

PARADISALLEEN

Jacob Kjødes veg 2G

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 4 490 000,-

EIEFORM

Eierseksjon

OMKOSTNING KJØPER

125 840,-

ANTALL SOVEROM

2

TOTALPRIS

4 615 840,-

ETASJE

2

FELLESKOSTNADER

1 957,- pr. mnd

BYGGEÅR

2020

BRA-I/BRA TOTAL

61/66 kvm

ENERGIMERKING

B - Grønn

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

5135.5 m² (eiet)

Din megler



Stian Sletten

Eiendomsmegler MNEF | Partner

E-post: stian.sletten@emera.no

Mobil: +47 981 51 182

Stian har lang erfaring og har jobbet som eiendomsmegler i Bergen siden 2010. Gjennom årenes løp har han solgt i overkant av 750 eiendommer og kjenner Bergensmarkedet veldig godt. Ta kontakt med Stian for gode råd om kjøp og salg av bolig.





Lækker 3-roms selveier med høy standard & eksklusive kvaliteter i bygg fra 2020. Heis. Mulighet for kjøp av garasje plass

Leiligheten har en moderne standard, med eksklusive og påkostede kvaliteter samt en svært arealeffektiv planløsning. Her bosetter du deg i et etablert og vakkert boligområde. Sameiet er ettertraktet og har nydelige fellesarealer - her får man virkelig en egen oase like utenfor egen inngangsdør

Mulighet for å kjøpe garasje plass i u.etg!

- Selveid leilighet med lave fellesutgifter - Et svært godt utleie/ investeringsobjekt
- Energimerke B - mulighet for grønt boliglån
- Balansert ventilasjon og fjernvarme
- Heisadkomst - Passende alle livsfaser
- Nybyggfordeler - Energieffektivt bygg og lite vedlikehold
- Mye lagring i innvendig bod + ekstern bod på hhv. 2,9m² & 5,1m² - verdifullt!
- 2 min til bybane og matbutikk
- 10 min til Bergen sentrum



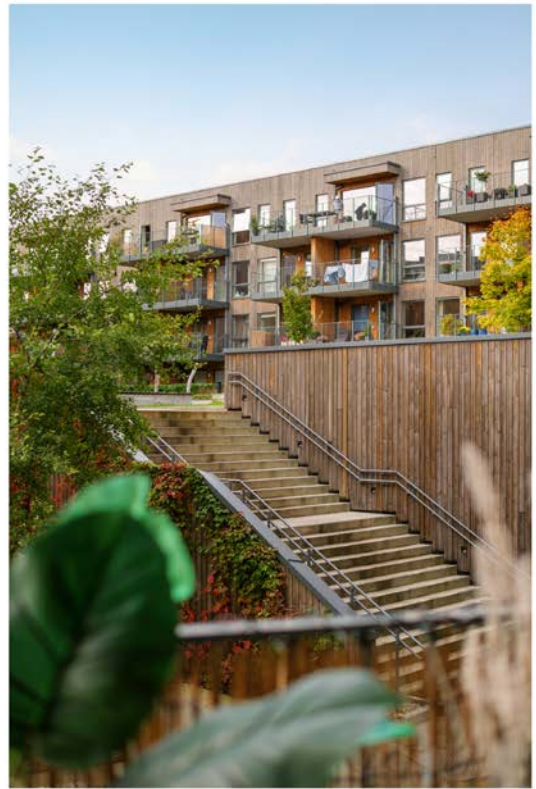
































- Badet er innredet med heldekkende servant, dusjhjørne og vegghengt toalett -





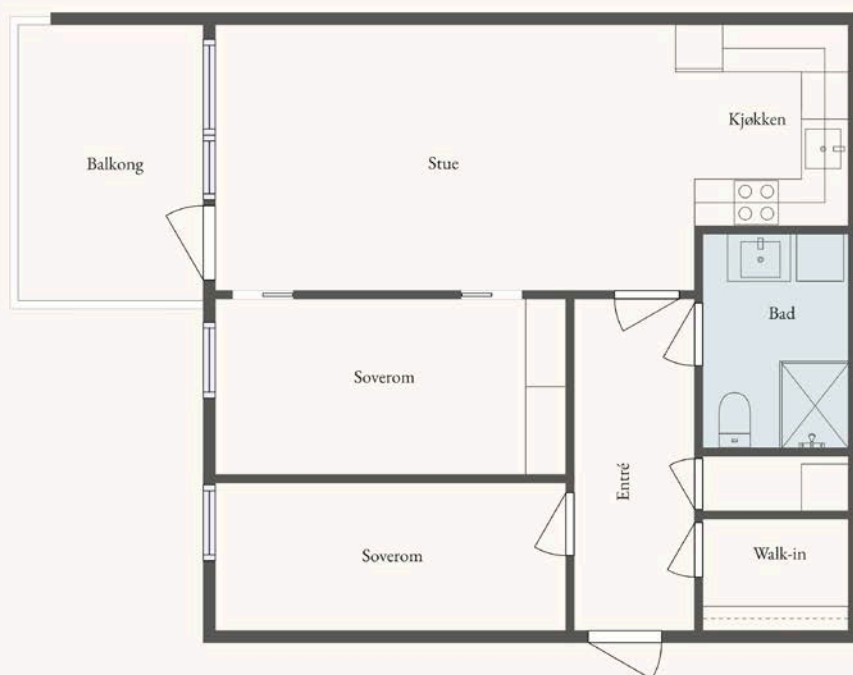






Planteegning





Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

**HERR
FOTO
GRAF**

JACOB KJØDES VEG 2G

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 4 490 000

Omkostning kjøper

4 490 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

112 250 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

113 340 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

125 840 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

4 603 340 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

4 615 840 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 615 840

Felleskostnader

Felleskostnader kr 1 957,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Service VVS, snørydding, styrehonorar, vask i fellesarealer, oppvarming av fellesarealer, sprinkler og ventilasjonsanlegg i fellesarealer, forretningsførsel, felles drift og vedlikehold og felles byggforsikring.

Felleskostnadene fordeles slik:

Service VVA kr 167,-

Felleskostnader kr 1 790,15,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Dersom man kjøper garasjeplassen vil det påløpe kr 250,- ekstra i felleskostnader for garasje.

Eiendomsskatt

Kr 5 106,- (2026)

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Bergen kommune.

Kommunale avgifter

Kr 8 506 (2026)

Informasjon: Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og renovasjon. Oppgitt beløp er et estimat for hele året.

Det fakturerte beløpet kan avvike fra estimatet.

Fakturering skjer månedlig eller kvartalsvis.

Fellesgjeld

Lånebetingelser fellesgjeld: Sameiet har ikke lån.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 969 255 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 877 019 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Jacob Kjødes veg 2G har en svært attraktiv og sentral beliggenhet på Paradis - et av Byens mest populære og veletablerte boligstrøk. Paradisalleen er et stort, nytt boligbygg midt i paradiskrysset, som tilbyr flere mat- og dagligvaretilbud, kollektivtransport og andre diverse servicetilbud. Her bor du med nærhet til alt hverdagen har å by på, i et ellers travelt liv.

Rema 1000 Paradis ligger på bakkenivå i samme bygg, som gjør at en tur på butikken ikke blir lengre enn en ørliten spasertur, i tillegg er Kiwi Paradis kun 8 minutter unna til fots. I Paradisalleen finner man også Apotek, Sabi Sushi og Posten pakkeutlevering. Like over veien, på andre side av krysset ligger blant Asian Corner og Burger Boys. For et enda bredere servicetilbud er det kun 10 minutter i hver sin retning til Lagunen Storsenter og Bergen Sentrum.

Det er gode kollektivforbindelser like utenfor døren. Både buss og Bybane stopper på Paradis, og tar deg enkelt mot Lagunen og Flesland i sør, eller Bergen sentrum i Nord. På både Lagunen og Bergen Storsenter er det store bussterminaler som er sentrale knutepunkter for en haug med busslinjer.

Det er flere barnehager og skoler i nærheten av boligen som gjør at henting og levering kan skje på en effektiv måte i en travel hverdag. Paradis barnehage er kun 8 minutter unna til fots. Tryllefløyten Steinerbarnehage er kun 14 minutters gange unna, og like bortenfor ligger Storetveit barnehage. Når skolesekken tas på for første gang blir barna tatt godt imot ved Paradis skole, kun en 5 minutters spasertur unna. Storetveit og Hop skole ligger henholdsvis 16 og 19 minutter unna til fots.

Aktivitetstilbudene er mange med Paradis fotballbane like nedenfor Paradis skole. Like ved Hop skole finner man også en fotballbane. Det er også to utendørs basketballbaner utenfor Paradis skole, en i skolegården og en utenfor gamle Fana gymnas. Ser du helst at

joggeskoene holdes tørre? Paradis helse og Sporty Paradis er begge flotte treningsstudioer, kun noen minutters gange unna.

For den naturglade er det drøssevis av turmuligheter i området. Ved gamlehaugen, hvor Kongens residens ligger, finner man en flott naturpark, med flere bademuligheter. Ved starten av Birkelundsbakken, kun noen minutter unna, starter flere turstier, blant annet mot Fantoft Stavkirke. Like ved Rema 1000 Fjøsanger finner man veien opp mot Langegården, som også er starten på stigningen mot Løvestakken.

Barnehage/Skole

Barnehage/Skole/Fritid: Barnehager:

8 min gange til Paradis barnehage (0-5 år)

14 min gange til Tryllefløyten Steinerbarnehage (0-5 år)

16 min gange til Storetveit barnehage (0-5 år)

Barne- og ungdomsskoler:

5 min gange til Paradis skole (1-7 kl.)

13 min gange til Rudolf Steinerskolen i Bergen (1-10 kl.)

21 min gange til Bjørgvin Montessoriskole (1-10 kl.)

16 min gange til Storetveit skole (8-10 kl.)

19 min gange til Hop skole (8-10 kl.)

Videregående skoler:

7 min kjøring til Langhaugen videregående skole

8 min kjøring til Årstad videregående skole

Parkering

Selgers garasjeplass kan kjøpes for kr 700.000,- eller bud. Mulighet for montering av elbil ladestasjon v/ garasjeplass. Ellers er det parkering i gaten etter gjeldende bestemmelser.

Det er bygd automatisk parkeringsanlegg/garasjeheis i garasjeanlegg hvor det er størst takhøyde. Aktuell garasjeplass er plassert i garasjeanlegg hvor det er lavest takhøyde

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 5135.5 m²

Tomten er felles for sameiet. Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med interne veier, grøntarealer, murer/bed og div prydbusker/beplannting.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Nybygg bolig bygg B, datert 13.11.2020. Midlertidig brukstillatelse bekrefter at boligen lovlig kan benyttes, men at det fortsatt gjenstår arbeid før ferdigattest kan utstedes. Følgende vilkår for midlertidig brukstillatelse i tillatelse til endring datert 30.01.19 er ikke dokumentert/bekreftet oppfylt:

- Opparbeidet avkjørsel skal være godkjent av Statens vegvesen før kommunen kan gi midlertidig brukstillatelse/ferdigattest til bebyggelse i område S5. Skal oppfylles senest 01.10.2020

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder:

BRA-i 61m²: Entré/gang, bad, 2 soverom, stue/kjøkken, bod/garderobe og teknisk kott.

I tillegg har leiligheten en bod i underetasjen på 5m².

Areal

BRA - i: 61 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 66 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Ekstern bod i kjeller

2. etasje

BRA-i: 61 m² Entré/gang, bad, 2 soverom, stue/kjøkken, bod/garderobe og teknisk kott

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 m² Vestvendt balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Standard

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger med:

- Integrerte hvitevarer

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Gubilampe over stuebord

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Trond Bertelsen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

- Bom i flis og utilstrekkelig fall mot sluk. Har blitt utbedret i 2025.

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

- Byttet alle fliser, justert på fall og byttet membran på hele gulvet. Arbeid utført av Mowabygg AS.

Moderniseringer og påkostninger: Tilvalg før innflytting i 2019:

- Enstavs eikeparkett
- Forlenget kjøkkenet fra L- form til U-form
- Tilvalg i farge på kjøkkenfronter
- Oppgradering av benkeplate
- Oppgradering av kjøkkenventilator
- Tilvalg med skyvedør mellom stue og gang for bedre plassutnyttelse
- Baderommet er oppgradert med fliser både på gulv og vegger

2025:

- Nytt baderomsgulv i 2025 da vi oppdaget bom og utilstrekkelig helling mot dusj (Garantisak)

2022/2023:

- Satt opp garderobeløsning i bod til yttertøy samt satt opp spesialbestilt speil i gang

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

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 plasstøpte 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 besikttet. Taktekking er fra byggeår

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Overflater gulv på bad grunnet bom i enkelte fliser.

Bygningsdeler vurdert med TG IU:

- Tilliggende konstruksjoner våtrom grunnet at hulltaking ikke er foretatt da det ikke er fysisk mulig.

Øvrig informasjon

Adresse

Jacob Kjødes veg 2G, 5232 PARADIS

Gnr. 13, bnr. 127, snr. 63, ideell andel 1/1

Gnr. 13, bnr. 127, snr. 112, ideell andel 1/90
i Bergen kommune.

Selger

Christian Jelle Sylte og Iselin Jacobsen

Sameie

Sameiet Paradisalleen

Organisasjonsnummer: 925166162

Sameiet består av 110 seksjoner.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning

Sameiets forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 7484514

Husdyr: Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Forkjøpsrett: Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse: Det kreves ikke styregodkjenning av ny seksjonseier.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Sameiets regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter/husordensregler

Sameiets vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: B

Energifarge: Grønn

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten. Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

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 Systemai.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på fjernvarme, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Prisen er satt til 50 øre/kWh (inkl. mva). Ordningen gir forutsigbarhet, med et forbrukstak på 4 500 kWh/mnd per boenhet. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvatle med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://norgespris-fjernvarme.no/>

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er i henhold til reguleringsplan Fana. Gnr 13 MFL., Paradis, datert 19.11.2014, regulert til frittliggende sentrumsformål.

Eiendommen befinner seg innenfor følgende hensynssoner:

- Gul støysone. Veistøy, berøringsgrad 75,4%
- Rød støysone. Veistøy, berøringsgrad 17,2%

Planer i nærheten av eiendommen:

- PlanID: 71740000. Kommuneplanens arealdel KPA 2027.

Bystyret legger til grunn at revisjon av

KPA-bestemmelsene skal slutføres med vedtak Bystyret i første kvartal 2027. Hovedmålet med revisjon av KPA-bestemmelsene er forenkling, fortgang og forutsigbarhet i plan- og byggesaksprosesser, for å sikre gode boliger og nabolag.

- PlanID: 70400000. Fana. Gnr 13 bnr 366 mfl., Paradis S2 og S3. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for ny bolig- og sentrumsbebyggelse med utgangspunkt i vedtatt områdeplan for Paradis sentrum. Sentrum av Paradis med det offentlige torget skal utvikles med sentrumsrettet næringsvirksomhet og boliger.

- PlanID: 70050000. Fana. Gnr. 13, bnr. 434 mfl., Sandbrekkevegen. Planforslaget legger til rette for inntil nye 75 boenheter i et bebygd område i byfortettingssone i KPA 2018. Det forutsettes rivning av 4 eneboliger ved realisering av planforslaget. Planområdet ligger tett på eksisterende bybanestopp på Paradis og eksisterende villa i Sandbrekkevegen 3 er del av planen.

- PlanID: 71640000. Fana. Gnr. 13, Bnr. 154 mfl., Paradisåsen. Forslagsstiller er Erstad & Lekven AS, plankonsulent er Holon Bergen AS og arkitekt er Thornström Brookfield Arkitekter. Forslagsstiller ønsker å igangsette en reguleringsplanprosess for Paradisalléen 8 (gnr./bnr.: 13/154) m.fl. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for boligbebyggelse, forretning/ tjenesteyting, teknisk infrastruktur og uteoppholdsareal. Planinitiativet legger opp til at parkering utenom pålagt parkering for forflytningshemmede skal samles i parkeringsanlegget som allerede er etablert i områdereguleringens felt S5. Planinitiativet viser 86 boenheter og en utnyttelsesgrad på 155% BRA.
- PlanID: 70740000. Fana. Gnr. 13, Bnr 70, Marmorkollen. Planforslag for Marmorkollen har sett på løsning for snuplass i enden av vegen. En snuplass dimensjonert for

store kjøretøy i enden av vegen vil kreve en god del areal fra Marmorkollen sitt planområde. Planforslaget ønsker en løsning hvor snuplassen dimensjoneres for personbiler, og at snuhammeren i WEBU sitt prosjekt dimensjoneres for store kjøretøy i kombinasjon med felles renovasjonsløsning.

- PlanID: Fana. Gnr. 13, Bnr 133 mfl., Paradis sentrum bk3.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 13/151. Igangsettingstillatelse datert 22.01.2025. Paradisalléen 16, fasadeendring enebolig og frittstående garasje. Saksnr: 202417453

Eiendom: 13/143. Rammetillatelse datert 20.02.2025.

Statsminister Michelsens veg 72, boligblokker med næringsdel. Saksnr: 202412122

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

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser.

Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/ forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

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

4601/13/127/63:

Tinglyst 29.11.1951 - Dokumentnr: 308463 - Skjønn FORSØKSEKSPPROPRIASJONSTAKST I ANL. REGULERING AV PARADISKRYSET.

Overført fra: Knr:4601 Gnr:13 Bnr:127

Saken gjelder: Forsøksekspropriasjonstakst etter bygningsloven i anledning av regulering av Paradiskryset.

Tinglyst 08.12.1953 - Dokumentnr: 309738 -

Bestemmelse om vannledn.

Overført fra: Knr:4601 Gnr:13 Bnr:127

Undertegnende eier av eiendommen gnr. 13 bnr. 210 i Fana herred, som har fått tillatelse av vegvesenet til å legge vannledning (kloakkledning, stikkrenne langs bygdeveien. Paradisalleen vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen nedennevnte vilkår, som er fastsatt ved rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av 16. mars 1935:

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig forulempes. Arbeidsstedet må avspærres forsvarlig og forsynes med lykter og varselskilter.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet.
3. Mulig ulempe for anlegget, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet.
4. Eieren er ansvarlig for skade som ved anlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann.
5. Eieren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med anlegget - eventuelt fjerne det - som vegvesenet seinere måtte finne nødvendig.
6. Denne erklæringen blir å tinglyse på hans kostnad som hefte på vedkommende eiendom.

7. Arbeidet må settes i gang før tinglyst erklæring foreligger, når dette kreves av vegvesenet.

Tillatelsen er gitt på omstående generelle og følgende spesielle vilkår: Vannledning må legges etter forskrifter utarbeidet av Fana ingeniørvesen. Sperring tillatelse i 4 nærmere angitte dager etter foregående over til sement i 2 Bergensavisen. Vegvesenets arbeidsanvisninger må etterkommes. Før arbeidet settes i gang, må omstående erklæringsskjema —utfyllt, datert og undertegnet av den som forplikter eiendommen - være innlevert til vegtilsynsmannen i Fana, Rådalen.

Tinglyst 27.08.1991 - Dokumentnr: 21751 - Bestemmelse om veg

AREAL PÅ VEDL. KART SKAL VÆRE FELLES KJØREVEI FOR BNR. 146 OG 148. VEDLIKEHOLD OG REPARASJON AV VEIAREAL FORDELES LIKT MELLOM EIEND. A485

Overført fra: Knr:4601 Gnr:13 Bnr:127

Arealet merket rødt og skravert på vedlagte kart skal være felles kjørevei for brukere av eiendommen b.nr. 146 og 148. Vedlikehold og reparasjon av veiareal skal fordeles 50 - 50.

Tinglyst 14.05.2018 - Dokumentnr: 762204 -

Bestemmelse om parkering og bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Bergen Kommune. Org.nr: 964 338 531.

Overført fra: Knr:4601 Gnr:13 Bnr:127

Veket for: Pantedokument 2018/654735-1/200

Paradis Næringseiendom, org.nr. 984 364 105 gir Bergen kommune, org.nr. 964 338 531, rett til å etablere inntil 90 parkeringsplasser i U2 på gnr. 13 bnr. 210, 137, 127 og 146. Parkeringsplassene skal etableres ved bruk av Multipark eller lignende system.

Tinglyst 06.05.2020 - Dokumentnr: 2417190 -

Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:13 Bnr:200

Adkomst for renovasjonsbiler

1. BAKGRUNN OG PARTER

1.1. Paradis Næringseiendom AS (PN) er eier og utbygger av prosjektet Paradisalleen i område S5 og S7 i områderegeringsplan for Paradis i Bergen. Prosjektet består av boliger og næringsarealer, som er under bygging på eiendommene gnr. 13, bnr. 127, 137, 146 og 210 (Eiendommene). Det er gitt rammetillatelse og igangsettingstillatelse for deler av prosjektet, og grunnarbeider er påbegynt.

1.2. Jacob Kjøde Boligseiendom AS(JK) er eier og utbygger av boligprosjekt med ca. 20 boliger på eiendommen gnr. 13, bnr. 200 (Naboeiendommen), som ligger innenfor område BB1 i områderegeringsplan for Paradis. JK arbeider med regulering av Naboeiendommen og område BB1.

1.3. Det fremgår av områderegeringsplanen at fremtidige boliger innenfor område BB 1 skal ha parkering i parkeringskjeller på område S5. Dette er regulert i annen avtale. Det fremgår også av områdeplanen at BB1 skal ha avkjørsel for annen nødvendig trafikk til Naboeiendommen over offentlig vei benevnt _GS6 områdeplanen.

1.4. Områdeplanen har ikke hensyntatt nødvendig adkomst for renovasjonsbiler i området. Felles for begge prosjektene er at prosjektene har behov for etablere containere for plast og papir samt dockingpunkt for restavfall i offentlig torg som er beliggende mellom Eiendommene og Naboeiendommen. Grunnarealet for offentlig torg er eiet av Statens vegvesen.

1.5. PN har som del av prosjektet Paradisalleen søkt om og fått tillatelse til etablere snuhammer på Eiendommene (Vegen) for å betjene blant annet varelevering og flyttebiler til nærings- og boligarealene i prosjektet samt renovasjonsbiler for BIR som skal hente avfall i offentlig torg. Tegning av Vegen er vedlagt som vedlegg 1.

1.6. Vegen vil bli bygget før byggarbeider vil være igangsatt på Naboeiendommen.

1.7. Partene er enige om at Naboeiendommen skal få slik veirett til benytte Vegen som beskrevet i punkt 2 når og hvis det oppføres boligprosjekt på Naboeiendommen, på de vilkår som følger av denne avtalen.

2.VEIRETTTIL BRUK AV SNUHAMMER FOR

RENOVASJONSBILER

2.1. PN gir med dette veirett til renovasjonsbiler som skal hente avfall fra fremtidig boligprosjekt på Naboeiendommen.

2.2. Som vederlag for veiretten skal JK betale en forholdsmessig andel av PNs utgifter til anlegg av vegen i tråd med prinsippet i vegloven 5 53, tredje ledd annen setning, med følgende presisering: Partene er enige om at den forholdsmessige andelen skal fastsettes som en brøk basert på tillatt m2 BRA for henholdsvis Eiendommene og Naboeiendommen. Eksempel: Dersom det gis tillatelse til 15.000 m2 BRA på Eiendommene og 2.000 m2 BRA på Naboeiendommen, skal utgiftene fordeles slik: Eiendommene 15/17deler og Naboeiendommen 2/17deler.

2.3. Vederlaget forfaller til betaling når Vegen tas i bruk.

2.4. Kostnader ved vedlikehold av Vegen skal fordeles mellom Eiendommen og Naboeiendommen etter den brøk som fastsettes for betaling av vederlag av veiretten.

Tinglyst 15.05.2020 - Dokumentnr: 2464697 - 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

Paradis er registrert hjemmelshaver til samtlige 112 seksjoner i den seksjonerte eiendommen gnr 13 bnr 127, med adresse Jacob Kjødes veg 2A-H i Bergen kommune ("Eiendommen").

Eiendommen er en kombinasjonseiendom med både næringslokaler, boliger og parkeringskjeller.

Boligseksjonene (seksjonsnummer 1-107) er eiet av Paradis Bolig, og næringsseksjonene (herunder seksjonsnummer 108) er eiet av Paradis Næring. I forbindelse med utbygging av Eiendommen er det blitt stilt krav fra veimyndighetene om at nedkjøring til garasjekjeller (plassert på fellesareal på Eiendommen) og varemottak (plassert på en tilleggsdel til seksjonsnummer 108) skal benyttes som vendehammer for besøkende til Eiendommen for varelevering til

næringsformål, flytte- og varelevering til boligene, renovasjonsbiler mv.

På ovennevnte bakgrunn skal følgende realservitutt tinglyses på seksjonsnummer 108:

- Paradis Bolig, og de til enhver tid eiere av boligseksjonene på Eiendommen (seksjonsnummer 1-107) skal ha rett til å benytte areal innenfor tilleggsdelen til seksjonsnummer 108, som vist med oransje farge i kartskisse på vedlegg 1 som vendehammer for flytte- og varelevering til boligene og for renovasjonsbiler. Retten gjelder ved siden av den til enhver tid eier av seksjonsnummer 108s bruk av arealet som varemottak, og boligseksjonenes bruk til nevnte formål skal ikke være til vesentlig sjenanse for eier av seksjonsnummer 108.

På ovennevnte bakgrunn skal følgende realservitutt tinglyses på det fellesarealet som er vist med grønn farge i vedlegg 1. Servituten skal dermed tinglyses på samtlige seksjoner på Eiendommen:

- Paradis Næring og den til enhver tid eier av seksjonsnummer 108 skal ha rett til å benytte fellesareal som vist med grønn farge i kartskisse på vedlegg 1 som vendehammer for varelevering til varemottaket på seksjonsnummer 108. Retten gjelder ved siden av den alminnelige bruken av nedkjøringen som adkomst til parkeringskjeller.

Tinglyst 15.05.2020 - Dokumentnr: 2467359 -

Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Bestemmelse om transport

Bergen kommune, org. nr. 964 338 531, får i egen

tinglyst erklæring rett til å etablere inntil 90

parkeringsplasser i U2 på gnr. 1 3 bnr. 1 27 snr. 1 12, ved

bruk av Multipark eller lignende system. Paradis

Næringseiendom, org. nr. 984 364 1 05, gir Bergen

kommune, org. nr. 964 338 531, adkomstrett over

fellesareal til parkeringsplassene på seksjon nr. 11 2.

Bergen kommune kan overføre adkomstretten over

fellesareal til fremtidige utbyggere av S6, S8 og BB1, etter hvert som disse feltene bygges ut, jf plankart for områdeplan for Paradis vedtatt av Bergen Bystyre den 19.11.2014.

24.04.2020 - Dokumentnr: 2376014 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 63

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bod

Sameiebrøk: 62/11703

Seksjonering kan fås ved henvendelse til megler.

De resterende servituttene på eiendommen er gamle ansees å ikke ha noe direkte betydning på kjøper da disse er fra før byggeår. Disse omhandler bestemmelse om vannledning, bestemmelse om kloakkledning og bestemmelse om vann/kloakk.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen

begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må være satt mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30 døgn. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandlingen. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av

forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid

til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra

kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 60 615,-
Tilrettelegging: kr 12 900,-
Markedspakke: kr 19 900,-
Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 6 900,-
Grunnpakke bolig Info: kr 3 900,-
Eierskiftegebyr: kr 6 725,-
Tinglysningsgebyr kr 545,-
Meglerpakke forretningsfører kr 4 500,-

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 15 670,-, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 115 830,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Stian Sletten

Eiendomsmegler MNEF | Partner

stian.sletten@emera.no

Tlf: 981 51 182

Ansvarlig megler

Stian Sletten

Eiendomsmegler MNEF | Partner

stian.sletten@emera.no

Tlf: 981 51 182

Meglerforetaket

Fjell og Fjord eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 935740274

Vestre Strømkaia 7,

Tlf: 450 54 488

Salgsoppgavedato

13.02.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

JACOB KJØDES VEG 2G

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Bergen	
Oppdragsnr.	
03250015	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Iselin Jacobsen	Christian Jelle Sylte
Gateadresse	
Jacob Kjødes veg 2G	
Poststed	Postnr
PARADIS	5232
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	7484514

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bom i flis og utilstrekkelig fall mot sluk. Har blitt utbedret i 2025

Initialer selger: IJ, CJS

1

Document reference: 03250015

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet alle fliser, justert på fall og byttet membran på hele gulvet.

Arbeid utført av

Mowabygg AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Membran

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: IJ, CJS

2

Document reference: 03250015

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 03250015

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 03250015

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: Takstopdrag 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 tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrer 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 verditaksering 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



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 byggeregler

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 lovliggheit (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 strakstiltak 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 plasstøpte 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 teknet 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 vaskeku, 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:

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.

Beskrivelse av eiendommen

El. oppvarming:

Ingen el.oppvarming i leiligheten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

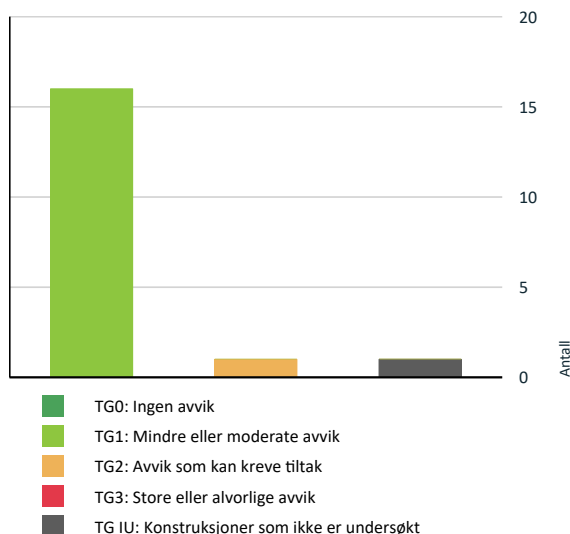
[Gå til side](#)

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 enkelt punkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftninger/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 utfyllt 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 garasjeplass 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 trekarm. 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

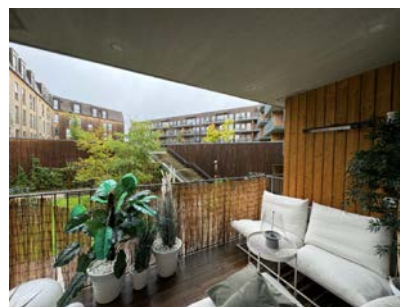
Vestvendt altan på 8 m² med utgang fra stue/kjøkken. Altanen er overbygd.

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 trekarm.

Vinduene er fra byggeår.

Vinduene har liten slitasje.

Forventet brukstid:

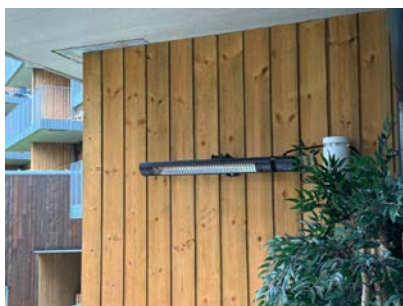
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

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.

Avtrekkssventil 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

Avtrekkssventil i himling. Tilluft under dør.

2-ETG > BAD (4,7 M²)

TG IU 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 plateledning/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 forhøydete 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.

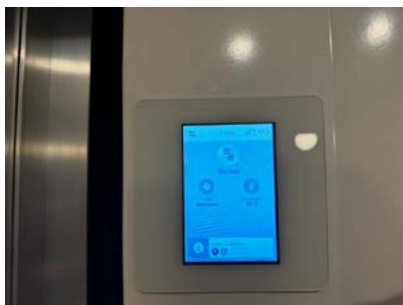
TG 1 Ventilasjon

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 forenklete 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 takstmann.
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? Sjekker 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

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

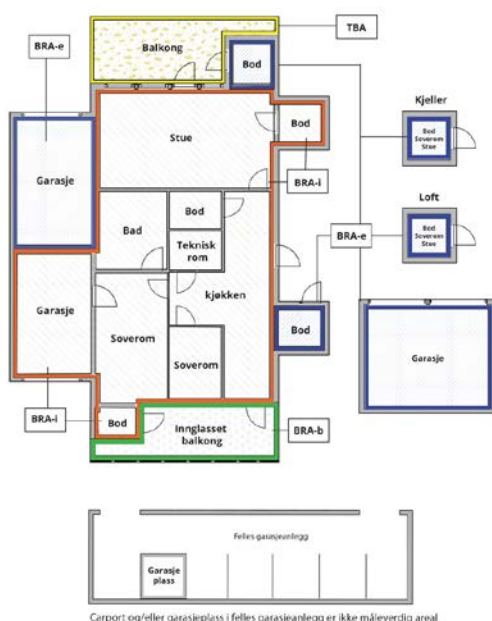
Hva er måleverdig areal?

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 opptas 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 boden
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 byggeteknisk 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 byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Energjavgregning 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 Fotballbane, 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 servitut er en rettighet på en grunneiendom som begrenser grunneierens bruk av eiendommen. Servituten kan være tidsbegrenset eller evigvarende. En servitut 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

FORSØKSEKSPROPR.TAKST I ANL. REGULERING AV PARADISKRYSSSET.

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 LIKT

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 TG1U:** 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 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 elektro faglig 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 fuktnivå 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 slitasjegrader:** Forventet nedslitting 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) oppgis der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) oppgis 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/>

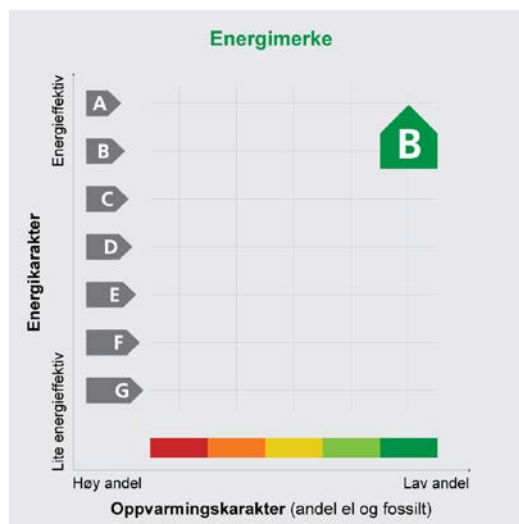
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IC2078>

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

Adresse	Jacob Kjødes veg 2G
Postnr	5232
Sted	PARADIS
Leilighetsnr.	
Gnr.	13
Bnr.	127
Seksjonsnr.	63
Festenr.	
Bygn. nr.	300613147
Bolignr.	H0204
Merkenr.	A2020-1201423
Dato	13.11.2020

Innmeldt av NODE rådgivende ingeniører AS v/



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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.



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

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER
Bygningstype: LEILIGHET
Byggeår: 2020
BRA: 62,0

Dato for lekkasjetallmåling: 16.10.2020

Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2010

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.015

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Bygningsdata:**Vedlegg til energiattesten****Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Jacob Kjødes veg 2G

Postnr/Sted: 5232 PARADIS

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0204

Dato: 13.11.2020 09:09:37

Energimerkenummer: A2020-1201423

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: NODE rådgivende ingeniører AS v/

Gnr: 13

Bnr: 127

Seksjonsnr: 63

Festenr:

Bygnnr: 300613147

Enhet**Inngangsverdi****Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)**

MatrikelEnhetsIdentiId	6364171918
ByggIdentiId	585377860
BruksenhetsIdentiId	6257380921
AdressIdentiId	6248331294
VegAdressIdentiId	256381612

Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger

Kommunenr.	4601
Gnr.	13
Bnr.	127
Snr.	63
Fnr.	
Gateadresse	Jacob Kjødes veg 2G
Postnummer	5232
Poststed	PARADIS
Bygningsnr.	300613147
Bolignr.	H0204
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	10.11.2020
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2020

Bygg standard

Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2010

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	13 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m ²
Oppvarmet BRA	62 m ²
Totalt BRA	62 m ²
Oppvarmet luftvolum	159 m ³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,08 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	4,5 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,79 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	16.10.2020
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,49 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,49 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,71 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,25 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
-----------------------	------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,25
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,62
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,26
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,740
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energigiver

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	10.11.2020
Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,015
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	NODE rådgivende ingeniører AS
Navn person	

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	19,2
Ventilasjonsvarme	6,8
Varmtvann	29,8
Vifter	6,2
Pumper	0,1
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	91,0

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6267 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	101,07 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4084 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	91,14 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5650 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2651 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3615 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6267 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	29,8 %
--------------------------------------	--------

Nabolagsprofil

Jacob Kjødes veg 2G - Nabolaget Paradis - vurdert av 221 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Paradis Linje 20, 49, 83, 530, 740, 934	2 min 0.1 km
Paradis Linje 1	3 min 0.2 km
Nesttun terminal Buss, trikk	5 min 2.4 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	10 min 6.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	12 min 6.8 km

Skoler

Paradis skole (1-7 kl.) 475 elever, 25 klasser	5 min 0.4 km
Rudolf Steinerskolen i Bergen (1-10 kl.) 208 elever, 14 klasser	13 min 1 km
Björgvin Montessoriskole (1-10 kl.) 99 elever, 4 klasser	21 min 1.8 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 436 elever, 23 klasser	16 min 1.3 km
Hop skole (8-10 kl.) 420 elever, 34 klasser	19 min 1.7 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	7 min 3.6 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	8 min 4.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

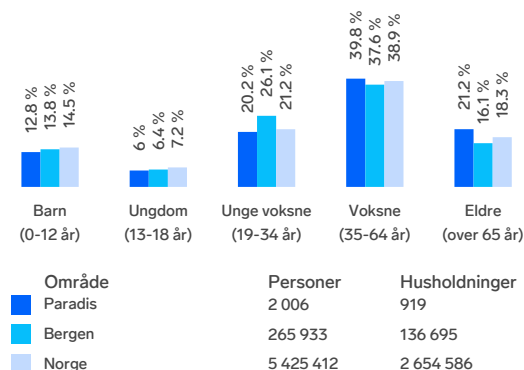
Veldig bra 90/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Barnehager

Paradis barnehage (0-5 år) 82 barn	8 min 0.6 km
Tryllefløyten Steinerbarnehage (0-5 år) 77 barn	14 min 1.1 km
Storetveit barnehage (0-5 år) 72 barn	16 min 1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Paradis PostNord	2 min 0.1 km
Kiwi Paradis	8 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Bybane



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 88/100

Sport

	Paradis fotballbane	5 min	
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.4 km	
	Hop ballbane kunstgress	15 min	
	Fotball	1.2 km	
	Paradis Helse	4 min	
	Aktiv365 Paradis	8 min	

Boligmasse



56% enebolig
5% rekkehus
32% blokk
7% annet

«Det er et flott villastrøk i en flott bydel, veldig mange hyggelige mennesker her som bryr seg om nabolaget sitt!»

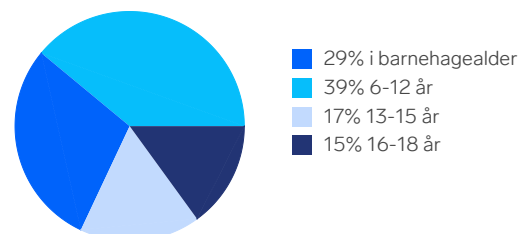
Sitat fra en lokalkjent



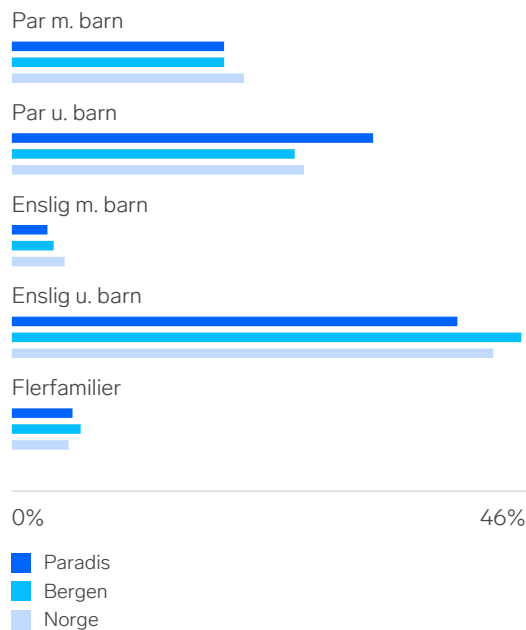
Varer/Tjenester

	AMFI Nesttun	6 min	
	Vitusapotek Paradisalléen	1 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

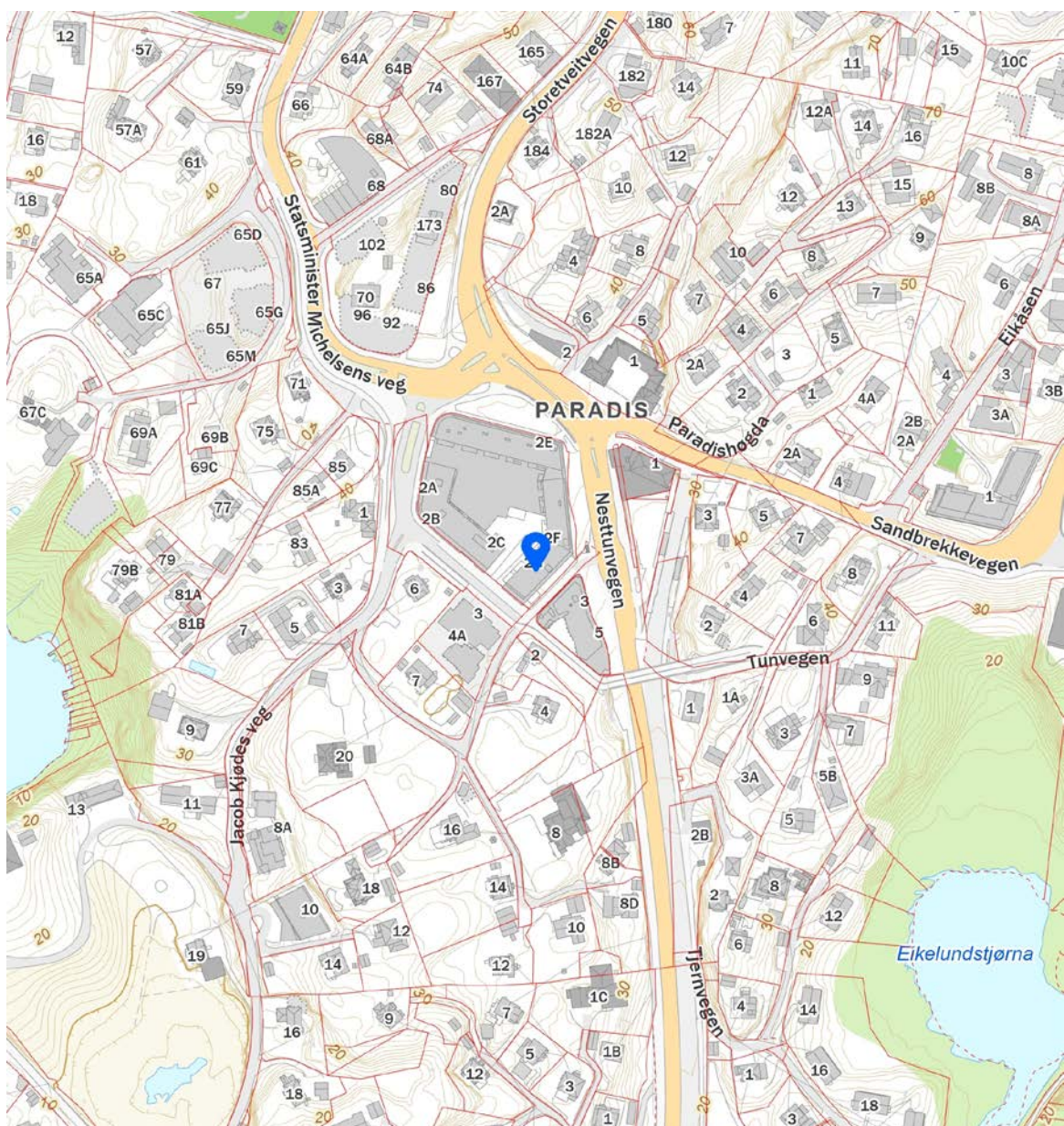
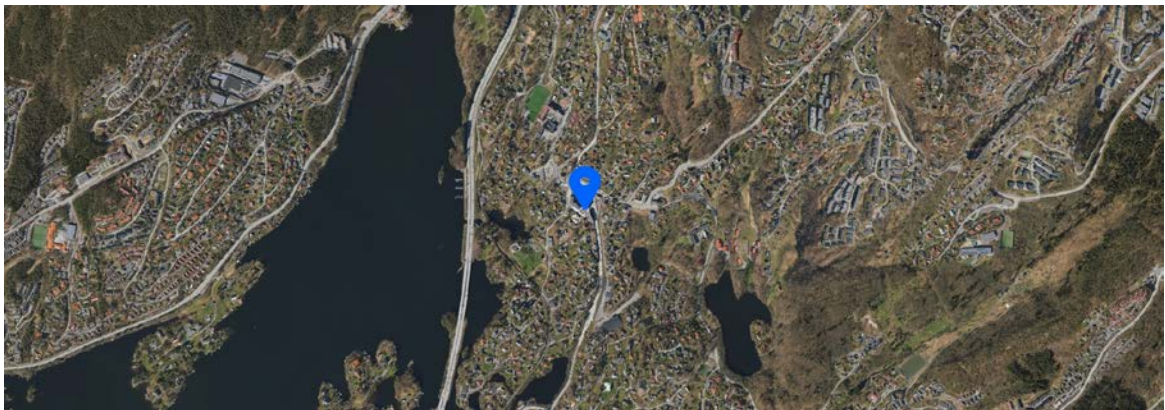


Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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



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

SAMEIET PARADISALLEEN



VEDTEKTER

for

Sameiet Paradisalleen, org. nr. 925 166 162

Vedtektene er fastsatt utbygger i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Paradisalleen. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 24.4.2020.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 107 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner (lokale) og 1 næringsseksjon parkering (for næringslokalene) og 1 næringsseksjon parkering (for boligseksjonene) på eiendommen gnr. 13, bnr 127 i Bergen kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod
- private terrasser
- annet slik som angitt i seksjoneringssøknaden

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

(4) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner eller virksomhet i seksjon 36-57 (Blokk A2).

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og evt andre tilleggsarealer er ikke med i hoveddelens BRA. For næringsseksjon (p-plasser) fastsettes en vektet sameiebrøk basert på antall p-plasser som inngår i seksjonen.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

For oversikt over leieforhold i seksjon 36-57 (Blokk A2) skal styret henvende seg til eier av seksjon 36-57, Selvaag Utleiebolig AS eller dennes rettsetterfølger. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) For butikk/forretning (næring) skal gjelde alminnelige åpningstider og tidspunkt for varelevering iht. offentlige normer godkjent av Bergen kommune til enhver tid. Næringsseksjonen har fortrinnsrett til bruk av utomhusarealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter, begrenset til 4 m fra fasade eller eiendomsgrense. Dette må skje på en slik måte at adgangen og adkomst til boligseksjonene ikke hindres.

(6) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, med de begrensninger som følger av bestemmelser om enerett til bruk til deler av fellesareal jfr vedtektenes pkt 3-2, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Fellesarealer utvendig og innvendig skal ha likt estetisk uttrykk, kvalitet og utforming.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Eier av næringsseksjon har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade i tilknytning til næringsseksjonen. Fasade til næringsseksjonen defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller øvrig fellesareal.

Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Eier av næringsseksjon er ansvarlig for drift og vedlikehold reklame og markedsføringsutstyr på sameiets fasade, og for evt. følgeskader dette medfører.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning, oppsetting av gjerder og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Enerett til bruk

Iht lov om eierseksjoner § 25 6.ledd har næringsseksjon 108-111, boligseksjoner i blokk A2 seksjon 36-57, boligseksjoner i blokk A1, B og C seksjon 1-35 og 58 -107 vederlagsfri evigvarende enerett til å benytte den delen av sameiets fellesareal som er beskrevet under og markert på **vedlegg 1**

Endring i etablerte evigvarende eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2.1 Næringsseksjonene 108-111 har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener næringsseksjonene.

3-2.2 Boligseksjoner i blokk A2 seksjon 36-57 har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener disse boligseksjonene

3-2.3 Boligseksjonene i blokk A1, B og C seksjon 1-35 og 58-107 har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener disse boligseksjonene

3.2.4 Boligseksjoner i 1-107 har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- Atrium/indre gårdsrom, boder, tekniske rom og anlegg som betjener boligseksjonene

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering

(1) Sameiet disponerer 90 parkeringsplasser i garasjeanlegg plan U2. P-plassene er seksjonert som egen næringsseksjon S 112. P-plassene disponeres av boligseksjonseiere og andre som har ervervet ideell eierandel med bruksrett til p-plass fra Utbygger.

I tillegg er det 1 næringsseksjon parkering S 111 som består av 28 p-plasser som eies og disponeres av næringsseksjon 111.

(2) Det fremgår av egen liste hvilke plasser som disponeres av de enkelte seksjoner/eiere. Listen følger som vedlegg 2 til vedtektene. Ajourhold av liste anses ikke som vedtektsendring og kan utføres av styret/forretningsfører.

4-2 Rettslig disposisjonsrett næringsseksjon S 112

(1) P-plasser som inngår i næringsseksjon 112 er organisert i et eget tingsrettslig sameie: Paradisalleen Garasjesameie, hver p-plass utgjør en ideell eierandel i denne, slik at en p-plass har eierandel 1/90 av seksjon 112.

Nærmere bestemmelser om rettigheter og plikter fremgår av vedtektene for Paradisalleen Garasjesameie. Styret i Sameiet Paradisalleen er ansvarlig for drift- vedlikehold og administrasjon av Paradisalleen Garasjesameie, seksjon 112.

(2) Bruksrett/eierandel til p-plass kan fritt selges eller overføres til andre. Melding om salg eller overføring eller utleie av p-plass skal meldes til styret/forretningsfører.

(3) Utbygger [Paradis Næringseiendom AS] vil eie og disponere p-plasser og boder som ikke er solgt

(5) Iht utbyggingsavtale mellom Bergen kommune og utbygger Paradis Næringseiendom AS, datert 4.4.2018 er det avtalt det ved fremtidig utbygging av delfeltene BB1, S6 og S8 kan etableres inntil 90 flere parkeringsplasser i garasjeanlegget ved bruk av Multipark eller lignende system. Sameiet Paradisalleen plikter å bidra med nødvendige samtykker til tinglysning ol. Sameiet Paradisalleen plikter også å bidra praktisk med alt som er nødvendig for etablering av Multipark eller tilsvarende system. Nærmere bestemmelser og plikter er regulert i Tilleggsavtale til utbyggingsavtale mellom Bergen kommune og Paradis Næringseiendom AS, datert 14.3.2018, jfr også tinglyst erklæring av .XX.XX.XXX

Styret står fritt til å endre innbyrdes fordeling av p-plasser ved utvidelse av garasjeanlegget

(6) Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer.

4-3 Fysisk bruk av parkeringsarealer

Alle bruksrettshavere til og eiere av p-plass må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i sameiets vedtekter og husordensregler for bruk av garasjeanlegg og for atkomst til sameiets eiendom.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Parkeringsareal kan kun benyttes som oppstillingsplass for bil/MC, med mindre annen bruk er godkjent av styret.

4-4 Drift, vedlikehold og administrasjon

Sameiet Paradisalleen er ansvarlig for drift og vedlikehold og administrasjon næringsseksjon 112 og for garasjeanlegget i U1 og U2 med felles adkomst-, kjørebane, port og andre felles funksjoner knyttet til anlegget.

4-5 Fordeling kostnader drift og vedlikehold garasjekjeller

Sameierne som har bruks- eller eiendomsrett til parkeringsplass i næringsseksjon S111 eller S112 dekker kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av garasjekjeller. Kostnadene fordeles mellom rettighetshaverne med likt beløp pr plass som disponeres, og skal innbetales til Sameiet Paradisalleen.

Det samme gjelder blant annet kostnader til:

- snørydding/feiing garasjekjeller
- rengjøring av garasjekjeller
- forsikring for garasjen
- strøm/oppvarming i garasjekjeller
- sprinkling og ventilasjon i garasjekjeller
- snømelteanlegg i tilknytning garasjekjeller
- garasjeport, herunder GSK-Key el. tilsvarende.
- andre felles utgifter knyttet til drift og vedlikehold og administrasjon av garasjekjeller

Dersom kostnader forbundet med energi mv. som ikke klart kan atskilles eller måles, skal det

betales en forholdsmessig andel etter en fordelingsnøkkel basert på nytte eller forbruk.

Næringsseksjon parkering skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving, jf 4-4.

4-6 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm til el-bil betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-7 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten og for fellesarealer, tekniske rom, bodarealer og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk jfr vedtektenes § 3-2, og øvrige bestemmelser/avtaler hvor dette er angitt.

(2) Næringsseksjon 108 - 110 (lokaler) har overflatevedlikeholdsplikt for "sin" fasade i 1. etasje, herunder utskifting og vedlikehold av vinduer og dører tilhørende sine seksjoner, og bærer selv kostnadene for dette. Tilsvarende er næringsseksjon 108-110 fritatt for felleskostnader for overflatevedlikehold av sameiets øvrige fasade og utskifting og vedlikehold av dører og vinduer i boligseksjonene.

Næringsseksjon 108-110 (lokale) har ansvar for overflatevedlikehold for utomhusarealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter, begrenset til 4 m fra fasade/eiendomsgrense.

Næringsseksjon 108-110 (lokale) skal for egen regning vedlikeholde tekniske anlegg installert særskilt for denne, uavhengig av plassering i bygget.

Boligseksjonene 36-57 i (Blokk A2) har ansvar for utskifting og vedlikehold av vinduer og ytterdører tilhørende sine seksjoner og bærer selv kostnadene for dette. Tilsvarende er seksjon 36-57 fritatt for felleskostnader utskifting og vedlikehold av dører i boligseksjonene og næringsseksjoner.

(3) Dersom sameiet utfører vedlikehold og utskifting som felles tiltak for fellesarealer, tekniske rom, bodarealer og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk jfr vedtektenes § 3-2, skal kostnadene fordeles slik det er angitt i vedtektenes pkt 6.

(3) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- j) individuelle ventilasjonsaggregat i den enkelte boligseksjon.

(4) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(5) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(6) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(9) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(11) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. og punkt 4-4. Vedlikeholdsplikten for fellesarealer, tekniske rom, bodarealer og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk jf. vedtektenes § 3-2, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de seksjonseierne som har bruksretten, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter eller etter avtale.

Hvis en seksjonseier ikke ivaretar sin vedlikeholdsplikt for fellesarealer, tekniske rom, bodarealer og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan sameiet utføre vedlikeholdet selv. Sameiet kan i slike tilfeller kreve å få sine utgifter dekket av seksjonseier. Før sameiet starter slikt vedlikehold, skal seksjonseier varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseier har enerett til å bruke, jfr vedtektenes pkt 3-2.

Følgende prinsipper skal være førende ved fordeling av sameiets kostnader:

- Kostnader ved eiendommen skal så langt det er praktisk mulig henføres til næringsseksjoner (lokaler) 108-110, boligseksjoner i Blokk A2 seksjon 36-57, boligseksjoner i Blokk A1, B C, seksjon 1-35 og 58-107, og næringsseksjoner (parkering) seksjon 111 og 112, slik det er angitt i 6-1 (2)-(5) nedenfor.
- Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels på likedelingsprinsippet, dels etter forbruk og dels etter eierbrøk.
- Der hvor det er eller bli satt opp målere, foretas fordelingen etter målt forbruk.

Kostnader ved eiendommen som ikke lar seg henføre til eller bekostes direkte av seksjonseier iht kostnadsfordelingsprinsipper angitt over skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtekter.

(2) Næringsseksjonene 108-110 (lokale) skal dekke følgende kostnader kostnadselementer:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, overflatevedlikehold av «egen fasade» utskifting av vinduer og dører i/til næringsseksjonene, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann-, sprinkling-, ventilasjon, og nøkkelsystemer), vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner som bare eller i det vesentlige betjener næringsseksjonene og øvrige kostnader hvor næringsseksjonene har enerett til bruk, jfr vedtektenes pkt 3-2, eller har særskilt vedlikeholdsansvar for, jfr 5-1

(3) Boligseksjoner i blokk A2 seksjon 36-57 skal selv dekke følgende kostnadselementer:

Kostnader til egen andel (etter at næringsseksjonens andel i blokk A2 er trukket fra) av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer i blokk A2, utskifting av vinduer og dører til boligseksjonene i blokk A2, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann, sprinkling-, ventilasjon og nøkkelsystemer, vedlikehold av navneskilt mv.), strøm i «egne» fellesarealer, TV- og bredbåndsløsning for seksjon 36-57, vakt- og alarmtjenester, vaktmester- og renholdstjenester og øvrige anlegg og funksjoner, herunder heis og boder som bare eller i det vesentlige betjener boligseksjoner i blokk A2 og øvrige kostnader hvor seksjonene i Blokk A2 har enerett til bruk, jfr vedtektenes pkt 3-2 eller har særskilt vedlikeholdsansvar for jfr 5-1.

(4) Boligseksjoner i blokk A1, B, C, seksjon 1-35 og 58-107 skal selv dekke følgende kostnadselementer :

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer i blokk A1,B,C, utskifting av vinduer og dører

til boligseksjonene i Blokk A1, B og C, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann, sprinkling-, ventilasjon og nøkkelsystemer, vedlikehold av navneskilt mv.), strøm i «egne» fellesarealer, vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner, herunder heis, tv/bredbånd, takterrasse og boder som bare eller i det vesentlige betjener boligseksjoner i blokk A1, B og C, øvrige kostnader hvor seksjonene i Blokk A1, B og C har enerett til bruk, jfr vedtektenes pkt 3-2, eller har særskilt vedlikeholdsansvar for. Kostnadene skal fordeles etter innbyrdes sameierbrøk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv for boligseksjonene 1-34 og 58-107 fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(5) Samtlige boligseksjoner skal dekke følgende kostnader etter innbyrdes sameierbrøk: Kostnader til drift og vedlikehold av utvendige trapper, atrium/indre gårdsrom jfr 3-2.4 Øvrige kostnader med eiendommen som gjelder boligseksjoner i Blokk A2 og Blokk A1 B,C som ikke lar seg henføre til Blokk A2 eller Blokk A1, B,C,, iht vedtektenes 6-1 (3) og 6-1 (4)-herunder, men ikke begrenset til felles tekniske anlegg og utstyr, felles sprinkling, felles brannvarslingsløsninger, og øvrige fellesfunksjoner.

(6) Felleskostnader næringsseksjon parkering 111 og 112
Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringskjeller fordeles mellom rettighetshaverne med likt beløp pr p-plass som disponeres, jfr pkt 4-5.
Parkeringsseksjonene skal ikke dekke andre felleskostnader enn det som er nevnt i vedtektenes pkt 4-5.

(7) Følgende kostnader skal fordeles etter sameierbrøk for samtlige seksjoner:

- Generell skadedyrbekjempelse
- Bygningsforsikring
- Kostnader til forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til telefon, kontordata, trykksaker, porto, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs, gaver og andre fremmede tjenester.
- Honorar til tillitsvalgte, med arbeidsgiveravgift
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre, indre og/eller konstruksjonsmessig vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 6-1 (2-6) herunder bla. alle tak, fasader og øvrige bygningskonstruksjoner, felles teknisk anlegg og utstyr, herunder felles sprinkling, felles brannvarslingsløsninger, membranløsninger, adkomstveier rundt bebyggelsen og øvrige fellesarealer, og øvrige fellesfunksjoner og anlegg, så langt plikten til utføre vedlikehold og/eller kostnadsdekning ikke påhviler enkelte seksjonseiere etter disse vedtekter.

(8) Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann, radiatoranlegg etc. Det er installert individuelle målere for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode. Kostnader til fjernvarme som ikke lar seg avregne mot den enkelte næringsseksjon eller boligseksjon skal fordeles mellom næringsseksjonene og boligseksjonene etter innbyrdes sameierbrøk.

(9) Dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende sameier pålegges å bære en større del av

kostnadene enn fordelingen i denne bestemmelse skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

(10) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet.

(11) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av 6-1.

(12) Enhver fordeling som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

(13) Ved kostnadsfordeling iht prinsippene angitt i vedtektenes pkt 6-1 skal det av sameiet føres avdelingsregnskap med spesifisert fordeling av kostnader innad i sameiet.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet for boligseksjonene 1-34 og 57-107 kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

(3) For næringsseksjon(lokal) 108-110 og boligseksjoner i Blokk A2 seksjon 36-57, skal det foretas årlig avregning iht avdelingsregnskap, jfr 6-1 (13). Med mindre det avtales annet skal det foretas nullregnskap for næringsseksjon 108 -110 og boligseksjoner i Blokk A2 seksjon 36-57. Resultat av avdelingsregnskap for boligseksjoner i Blokk A2 seksjon 36-57 skal godkjennes av eier av seksjon 36-57 før avregning foretas.

Dersom den årlige avregningen avdekker at en seksjonseier har innbetalt for lite faktureres dette særskilt. I motsatt fall blir tilgodehavende beløp godskrevet kundespesifikasjon(reskonto) og kommer til fradrag ved neste akontoinnbetaling fra seksjonseier eller tilgodehavende beløp utbetales.

For boligseksjon 1-35 og 58-107 skal resultat av avdelingsregnskap videreføres over balansen, med mindre årsmøtet beslutter noe annet.

Denne bestemmelse kan bare endres dersom de seksjonseiere som berøres sier seg uttrykkelig enige.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler. Ved evt. mislighold fra bruker/leietaker av seksjon/bruksenhet seksjon 36-57 Blokk A2, skal styret først påtale misligholdet til eier.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire medlemmer. Det kan velges varamedlemmer. Varamedlemmer kan være personlig. Styret bør bestå av representanter fra de ulike eierinteresser i sameiet.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men

varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameierbrøk.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene,

beslattes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslattes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-2 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

11-4 Bortfall av bestemmelser om enerett til bruk og særskilte bestemmelser om kostnadsfordeling vedr. Blokk A2, seksjon 36-57

For boligseksjoner i blokk A2 seksjon 36-57 bortfaller bestemmelser om enerett til bruk og særskilte bestemmelser om kostnadsfordeling, vedlikehold mv i disse vedtekter dersom nåværende eier « Selvaag Utleieboliger AS» eller dennes rettsetterfølger i fremtiden selger eller overfører seksjonene 36-57 enkeltvis til individuelle kjøpere, og disse ikke oppretter eget driftsstyre el. for ivaretagelse av Blokk A2's rettigheter og plikter etter disse vedtekter.

Samtlige seksjonseiere er forpliktet til å medvirke til nødvendige vedtektsendringer i den forbindelse.

SAMEIET PARADISALLEEN
ORG.NR. 925 166 162, KUNDENR. 6796

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 917 055	2 808 066	2 884 000	3 577 000
Ladeinntekter EL-bil		40 951	39 053	50 000	50 000
Andre inntekter	3	86	8 545	70 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 958 092	2 855 664	3 004 000	3 627 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-38 771	-88 315	-111 500	-110 964
Styrehonorar	5	-180 000	-120 000	-180 000	-200 000
Avskrivninger		-18 904	-30 775	-22 000	-22 000
Revisjonshonorar	6	-10 825	-10 275	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-159 635	-151 600	-161 000	-169 000
Konsulenthonorar	7	-84 643	-19 693	-95 000	-95 000
Drift og vedlikehold	8	-791 352	-671 126	-674 000	-877 000
Forsikringer		-382 764	-334 064	-392 000	-470 000
Kommunale avgifter	9	-72 414	-71 855	-78 000	-79 000
Energi/fyring	10	-482 839	-280 631	-270 000	-326 838
TV-anlegg/bredbånd		-3 768	-1 495	-4 000	-4 300
Andre driftskostnader	11	-864 244	-706 229	-796 700	-1 215 499
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 090 159	-2 486 058	-2 795 200	-3 580 601
DRIFTSRESULTAT		-132 067	369 606	208 800	46 399
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	94 792	59 361	0	0
Finanskostnader	13	-1 191	-110	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		93 601	59 251	0	0
ÅRSRESULTAT		-38 465	428 857	208 800	46 399
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	428 857		
Fra opptjent egenkapital		-38 465	0		

SAMEIET PARADISALLEEN
ORG.NR. 925 166 162, KUNDENR. 6796

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler		44 315	63 219
SUM ANLEGGSMIDLER		44 315	63 219
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		48 455	43 215
Forskuddsbetalte kostnader		255 234	215 213
Andre kortsiktige fordringer	14	34 284	55 980
Energiavregning		0	9 990
Driftskonto OBOS-banken		711 123	976 421
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	2 878
Sparekonto OBOS-banken		2 581 040	2 482 216
SUM OMLØPSMIDLER		3 630 136	3 785 912
SUM EIENDELER		3 674 450	3 849 131
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 174 091	3 212 556
SUM EGENKAPITAL		3 174 091	3 212 556
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		47 378	96 340
Leverandørgjeld		244 039	317 569
Skyldige offentlige avgifter	15	165	4 422
Annen kortsiktig gjeld	16	208 777	218 244
SUM KORTSIKTIG GJELD		500 359	636 575
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 674 450	3 849 131
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Bergen, __.__.2025			
Styret i Sameiet Paradisalleen			
Jeron Joseph /S/	Anders Garmel /S/	Maren Kartvedt /S/	
Robert Giertsen /S/	Shahrooz Lahooti /S/		

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader Blokk A1	2 214 300
Felleskostnader Næring	307 236
Felleskostnader Blokk A2	202 680
Garasje Bolig	158 550
Service VVS	28 390
Avregning Næring	5 899
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 917 055

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Opprydding kundereskontro	86
SUM ANDRE INNETEKTER	86

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-10 565
Påløpte feriepengene	-1 172
Arbeidsgiveravgift	-27 035
SUM PERSONALKOSTNADER	-38 771

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 180 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 825.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-37 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-47 018
SUM KONSULENTHONORAR	-84 643

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-171 400
Drift/vedlikehold VVS	-89 844
Drift/vedlikehold elektro	-92 639
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 225
Drift/vedlikehold heisanlegg	-161 659
Drift/vedlikehold brannsikring	-133 761
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 529
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 156
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-122 834
Kostnader dugnader	-305
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-791 352

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-67 500
Vann- og avløpsavgift	-4 914
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-72 414

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-271 733
Fjernvarme	-173 305
Andre fyringskostnader	-37 800
SUM ENERGI / FYRING	-482 839

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Håndverktøy	-40 466
Annet driftsmateriale	-20 502
Vaktmestertjenester	-294 886
Vakthold	-8 033
Renhold ved firmaer	-409 558
Snørydding	-49 563
Andre fremmede tjenester	-24 503
Kontor- og datarekvisita	-860
Andre kontorkostnader	-11 349
Bank- og kortgebyr	-3 865
Velferdskostnader	-660
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-864 244

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	94 208
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	584
SUM FINANSINNTEKTER	94 792

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-1 191
SUM FINANSKOSTNADER	-1 191

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Salg filter	34 284
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	34 284

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

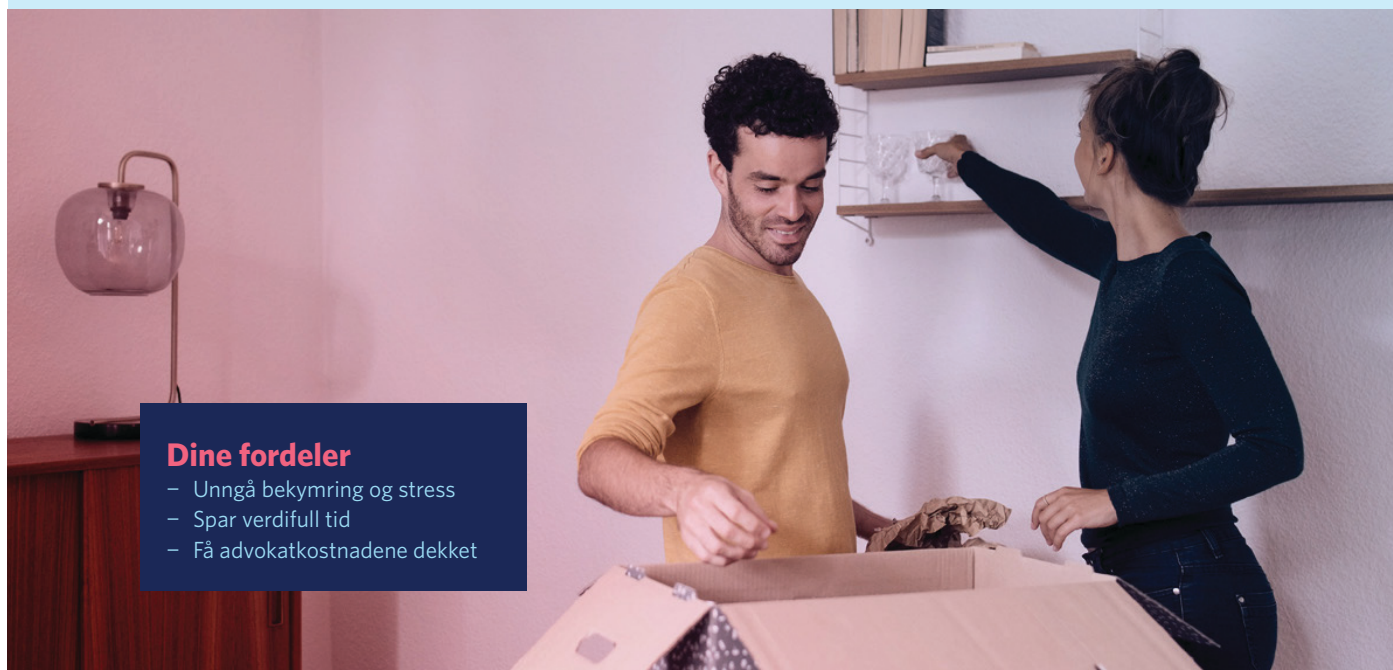
Skyldig arbeidsgiveravgift	-165
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-165

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenge	-1 172
Avregning næring	-207 605
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-208 777

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Stian Sletten

Eiendomsmegler MNEF | Partner

stian.sletten@emera.no

+47 981 51 182

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



Stian Sletten
stian.sletten@emera.no
981 51 182

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Bergen
450 54 488

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING