

Tilstandsrapport

 Leilighet i boligblokk
 Jacob Kjødes veg 2 G, 5232 PARADIS
 BERGEN kommune
 gnr. 13, bnr. 127, snr. 63

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 11.02.2026

Rapportdato: 12.02.2026

Oppdragsnr.: 20286-2561

Referansenummer: IC2078

Autorisert foretak: Takstopppdrag AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

Takstopppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømmer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømmer firmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstopppdrag AS består i dag av en takstmann, to sekretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstopppdrag AS har utført ca 9600 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksring som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstopppdrag AS en stor kundeportefølje.

Hos Takstopppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstopppdrag.no

926 67 005



Medlem av



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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- 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 • løsøre 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

Grunnmur:

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent. Grunnmur/fundamenter av betong.

Veggkonstruksjon:

Bygningen er oppført i plaststøpte konstruksjoner som bærevegger, skillevegger og etasjeskillere. Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av stående trekledning og fasadeplater. Deler av fasadene er forblendet med teglstein. Fasadene er sameiets felles ansvar.

Taktekking:

Flat takkonstruksjon/pulttak. Taket er tekket med takbelegg. Trekledning på pulttak/skråtak. Taket er ikke besiktiget. Taktekking er fra byggeår. Taktekking er sameiets felles ansvar.

Tilstandsgrad på fellesdeler:

Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og ev. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulv: En-stavs eikeparkett.
Vegger: Malt platekledning, malt betong.
Himling: Malt platekledning, malt betong.

Overflatene er fra byggeår.

Diverse malingsarbeid ble utført i 2021.

Annet:

- Garderobeskap på hovedsoverom.

Innvendige dører:

Formpressete slette dørblad. Tre skyvedører.

Innerdørene er fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. Areal: 4,7 m². Fra byggeår.

Keramiske fliser på gulv/vegger, hvite plastplater m/led spotlights i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin.

Avtreksventil i himling.

Badet er et ferdigelement bad (baderomskabin). For mer info: www.teknobad.no. SINTEF godkjenning TG20509.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 25,2 m².

Kjøkkeninnredning fra byggeår.

En-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning/malt betong på vegger, malt betong i himling.

Sigdal kjøkkeninnredning med slette fronter. Takhøy innredning. Laminat benkeplate, underlimt kvartskompositt vaskeum, ventilator.

Laminat plate over benkeplate.

Integrerte hvitevarer (Siemens):

- Stekeovn.
- Platetopp m/induksjon.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap/frys.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er montert Aquastop på kjøkkenet. Komfyrvakt er integrert i ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rørsentral er plassert i teknisk kott. Stoppekran er plassert i teknisk kott.

Avløpsrør av plast/ma støpejern.

Vann- og avløpsrør er fra byggeår. Vvs-arbeid ble utført av Bravida Norge AS.

Fjernvarme.

Leiligheten har vannbåren gulvvarme på bad og viftekonvektor i stue/kjøkken. Produsent: Aeros. Varmesentral er plassert i teknisk kott. Varmtvannsforsyning via fjernvarmesystemet. Forbruksmåler er plassert i teknisk kott.

Ventilasjon:

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten. Luftbehandlingsaggregat er plassert i teknisk kott. Type: Villavent Systemair. Fra byggeår.

El.anlegg:

Sikringssskap i teknisk kott. El.anlegg fra byggeår. El.arbeid ble utført av Bravida Norge AS.

Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), nettverksdel, overspenningsvern.

Lastbryter på 40 ampere.

Kurser.

25 ampere. 1 stk.

15 ampere. 9 stk.

Hovedsikring og strømmåler med fjernavlesning er plassert i felles målerskap i sameiet.

Belysningsutstyr:

Innfelte led spotlights i himling i entre/gang og på bad. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

Beskrivelse av eiendommen

El. oppvarming:

Ingen el.oppvarming i leiligheten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

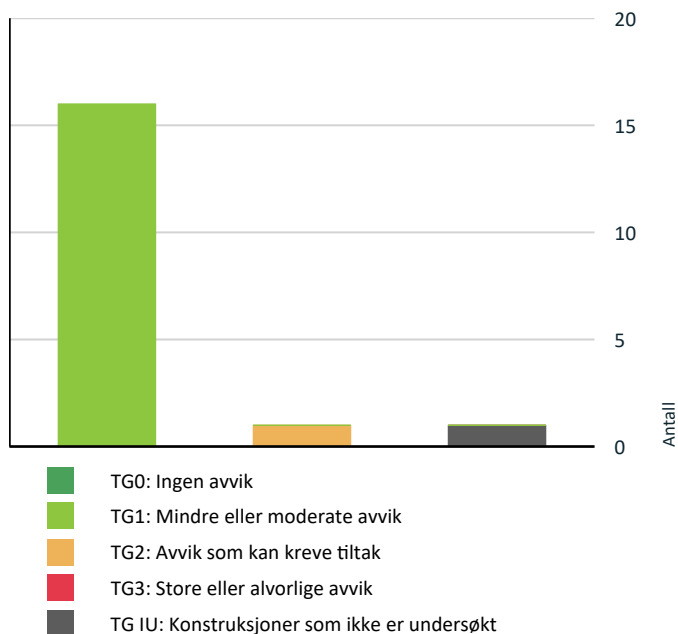
[Gå til side](#)

Leilighet i boligblokk

- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISER:

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkeltpunkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Vedrørende egenerklæringsskjema:

Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

REVIDERING/ENDRING AV TAKSTRAPPORT:

Denne rapporten er basert på befaring av eiendommen den 26.08.2024 og en enkel gjennomgang av eiendommen den 11.02.2026. De fleste observasjoner og opplysninger er fra opprinnelig befaring, supplert med opplysninger fra ny eier/oppdragsgiver. Det er ikke gitt opplysninger om endringer eller forhold som må korrigeres utover normal alder og slitasje.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2-etg > Bad (4,7 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 2-etg > Bad (4,7 m²) > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
2020

Kommentar
Oppgitt i Infoland

Anvendelse
Bolig

Standard

Takstobjektet:

3 roms eierleilighet i 2-etg. Ssb-nr: H0204.

Vestvendt altan på 8 m² med utgang fra stue/kjøkken. Altanen er overbygd.

En garasje plass i felles garasjeanlegg (1/90 ideell andel av snr 112, garasjeseksjon).

Leiligheten har tilhørende en bod i u-etg (inkludert i BRA-e).

Leiligheten har gode kvaliteter på overflater/innredninger.

Leiligheten ble innflyttet i november 2020. For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Vedlikehold

Utvendig vedlikehold er sameiets felles ansvar.

Ytterdør: Hvit dørblad i EI-30 kvalitet. Dørtelefon med videofunksjon i entre/gang.

Altandør: Dørblad i isolerglass, hvite trekarmer. Utv. beslag.

Dørene er fra byggeår.

Dørene har liten slitasje.

Forventet brukstid:

Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Mrk.

Altandør tar litt i karm/terskel og bør ev. justeres litt om mulig.



Dørtelefon i entre/gang.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

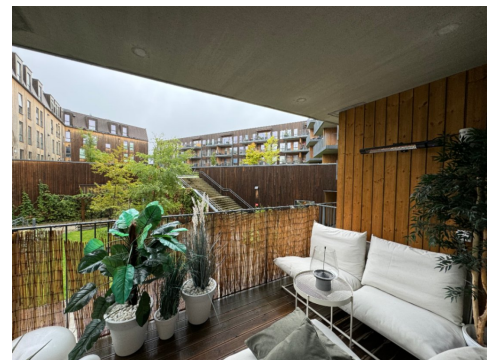
Vestvendt altan på 8 m² med utgang fra stue/kjøkken. Altanen er overbygd.

Altanen er oppført i betong og belagt med terrassebord m/riller.

Rekkverk i stålprofiler.

Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,12 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Altanen har normal slitasje.



Altan med utgang fra stue/kjøkken.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Isolerglass i hvite trekarmer.

Vinduene er fra byggeår.

Vinduene har liten slitasje.

Forventet brukstid:

Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Mrk.

To vinduer tar litt i karm og bør ev. justeres litt om mulig.

TG 1 Dører

Tilstandsrapport



Varmeovn på altan.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: En-stavs eikeparkett.
Vegger: Malt platekledning, malt betong.
Himling: Malt platekledning, malt betong.

Overflatene er fra byggeår.
Diverse malingsarbeid ble utført i 2021.

Annet:
- Garderobeskap på hovedsoverom.

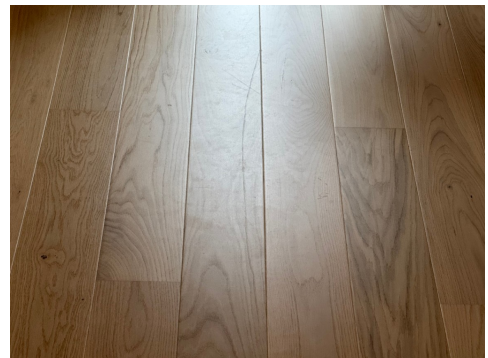
Generelt.
Moderne/tidsriktige overflater.
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

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.

Spørsmål til eier/revirent.
Kjenner du til skader på overflater som store hakk eller fuktutsvelling i gulv, sprekker eller sår i fliser eller misfarging på vegger bak møbler ?
Svar fra eier/revirent:
Noen mindre hakk/skader i gulv/parkett. Ett hakk på kjøkkengulvet, ett hakk på gulvet ved spisebordet og en lengre overfladisk stripe på gulv på gjesterommet.
Misfarging på enden av to gulvbord (ved spisebordet)
Noen slitasjeskader på ene skyvedøren og lister (ved høyre inngang til hovedsoverommet).



Noe misfarging i ende av parkett i stue/kjøkken. Må anses å være normal slitasje.



Overfladisk stripe på soverom 2. Må anses å være normal slitasje.



Hakk i parkett i stue/kjøkken. Må anses å være normal slitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongelementer.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt på alle typer etasjeskillere/gulv.
Minimale skjevheter registrert v/kontroll, dvs 03 mm - 07 mm skjevheter.

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Formpressete slette dørblad. Tre skyvedører.

Innerdørene er fra byggeår.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

VÅTROM

2-ETG > BAD (4,7 M²)

Generell

Bad. Areal: 4,7 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv/vegger, hvite plastplater m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin.
Avtreksventil i himling.

Badet er et ferdigelement bad (baderomskabin). For mer info: www.teknobad.no. SINTEF godkjenning TG20509.

2-ETG > BAD (4,7 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, hvite plastplater m/led spotlights i himling.

2-ETG > BAD (4,7 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er vannbåren varme i gulv.
Lokalt fall til sluk i dusjsone. Dvs ca 25 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Mrk.
Det ble oppdaget bom i noen gulvfliser og ikke optimalt fallforhold til sluk under befaringen i 2024. Fallforhold ble utbedret i mars 2025 av utbygger. Alle gulvflisene ble byttet og samtidig ble gulvet hevet litt ved døren slik at fall til sluk ble riktig i h.h.t. regelverket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom registrert i flere gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedr. Bom i gulvfliser: Overvåk tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.

2-ETG > BAD (4,7 M²)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk i hjørne i dusjsone, fra byggeår.
Membran: Sarnafil våtromsduk.



Stålsluk i dusjsone.

2-ETG > BAD (4,7 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin.



Røropplegg under servant.

2-ETG > BAD (4,7 M²)

TG 1 Ventilasjon

Avtreksventil i himling. Tilluft under dør.

2-ETG > BAD (4,7 M²)

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet er et ferdigelement bad (baderomskabin).

KJØKKEN

2-ETG > STUE/KJØKKEN (25,2 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 25,2 m².

Kjøkkeninnredning fra byggeår.

En-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning/malt betong på vegger, malt betong i himling.

Sigdal kjøkkeninnredning med slette fronter. Takhøy innredning.

Laminat benkeplate, underlimt kvartskompositt vaskekum, ventilator.

Laminat plate over benkeplate.

Integrerte hvitevarer (Siemens):

- Stekeovn.
- Platetopp m/induksjon.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap/frys.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er montert Aquastop på kjøkkenet. Komfyrvakt er integrert i ventilator.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.



Røropplegg og aquastop under vask.

2-ETG > STUE/KJØKKEN (25,2 M²)

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator. Produsent: Røroshetta. Fra byggeår. Ventilatorrør er tilkoblet ventilasjonsanlegg.



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rørsentral er plassert i teknisk kott. Stoppekran er plassert i teknisk kott.

Vannrørene er fra byggeår. Vvs-arbeid ble utført av Bravida Norge AS. Felles vannrør er sameiets felles ansvar.

Mrk.

Jeg har ikke funksjonstestet stoppekran. Det er ikke gitt opplysninger om feil eller manglende funksjon på stoppekran.



Rørsentral i teknisk kott.

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/ma støpejern.

Avløpsrørene er fra byggeår. Vvs-arbeid ble utført av Bravida Norge AS. Felles avløpsrør er sameiets felles ansvar.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

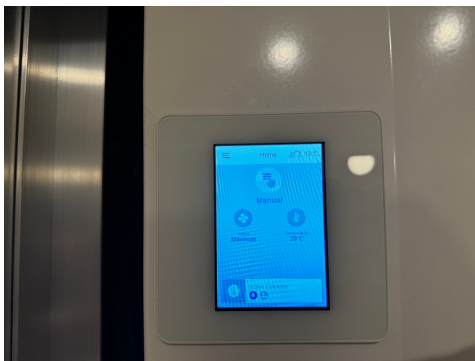
! TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten. Luftbehandlingsaggregat er plassert i teknisk kott. Type: Villavent Systemair. Fra byggeår.



Luftbehandlingsaggregat i teknisk kott.



Bryterpanel på aggregat. Bør stå på maks effekt v/ dusjing.

Varmesentral

Fjernvarme.

Leiligheten har vannbåren gulvvarme på bad og viftekonvektor i stue/kjøkken. Produsent: Aeros. Varmesentral er plassert i teknisk kott. Varmtvannsforsyning via fjernvarmesystemet. Forbruksmåler er plassert i teknisk kott.

For tilstandsvurdering av varmesentraler kreves det spesialkompetanse. Tilstandsgrad er satt utfra alder. Det anbefales å foreta jevnlig service/vedlikehold på varmesentral og foreta utskiftning av komponenter v/ behov.



Varmesentral i teknisk kott.



Viftekonvektor i stue/kjøkken.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport

Sikringsskap i teknisk kott. El.anlegg fra byggeår. El.arbeid ble utført av Bravida Norge AS.

Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), nettverksdel, overspenningsvern.
Lastbryter på 40 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
15 ampere. 9 stk.

Hovedsikring og strømmåler med fjernavlesning er plassert i felles målerskap i sameiet.

Belysningsutstyr:
Innfelte led spotlights i himling i entre/gang og på bad. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Ingen el.oppvarming i leiligheten.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Opplysninger fra eier: Anlegget ble installert 2020.

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

Opplysninger fra eier: Er utført av Bravida Norge AS som var underentreprenør av Kruse Smith AS under bygging.

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Opplysninger fra eier: Det foreligger samsvarserklæring og er oversendt til taksmann.

4. 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 Opplysninger fra eier.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Opplysninger fra eier.

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

Nei Opplysninger fra eier.

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Ja

11. 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

Generell kommentar

El.anlegg er fra 2020 og samsvarserklæring foreligger. Det skal derfor ikke være nødvendig med utvidet el.kontroll enda. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år.



Sikringsskap i teknisk kott.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet.

Ingen åpenbare avvik registrert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

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.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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?](#)

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.

Arealer

Leilighet i boligblokk

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U-etg		5		5	
2-etg	61			61	8
SUM	61	5			8
SUM BRA	66				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg		Bod (5,1 m ²)	
2-etg	Entré/gang (6,2 m ²), bad (4,7 m ²), soverom (9,6 m ²), soverom 2 (8,4 m ²), stue/kjøkken (25,2 m ²), bod/garderobe (2,9 m ²), teknisk kott (0,7 m ²)		

Kommentar

BRA-i og BRA-e primær er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 3,7 m² av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:

Takhøyden på bad er 2,20 m - 2,23 m og takhøyden i entre/gang og bod er 2,30 m.

Takhøyden i øvrige deler av leiligheten er 2,59 m - 2,60 m.

Ekstern bod.

Leiligheten har tilhørende en bod i u-etg på 5,1 m² (inkludert i BRA-e).

Bod ligger i et felles bodareal og er merket 48, H0204.

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjennelse

i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Malingsarbeid i 2021 ble utført i privat regi.

Utbedring av fallforhold på badegulv i 2025. Arbeidet ble utført i regi av utbygger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2026	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Iselin Jacobsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	13	127	0	63	5135.5 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Jacob Kjødes veg 2 G

Hjemmelshaver

Christian Jelle Sylte & Iselin Jacobsen

Kommentar

Fellesutgifter.

Det betales kr 1957,25,- pr mnd i fellesutgifter.

Felles utgiftene dekker felles byggforsikring, strøm fellesarealer og div drift av sameiet.

Energiavregning utføres av Eviny og forbruk betales utenom fellesutgifter.

Boligselskap

Sameiet Paradisalleen

Forretningsfører

OBOS. Tlf: 02333.

www.obos.no

Organisasjonsnr

925166162

Felles formue

Kr. 23 323 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Paradis.

Fra leiligheten er det utsikt over nærområde/nabolaget.

Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse, eneboliger og bolighus.

Kort avstand til Nesttun Sentrum med de fleste fasiliteter og servicetilbud, samt dagligvarebutikk og spisesteder i gangavstand. Rema 1000, apotek, spisested, frisør og eiendomsmegler kontor mm. i umiddelbar nærhet. Flere idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Slåtthaug Idrettsanlegg, Bergenshallen, Fysakhallen, Paradis Fotbalbane, Nesttun Idrettspark, samt skoler som Paradis barneskole, Storetveit ungdomsskole, Hop ungdomsskole, Slåtthaug ungdomsskole, Slåtthaug videregående skole. Få minutters gange til holdeplass for bybanen.

Paradis:

Paradis er et område og boligstrøk i Fana bydel i Bergen, omgitt av Storetveit, Fantoft og Nattland i nord, Fjøsanger og Nordåsvannet i vest, og Hop, Nesttun og Midtun i sør, som alle utgjør sammenhengende tettbebyggelse som inngår i tettstedet Bergen. Paradis omfattes av grunnkretsene Paradis og Tveiterås, som hadde et samlet areal på 2,17 km², hvorav 0,11 km² er ferskvann. I tillegg har Storetveit og Hop postadresse Paradis.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via privat stikkvei fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (60760000). Formål: 1130- sentrumsformål.

Planid: 60760000.

Planens navn: FANA. GNR 13 MFL., PARADIS.

Type plan: Reguleringsplan.

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.

Vedtak i kraft: 19.11.2014.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.

Om tomten

Tomt:

Tomten er felles for sameiet. Andel fellesareal: 32,9 m² i h.h.t sameiebrøk.

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med interne veier, grøntarealer, murer/bed og div prydbusker/beplantning.

Parkering:

En garasje plass i felles garasjeanlegg (nr 21).

For øvrig er det parkering i offentlig vei.

Mulighet for montering av elbil ladestasjon v/garasje plass.

Det er bygd automatisk parkeringsanlegg/garasjeheis i garasjeanlegg hvor det er størst takhøyde.

Aktuell garasje plass er plassert i garasjeanlegg hvor det er lavest takhøyde.

Tinglyste/andre forhold

Kommentarer til grunnboksbladet (ev. sameiekontrakt):

Eiendomsbrøk.

For hver seksjon i et sameie er det fastsatt en sameiebrøk som angir seksjonseierens eierandel i sameiet. Denne brukes som grunnlag for fordeling av fellesutgifter og fellesinntekter.

Sameiebrøken er fordelt 62/11703.

Servitutter.

En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser grunneierens bruk av eiendommen. Servitutten kan være tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles også for en heftelse på den eiendom den hviler.

Servitutter i grunn:

1911/900259-1/106 02.12.1911 BESTEMMELSE OM GJERDE

Overført fra: KNR: 4601 GNR: 13 BNR: 127

Bestemmelse om bruksrett

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1912/900138-2/106 03.08.1912 BESTEMMELSE OM GJERDE

Overført fra: KNR: 4601 GNR: 13 BNR: 127

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1913/900021-2/106 07.02.1913 BESTEMMELSE OM GJERDE

Overført fra: KNR: 4601 GNR: 13 BNR: 127

BESTEMMELSE OM GENERENDE VIRKSOMHET

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1913/900095-2/106 14.05.1913 ERKLÆRING/AVTALE

Overført fra: KNR: 4601 GNR: 13 BNR: 127

FORBUD MOT Å BESKADIGE ELLER FELLE TRÆR I ALLEEN M.V. BEST.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1913/900288-1/106 28.05.1913 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDNING

Overført fra: KNR: 4601 GNR: 13 BNR: 127

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1915/900190-3/106 14.07.1915 BESTEMMELSE OM GJERDE
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 13 BNR: 127
Bestemmelse om generende virksomhet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1918/900582-1/106 10.04.1918 BESTEMMELSE OM GJERDE
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 13 BNR: 127
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1950/7440-1/106 31.10.1950 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighetshaver: KNR: 4601 GNR: 13 BNR: 137
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 13 BNR: 127
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1950/307440-1/106 31.10.1950 BESTEMMELSE OM VEG
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 13 BNR: 127
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1951/308463-1/106 29.11.1951 SKJØNN
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 13 BNR: 127
FORSØKSEKSPPROPRTAKST I ANL. REGULERING AV PARADISKRYSET.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1953/309738-1/106 08.12.1953
- Søk på dokumentBESTEMMELSE OM VANNLEDNING
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 13 BNR: 127
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1991/21751-1/106 27.08.1991 BESTEMMELSE OM VEG
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 13 BNR: 127
AREAL PÅ VEDL. KART SKAL VÆRE FELLES KJØREVEI FOR BNR. 146
OG 148. VEDLIKEHOLD OG REPARASJON AV VEIAREAL FORDELES LIK
MELLOM EIEND. A485
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/762204-1/200 14.05.2018 21:00 BESTEMMELSE OM PARKERING
Rettighetshaver: BERGEN KOMMUNE
ORG.NR: 964 338 531
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 13 BNR: 127
Gjelder 90 parkeringsplasser i U2
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2020/2253939-1/200 20.03.2020 21:00** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2018/654735-1/200

2020/2417190-1/200 06.05.2020 21:00 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighetshaver: KNR: 4601 GNR: 13 BNR: 200
Adkomst for renovasjonsbiler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/2464697-2/200 15.05.2020 21:00 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: PARADIS NÆRINGSEIENDOM AS
ORG.NR: 984 364 105
og den til en hver tid eier av snr. 108 har rett til å benytte vendehammer for varelevering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/2467359-1/200 15.05.2020 21:00 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Rettighetshaver: BERGEN KOMMUNE
ORG.NR: 964 338 531
Bestemmelse om transport
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Heftelser:
Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av
grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

Informasjon om sameiet

Informasjon om sameiet:

Sameiet Paradisalleen består av til sammen 107 leiligheter, snr 108, 109, 110, 111 er næringsseksjoner. Snr. 112 er garasjeeksjon.
Adkomst leiligheter via heis/trappeoppgang.
Prosjektet ble tegnet av arkitektkontoret TAG. Entreprenør: Kruse Smith AS.
Felles sprinkler/brannvarslingsanlegg i sameiet.
Styreleder i sameiet: Jeron Joseph.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:

Organisasjonsnummer: 925 166 162.
Navn/foretaksnavn: Sameiet Paradisalleen .
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie.
Registrert i Enhetsregisteret: 08.06.2020.
Stiftelsesdato: 24.04.2020.

Forsikring:

Sameiets bygningsmasse er forsikret i Tryg Forsikring med polisenr 7484514.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
El.spørsmål eier		Lagret	Innhentet		Nei
Byggetegninger		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Samsvarserklæring el.anlegg		Lagret	Innhentet		Nei
Svar på e-post		Lagret	Innhentet		Nei
Tilstandsrapport fra 2024		Lagret	Innhentet		Nei
Boliginfo fra forretningsfører		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• 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. 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 fem 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 befaringsstidspunktet. 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 innsiden 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 fukttinnhold 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 slitasje:** 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- 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.
- 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."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/IC2078>

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