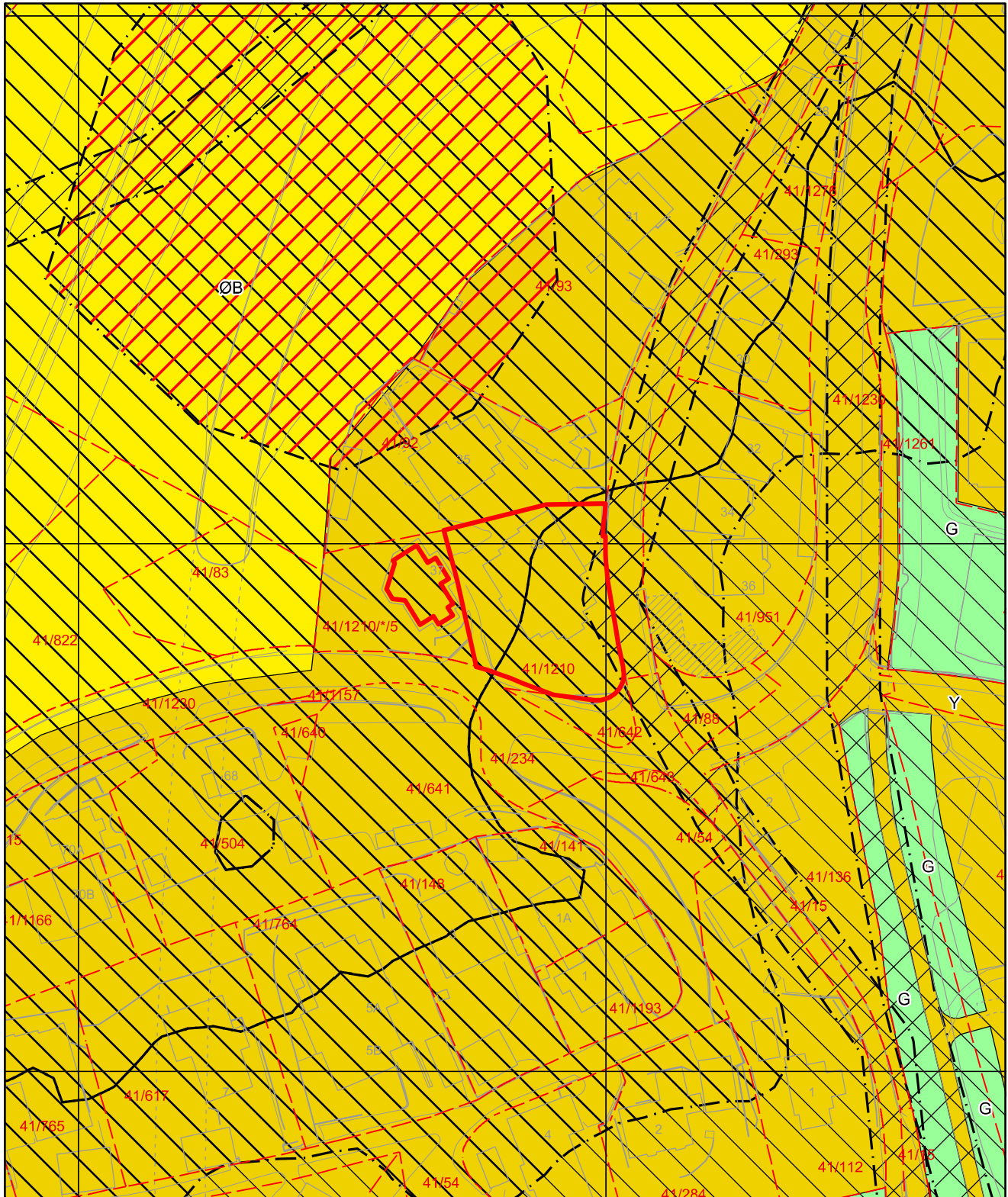
Gnr/Bnr/Fnr: 41/1210/0/0

Adresse: Troidhaugvegen 37 m.fl.










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


 Eiendomsmarkering (2)





Tegnforklaring for kommuneplan


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


Tegnforklaring for kommunedelplan

 G/S-veg, fremtidig


 G/S-veg

 Samleveg


 Fjernveg, fremtidig tunnel

 Fjernveg, fremtidig


 Fjernveg

 Grense for restriksjonsområde

 Arealformålgrense


 Andre restriksjoner

KDP Arealbruk-PBL1985

 Boligområde (N)

 Friområde (N)

 Friområde (F)

 Annet byggeområde (N)

 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (N)