



JACOB KJØDES VEG 36

---



# INNHOOLD

Hva leter du etter?

---

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	6
Eiendommen	23
Plantegning	39
Tekniske dokumenter	41

# VELKOMMEN TIL

## Jacob Kjødes veg 36

---

I Jacob Kjødes veg 36 bor man i fine og etablerte omgivelser, med en super sentral beliggenhet med nærhet til "alt"! Alle daglige servicetilbud finnes i nærområdet og man får de beste forutsetninger for en effektiv hverdag og herlige fridager!

Noen høydepunkter:

- Meget arealeffektiv planløsning
- Lave felleskostnader
- Felles uteareal for sameiet
- Flere rom av god størrelse
- Lys og luftig leilighet med moderne fargevalg
- Parkeringsplass på sameiets fellesareal
- Nærhet til dagligvare, bybane/buss, treningssenter, turmuligheter mm.
- Kort vei til store arbeidsplasser

Hjertelig velkommen til hyggelig visning!



*Ditlev William Haukenes*

Eiendomsmegler | Partner

954 51 055

ditlev@askeiendomsmegling.no



# NØKKELINFO

---

Prisantydning	2 690 000
Omkostninger	80 240
Totalpris	2 757 795
Fellesutgifter	1 000 / mnd
Bruksareal	80 m <sup>2</sup>
BRA-i	80 m <sup>2</sup>
Soverom	1
Bad	1
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1986
Tomt	592 m <sup>2</sup> eiet tomt



































# EIENDOMMEN

Perfekt førstegangskjøp/utleie | Lys loftsleilighet med stort potensiale | Lave bokostnader | Parkering |

---

## Om eiendommen

### Arealer

Totalt bruksareal: 80,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 80,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 4,0 m<sup>2</sup>

### Innholdsbeskrivelse

Loftsleilighet med følgende innhold:

Entré, gang, kjøkken, stue, to soverom, bad og innvendig bod.

### Beskrivelse

Velkommen til Jacob Kjødes veg 36! Sjarmerende og lys loftsleilighet med en meget sentral beliggenhet. Her bor du med kort avstand til kollektivtransport, dagligvare, flotte turmuligheter mm.

Velkommen inn!

Entréen måler 2 kvadratmeter, har belegget på gulv og malte flater. Fra inngangspartiet ledes man naturlig inn til boligens samlingspunkt, stuen.

Stuen er av god størrelse og måler like over 23 kvadratmeter. Det er tidsriktig fargevalg på vegger mot laminat på gulv. Stuens utforming gjør den enkel å innrede med for eksempel spisebord, samt sofagruppe. Rommet har store og flere vindusflater som bidrar til et naturlig lysinnslipp som skaper en god atmosfære i rommet.

Videre beveger vi oss til kjøkkenet. Kjøkkenet måler ca. 20 kvadratmeter og har tidløs hvit innredning. Innredning fra IKEA med slette fronter og benkeplaten er i tre. Rommet er utstyrt med stekeovn med keramisk platetopp og oppvaskmaskin. Integrerte hvitevarer er ventilator fra Senz. Kjøkkenet har en fin utforming som gir godt med både skap- og benkeplass.

Boligens to soverom måler 8 og 14 kvadratmeter. Rommene er av god størrelse og tilbyr rikelig med plass for innredning, samt en komfortabel dobbeltseng. Begge rommene ligger vendt mot rolige omgivelser.

Badet er ca. 4 kvadratmeter og har keramiske fliser på vegger, samt gulv. Her er det innredet med vegghengt servant med ett-greps blandebatteri, speil, toalett, dusjhjørne med dusjgarnityr og opplegg for vaskemaskin. Det er elektriske varmekabler i gulv og elektrisk vifte i himling.

Hjertelig velkommen til visning!

### Byggemåte

UTVENDIG

Byggegrunn:

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/kult. Grunnmur og fundamenter i betongkonstruksjoner.

Yttervegger:

Yttervegger i murkonstruksjoner, påforet på innside med bindingsverk/platekledning. Øvre del av gavlvegger er oppført som isolert bindingsverk med utvendig liggende trekledning

Tak:

Saltak med tresperrer. Taktekking med betongtakstein. Takrenner og nedløp i plast.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

### Tilstandsrapport

Takstmann: Patrick Bang

Takstfirma: Bang Takst AS

Dato for takst: 30.09.2025

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

Boligen har fått følgende TG3:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn (TG 3):

Etasjeskillere av antatt trebjelkelag. Det ble foretatt

kontroll av ujevnheter med laservater. Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje.

Kontrollerte rom:

- Stue: 0-45 mm

- Hovedsoverom: 0-35 mm

Merk: Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskiller, særlig der nytt gulv er lagt uten fullstendig avretting.

Etasjeskiller fra eldre byggeår tilfredsstillende normalt ikke dagens krav til stivhet og lydisolasjon. Møbler og innredning kan påvirke måleresultater og skjule avvik.

Vurderingen omfatter ikke skjulte forhold i underliggende konstruksjoner som krypkjeller - se eventuelt eget punkt.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Det er sjeldent økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjeller som et enkeltstående tiltak i denne type boliger. Hvis du skal renovere boligen din på et senere tidspunkt, kan du vurdere slike tiltak. Hvis du skal rette skjevhetene med avrettingsmasse, må du først beregne

dimensjonene på bjelkelaget. Kostnadsestimatet gjelder bare retting av gulvet og tar ikke hensyn til:

- Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller.
  - Bytte av overflater.
  - Endringer knyttet til løfting av dører, åpninger etc.
- Skal du gjøre en eller flere av disse tiltakene tilkommer det ytterligere kostnader.

Kostnadsestimatet omfatter kun området hvor høydeforskjeller vurderes til tilstandsgrad TG3, da det ikke er krav om å oppgi kostnader for utbedringer for nivåforskjeller som faller inn under tilstandsgrad TG2.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Generell (TG 3):

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Inneholder: Vegghengt servant med ett-greps blandebatteri, speil, vegggløpe, veggskap, opplegg for vaskemaskin, gulvstående toalett og dusjhjørne med skyvevegger samt dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte i himling.

Avvik:

- Eldre sluk med ukjent tettesjikt hvor forventet brukstid er oppbrukt.
- Avvik i fallforhold. Motfall utenfor dusjsone. Begrenset/svakt fall for øvrig.
- Sprekker i flere gulvfliser.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av en samlet vurdering av alder på membran og slukløsning, sett i kombinasjon med de øvrige avvikene. Forholdene medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader, og badet vurderes som teknisk utdatert etter dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:
- For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse skiftes ved oppgradering.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Taktekking (TG 2):

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Taktekking med betongtakstein. Underliggende oppbygging er ikke kjent, da takstmann ikke er forelagt dokumentasjon. Konstruksjoner er ikke åpnet opp ifb. med oppdraget. Taktekking fra sannsynligvis byggeår.

Vedlikehold: Taket bør kontrolleres jevnlig for skader, løse stein, mose og slitte beslag. Beslag, renner og nedløp bør vedlikeholdes og skiftes ved behov for å forebygge lekkasjer.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Vindskier og dekkbord: ca. 15-25 år
- Betongtakstein: ca. 30-60 år

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking bærer preg av elde/slitasje i form av mose/begroing.

Konsekvens/tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer

seg.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Nedløp og beslag (TG 2):

Takrenner og nedløp i plast.

Vedlikehold: Takrenner og nedløp bør kontrolleres jevnlig for skader, lekkasjer og blokkeringer. Rensing anbefales minst én gang i året, og oftere ved mye løvfall eller nedbør. Skadde eller slitte deler bør skiftes ved behov for å sikre god vannavrenning og hindre fuktskader.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Takrenner/nedløp (plast): ca. 20-30 år

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Iht. standarden (NS3600) gis det TG2 når det ikke er snøfangere på hele taket, selv om dette ikke var et krav ved byggemeldingstidspunktet. Løsningen vurderes mot dagens krav (TEK17).
- Mangelfull bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

- Det bør gjøres tiltak for å lede takvann vekk fra bygningen

Veggkonstruksjon (TG 2):

Yttervegger i murkonstruksjoner, påforet på innside med bindingsverk/platekledning. Øvre del av gavlvegger er oppført som isolert bindingsverk med utvendig liggende trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Stedvise sprekker i murfasader.
- Fasaden bærer preg av elde/slitasje.
- Manglende lufting bak trekledning.
- Kort avstand mellom terrassedekke og kledning, som medfører risiko for fuktopptrekk.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold og utbedringer.

Takkonstruksjon/Loft (TG 2):

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.

Takkonstruksjon med tresperrer.

Takkonstruksjonen er gjenbygget.

Merk: Oppbygging av eldre takkonstruksjoner tilfredsstillende ikke dagens krav mtp. isolasjon o.l. og vil avvike fra dagens byggeskikk. Fuktskjolder, aktivitet etter mit/borebille, skjeve takstoler, punktert/manglende dampspærre, fuktskjolder, mangelfull lufting, aktivitet etter skadedyr og lignende er avvik som kan forekomme i eldre takkonstruksjoner.

Taksperrer ligger med andre sentermål og er svakere dimensjonert enn bygninger oppført etter dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder grunnet gjenbygget takkonstruksjon. Eldre takkonstruksjoner kan ha svekkelser som ikke er synlige uten destruktiv kontroll. Det må påregnes økt risiko for skjulte skader.
- Fuktmerker på underkledning i takkiste av ukjent årsak.
- Manglende fluenetting i takkiste.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:
- Det anbefales jevnlig kontroll av taket for å avdekke eventuelle tegn til svekkelser, skjevheter eller lekkasjer. Ved behov bør det utføres nærmere undersøkelser eller forsterkningstiltak.

Vinduer (TG 2):

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer. Vinduer av eldre årgang. Glass i vindu i gang og på det minste soverommet fra 1998. Velux-vinduer er opplyst å være fra 2015.

Merk: Det ble gjort en enkel funksjonstest av enkelte vinduer. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som vesentlig avvik.

Vedlikehold: Vinduer bør kontrolleres jevnlig, med fornyet overflatebehandling og smøring/justering av beslag ved behov. Punkterte glass bør skiftes.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):  
- Trevinduer med isolerglass: ca. 20-60 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Vinduer fra byggeår bærer preg av elde/slitasje. Tegn til innvendig kondensering. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting

rundt karmen enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av de eldste vinduene på sikt eller etter behov.

Dører (TG 2):

Ytterdør med formpresset dørbblad, kledd med panel på utvendig side. Dør fra sannsynligvis byggeår.

Merk: Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):  
- Ytterdører i tre: ca. 20-40 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av dør på sikt eller etter behov.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger (TG 2):

Terrasse på 4,2 m<sup>2</sup> ved inngangsparti.

Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med liggende bord. Rekkverkshøyde ble målt til 0,88-0,89 meter.

Til informasjon: Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og

lignende skal ha rekkverk med høyde; a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Andre utvendige forhold (TG 2):

Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsanalyse eller vedlikeholdsplan for fellesdeler. Det er ikke innhentet dokumentasjon i forbindelse med befaringen. Det anbefales at sameiet utarbeider vedlikeholdsplan dersom det ikke foreligger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er ukjent om det foreligger tilstandsanalyse/vedlikeholdsplan for fellesdeler i sameiet.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:
- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt. Innhent evt. dokumentasjon dersom det foreligger en slik rapport/vedlikeholdsplan.

Innvendig > Overflater (TG 2):

Overflater ble visuelt kontrollert.

Merk: Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønsmessig befaring. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Overflater bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:
- Det er påregnelig med oppgradering av overflater.

Radon (TG 2):

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon er en usynlig og luktfri gass som finnes naturlig i berggrunn og jord. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan øke risikoen for lungekreft. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger, særlig i områder med kjent forekomst. Måling bør gjøres i vinterhalvåret for mest pålitelige resultater.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige dører (TG 2):

Finérte kompaktdører.

Merk: Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlige avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Eldre dører med skjevheter/slitasje.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:
- Det må påregnes justeringer (hvis mulig) eller

utskifting av dører. En må være oppmerksom på at justeringer kan være vanskelig på eldre dører, hvor utskifting ikke kan utelukkes.

Overflater og innredning (TG 2):

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter, benkeplate i tre og nedfelt stålvaske med skyllekum og ett-greps blandebatteri. Belysning/stikk under overskap.

Hvitevarer:

- Stekeovn med keramisk platetopp fra Gram
- Oppvaskmaskin med synlig front fra Gram

Integrert ventilator fra Senz. Utstyr med varmtvannsbereder i hjørneskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: • Vask er ikke tilstrekkelig festet mot benkeplate.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak: • Det bør gjøres lokal utbedring.

Avtrekk (TG 2):

Integrert ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak:

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Tekniske installasjoner > Vannledninger (TG 2):

Vannforsyningsrør av kobber. Vanninstallasjoner i rom uten sluk anbefales å utstyres med lekkasjesensor som stenger vanntilførsel ved en evt. lekkasje. Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Felles rør, stigeledninger e.l. er

ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør (TG 2):

Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Varmtvannstank (TG 2):

Varmtvannsbereder på 120 liter fra Møretank, plassert i hjørneskap på kjøkkenet. Bereder fra 1997.

Merk: Bereder er tilkoblet med stikkontakt, noe som var vanlig og tillatt da den ble installert. I 2014 ble det innført krav om fast tilkobling for beredere med effekt over 1500 watt (NEK 400:2014). Kravet gjelder ikke med tilbakevirkende kraft, men

løsningen er ikke i tråd med dagens forskrift.

Stikkontakten bør kontrolleres jevnlig for varmgang, for eksempel ved å kjenne på støpsel og kontakt. Det anbefales å etablere fast elektrisk tilkobling for å oppfylle dagens sikkerhetskrav, uavhengig av om berederen byttes ut.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

#### **Selgers kommentar til egenerklæring**

Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:

#### **Energimerking**

Det er utarbeidet energiattest via energimerking.no. Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven. Megler har intet ansvar for informasjonen som følger av energiattesten.

Energiattest med energimerke Rød G er vedlagt salgsoppgaven.

#### **Oppvarming**

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Elektrisk oppvarming.

#### **Tomten**

592,40 m<sup>2</sup> eiet tomt.

#### **Parkering**

Felles parkeringsplass for sameiet.

#### **Løsøre og tilbehør**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

#### **Visning**

Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at våre meglere har god tid og på best mulig måte kan møte alle interessentene. Det er enkelt å melde seg på og like enkelt å melde seg av. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte i god tid før visning.

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

Kontakt oss gjerne i forkant av visning om du har noen spørsmål.

#### **Området**

#### **Beliggenhet**

I Jacob Kjødes veg 36 bor man sentralt i fine og attraktive omgivelser, men samtidig tett på flotte

naturopplevelser i et populært boligområde på Paradis. Alle daglige servicetilbud finnes i nærområdet og man f r de beste forutsetningene for effektive hverdager og flotte fridager.

Kollektivtilbudet tilknyttet boligen er s v rt bra med Paradis bybanestopp og Tveiter sskiftet busstopp få minutter unna. Ellers er det kort og effektiv kj rvei til Bergen sentrum via Fjøsangerveien. Lagunen Storsenter ligger i en kort kjøretur fra boligen, som er et av landets største kjøpesenter med over 180 virksomheter. Her er det både dagligvarebutikker, apotek, vinmonopol, motebutikker, sportsbutikker, jernvarebutikker og mange spesialbutikker.

I tillegg er det mange caf er og restauranter. Blant annet finner du den populære italienske restauranten Villani. Der f r du nydelig mat og drikke av ypperste kvalitet. I forbindelse med utbyggingen har de også fått kino og bowling, så her finner du det meste.

De daglige handleturene tar man på Rema 1000 eller Kiwi Paradis. Har man behov for et utvidet handle- eller servicetilbud er det cirka fem minutter kjøring til Lagunen Storsenter.

Skole- og barnehagetilbudet i nærområdet er s v rt godt med gangavstand til blant annet Paradis skole, Rudolf Steinerskolen i Bergen, Bjørgvin Montessoriskole, Minde skole, Tryllefl yen steinerbarnehage og Storetveit barnehage. For ungdommen er det Rudolf Steinerskoler vgs. og Langhaugen videregående skole som er nærmeste alternativ. Tilknyttet nærområdet finner man fotballbaner, samt idrettsanlegg for fritidsaktiviteter - perfekt for de som er interessert i friidrett, håndball, fotball, basketball og sv mning.

Nærområdet byr på meget gode tur- og

fritidsmuligheter for folk i alle aldre. Enten man foretrekker en rolig spasertur, eller en lengre fjelltur finnes det rikelig med valgmuligheter i området. Området rundt Gamlehaugen og Nordåsvannet er populært om sommeren og perfekt for å spasere ned for en dukkert, eller for å nyte det yrende livet!

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon om hva området har å by på!

#### **Adkomst**

Ved å trykke på kartet i Finn-annonsen f r du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningskilt ved fellesvisninger.

#### ** konomi**

##### **Sameiet**

Sameiet består av 4 seksjoner. Denne delen var tidligere en del av sekjson 2. Eierseksjonssameiet er kun enkelt organisert. Det foreligger ikke vedtekter, husordensregler, årsregnskap eller annet iht. eierseksjonsloven, og eiendomsmegler kan således ikke fremlegge dette. Selger bor i dag i sekjson 2 og ønsker at når ny eier har tatt over boligen skal alle seksjonene samles og lage noen enkle retningslinjer for sameiet. Det betales i dag 1.000,- i felleskostnader per mnd hvor det meste går til felles byggforsikring men noe blir avsatt til sparing / kostnader til fellesskapet. Dersom sameiet mottar er regning, vil dette normalt fordeles etter sameiebrøk. Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner.

##### **Forsikring**

Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer: 7286670

### **Fellesutgifter**

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Kr. 1 000,- pr. mnd. og inkluderer:  
Felles byggforsikring og noe avsetning til sparing.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

Fellesutgiftene vil kunne øke dersom det er behov for det og det blir vedtatt.

### **Andre løpende kostnader**

Faste løpende utgifter for strøm, innboforsikring, løssøre mm.

### **Styregodkjennelse og forkjøpsrett**

Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett eller styregodkjennelse.

### **Dyrehold**

Dyrehold tillatt.

### **Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjør 10 808 pr. år. I dette inngår gebyr for vann, avløp, eiendomsskatt, renovasjon og feiing/tilsyn. Da dette er en ny enhet foreligger det ikke historikk for tidligere faktura å hente informasjon fra. Kommunale avgifter er beregnet ved Bergen Kommune sin kalkulator og regningsmodell for kostnader. Det vil forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

### **Eiendomsskatt**

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen, og beløpet for

inneværende år for denne eiendommen er kr. 2945,8 -.

### **Formuesverdi**

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 892 981,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 3 571 923,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

Formuesverdi innhentet fra skatteetatens formues- og markedsverdikalkulator.

### **Totalpris inkludert omkostninger**

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 67 250,00,-

Tinglysningsgebyr skjøte kr 545,00,-

Tinglysningsgebyr pantedokument kr 545,00,-

Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners kr 11 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 2 770 240,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr Boligkjøperforsikring er valgfritt.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto to dager innen

dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon. Egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

## Offentlige forhold

### Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Det foreligger ferdigattest datert: 03.02.1993.  
Søknaden om byggetillatelse mottatt: 21.08.1990  
Tiltakets art: Nybygg/endring bolig.  
Denne inkluderer søknad om omgjøring av loftsetasje til loftsleilighet.

### Kontroll av byggetegninger

Byggetegninger fra kommunen datert 16.10.1989 samsvarer ikke med dagens bruk av boligen. Ene rommet som er innredet som soverom er på byggetegninger omtalt som Loftsrom (ikke beboelse). Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

### Regulering

I henhold til kommuneplanen ligger eiendommen i ytre forfettingssone og er regulert til boligområde.

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:

PlanID: 65270000  
Type: KpAngittHensynSone  
Hensynssonenavn: H570\_3  
Beskrivelse: Paradis  
Dekningsgrad: 100,0%

Kommunedelplan(er):

PlanID: 15700000  
Plannavn: FANA. KDP NY-PARADIS, HOP, NESTTUN, NESTTUN VEST  
Ikrafttrådt: 15.01.2001  
Dekningsgrad: 100,0%

Restriksjonsområder i kommunedelplan:

PlanID: 15700000  
Restriksjonstype: 112 - Krav om bebyggelsesplan  
Dekningsgrad: 100,0%

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 71740000  
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027  
Saksnr: 202417461

PlanID: 5120000  
Plannavn: FANA. SØNDRE INNFAKTSÅRE, HOP - FJØSANGER

PlanID: 16990006  
Plannavn: FANA. BYBANE I BERGEN, STREKNINGEN WERGELAND - HOPSBROEN  
Saksnr: 200717124

PlanID: 15640000  
Plannavn: FANA. GNR 14 BNR 134 MFL., NY-PARADIS OG DELER AV PARADIS  
Saksnr: 199706428

PlanID: 70980000  
Plannavn: Fana. Gnr. 41, bnr. 135 mfl., Jacob Kjødes veg/Mosebakken  
Saksnr: 202220701

PlanID: -  
Plannavn: Fana Gnr 41 Bnr 137 Jacob Kjødes veg/Mosebakken  
Saksnr: 202014874

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

41/1307 139830687 - Garasjeuthus anneks til bolig Bygning godkjent for riving/brenning 11.01.2023 -  
41/1307 301153278 - Enebolig Rammetillatelse 11.01.2023 202227191  
41/1307 301153314 - Garasjeuthus anneks til bolig Rammetillatelse 11.01.2023 202227191  
41/623 139479491-1 Tilbygg Tomannsbolig, vertikaldelt lgangsettingstillatelse 06.01.2015 201323630

#### **Vei, vann og avløp**

Vei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei via privat vei.

Vann: Eiendommen er tilkoblet offentlig vann.

Avløp: Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp.

#### **Rettigheter og heftelser**

Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, foruten om sameiets legalpant iht. eierseksjonsloven § 25, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 1100409, tgl. 16.09.2025 - Reseksjonering  
SNR: 4  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 2 / 6

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

#### **Utleie**

Seksjonen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av seksjonen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kortidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 døgn per år allikevel ikke er lov iht. eierseksjonsloven. Leietaker må følge ordensregler, vedtekter og må ev. styregodkjennes på lik linje som kjøper.

#### **Radon**

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

#### **Konsesjon**

Konsesjon: Nei.

#### **Odel**

Odel: Nei.

#### **Om oppdraget**

##### **Eiendommen**

Jacob Kjødes veg 36  
41/1043/0/4 i Bergen

Type bolig: Leilighet

##### **Selger**

Inger Bakken

##### **Eiendomsmegler**

Oppdragsnummer: 8-25-00218  
Ansvarlig megler: Ditlev William Haukenes  
+47 95 45 10 55  
ditlev@askeiendomsmegling.no

Vilde Hugvik  
+47 94 84 61 46  
vilde@askeiendomsmebling.no

ASK Bergen  
ASK Bergen AS  
NO 932 177 331 MVA

**Samarbeid med og tilknytning til andre foretak**  
ASK Bergen AS er en del av ASK  
Eiendomsmebling gjennom en franchiseavtale med  
ASK Label AS.

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmebling får  
ASK Bergen AS levert markedsføringstjenester fra  
Studio Eik AS. ASK Bergen AS kan også formidle  
boligselgerforsikring og boligkjøperforsikring via  
Söderberg & Partners AS.

#### **Finansiering**

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som  
kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser.  
Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

#### **Diverse**

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt  
beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte  
tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på  
selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og  
opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt  
forretningsfører og andre tilgjengelige kilder.  
Interessenter oppfordres til å undersøke  
eiendommen godt, gjerne sammen med  
sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert  
om tomtegrensene stemmer med de  
grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være  
avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold  
til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.  
Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese  
gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med

vedlegg.

#### **Om salgsoppgaven**

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers  
opplysninger gitt til bygningssakkyndig og  
eiendomsmebler, opplysninger mottatt fra det  
offentlige og eventuelle  
forretningsføreropplysninger.

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det  
tilstandsrapport, egenerklærings skjema selger,  
energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å  
sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud  
inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du  
ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

#### **Øvrige kjøpsforhold**

##### **Overtagelse**

Overtakelse etter avtale mellom partene.

##### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring: Kjøper har mulighet til å  
tegne boligkjøperforsikring via Söderberg &  
Partners. Et produktark med informasjon om  
boligkjøperforsikringen ligger vedlagt  
salgsoppgaven. Du kan også lese mer på  
<https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

##### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring hos  
Söderberg & Partners AS. Selgers egenerklæring  
er vedlagt salgsoppgaven, og kjøper plikter å sette  
seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin  
undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast  
eiendom § 3-10. Boligselgerforsikringen dekker  
selgers ansvar etter avhendingsloven.

Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen  
som vedkommende mener utgjør en mangel, vil  
Claims Link AS som er skadeoppgjørsselskapet

behandle reklamasjonen på vegne av selger.

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.

Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, men oppad begrenset til 14.000.000 kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt fem år fra overtakelse av eiendommen.

Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer i de tilfellene boligdelen utgjør minst 50% av totalarealet. Forsikringen dekker kun boligdelen.

Kjøper plikter å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i de fullstendige vilkårene for boligselgerforsikringen. Disse kan hentes på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligselgerforsikring/>.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, for eksempel ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier eller lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen, eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke verditap som følge av insekter, eller krav som knytter seg til tilbehør som skal følge med eiendommen.

I henhold til lov og rettspraksis må det reklameres «innen rimelig tid». Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen to måneder etter at forholdet ble, eller burde vært, oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Det opplyses om at eiendomsmeglingsforetaket kan motta kostnadsdekning jf. Söderberg & Partners' modell for distribusjon og salg av boligselgerforsikring.

### **Budgivning**

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt. Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne nøye før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens annonse på Finn.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal derfor være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Megler kan heller ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form. Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom

man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

### **Oppgjør**

Oppgjøret gjennomføres av Weboppgjør AS, NO 983570658 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

### **Lovanvendelse**

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene eller ikke. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som

nødvendigjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendigjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Liste over løsøre og tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Personvern**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr

tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på [www.askeiendomsmebling.no](http://www.askeiendomsmebling.no)

### Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

### Meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 2,300 % av salgssummen inkl. mva (minimum 59 900 inkl. mva)

Kommunale opplysninger Bergen: 7 990,00

Markedspakke STRIKE: 21 990,00

Oppgjørskostnad: 6 990,00

Tilretteleggingsgebyr: 14 900,00

Visninger/overtakelse: 2 990,00

Betalingsutsettelse: 0,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

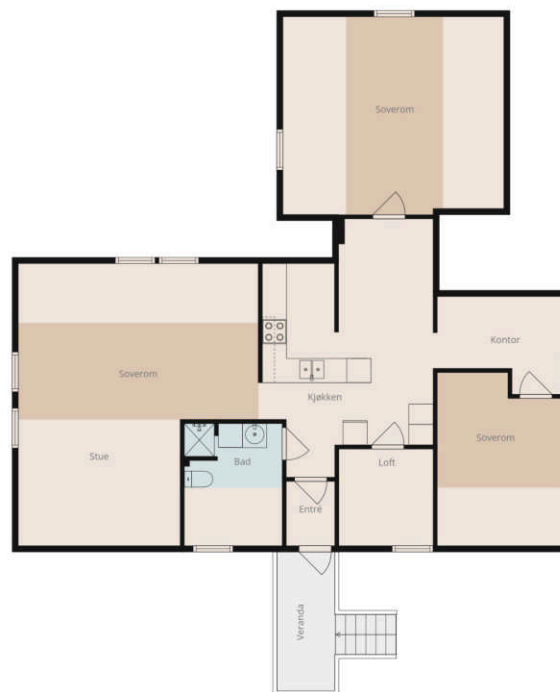
### Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert 25.11.2025

Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

# PLANTEGNING

---



mood  
foto

Planbegning oppmålt elektronisk. Målingen anses som svært pålitelig, men ikke garantert.

# TEKNISKE DOKUMENTER

---

# Nabolagsprofil

Jacob Kjødes veg 36 - Nabolaget Hop - vurdert av 140 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Tveiteråsskiftet Linje 20, 83, 530, 740, 934	5 min 0.4 km
Paradis Linje 1	10 min 0.8 km
Nesttun terminal Buss, trikk	21 min 1.9 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	11 min 6.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	12 min 7.1 km

## Skoler

Paradis skole (1-7 kl.) 475 elever, 25 klasser	10 min 0.8 km
Rudolf Steinerskolen i Bergen (1-10 kl.) 208 elever, 14 klasser	18 min 1.5 km
Bjørgvin Montessoriskole (1-10 kl.) 99 elever, 4 klasser	5 min 2.2 km
Hop skole (8-10 kl.) 420 elever, 34 klasser	14 min 1.2 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 436 elever, 23 klasser	22 min 1.8 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	8 min 3.9 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	10 min 4.3 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

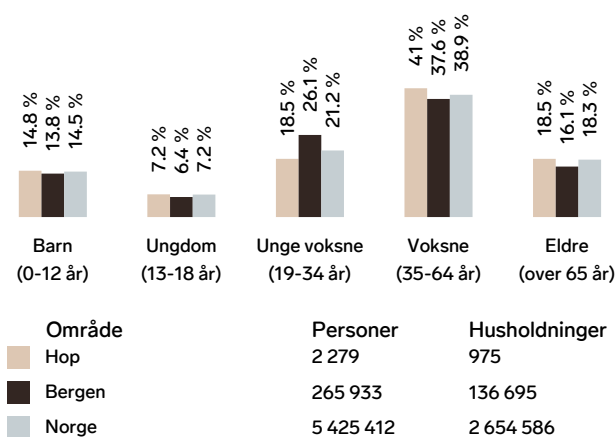
Veldig bra 84/100



## Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling





## Barnehager

Paradis barnehage (0-5 år) 82 barn	14 min 1.2 km
Hop Oppveksttun barnehage (1-5 år) 75 barn	14 min 1.2 km
Tryllefløyten Steinerbarnehage (0-5 år) 77 barn	19 min 1.6 km

## Dagligvare

Kiwi Paradis	7 min
Rema 1000 Paradis PostNord	7 min 0.6 km

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Bybane

 **Støynivået**  
Lite støynivå 90/100

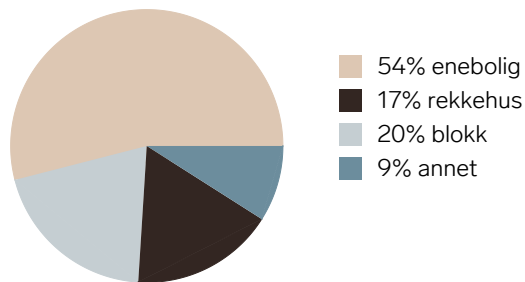
 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 86/100

 **Gateparkering**  
Lett 82/100

## Sport

-  Paradis fotballbane 10 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.8 km
-  Hop ballbane kunstgress 13 min   
Fotball 1.1 km
-  Aktiv365 Paradis 7 min 
-  PDL Center Bergen 6 min 

## Boligmasse



«Trives godt! Fint nærområde, mange grønne lunger. Mange fine gamle hus! Pent!»

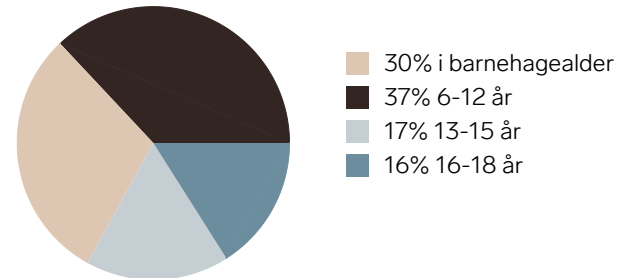
Sitat fra en lokalkjent



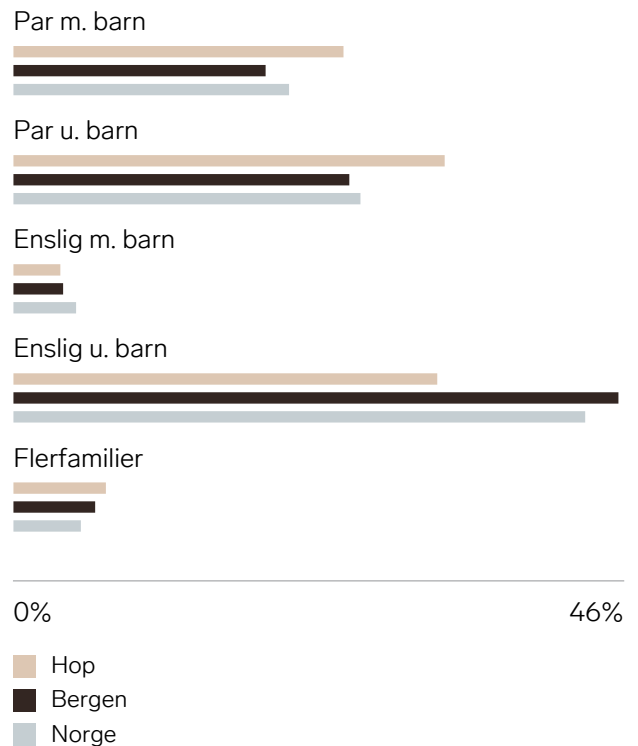
## Varer/Tjenester

-  AMFI Nesttun 6 min 
-  Vitusapotek Paradisalléen 8 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

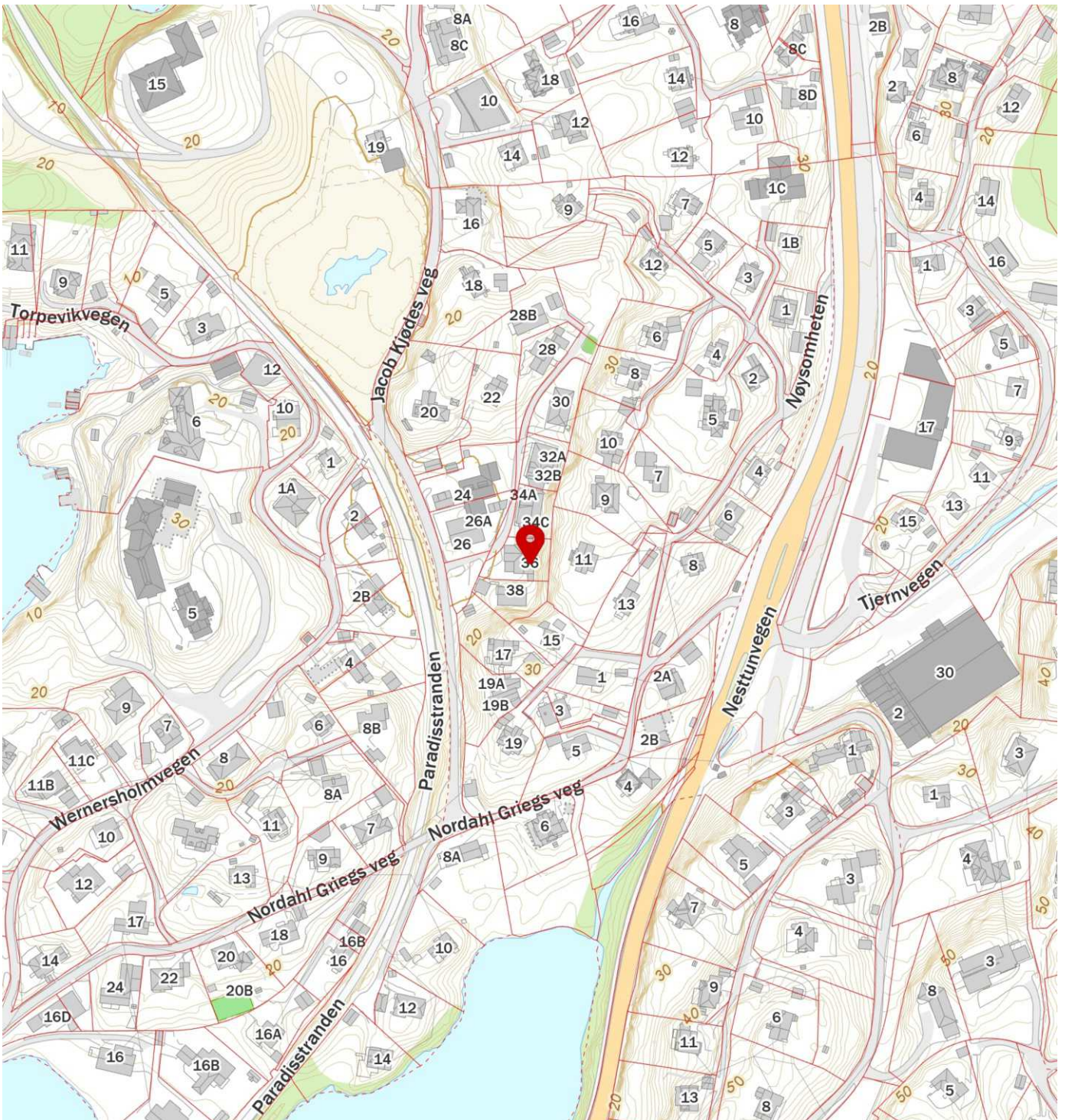
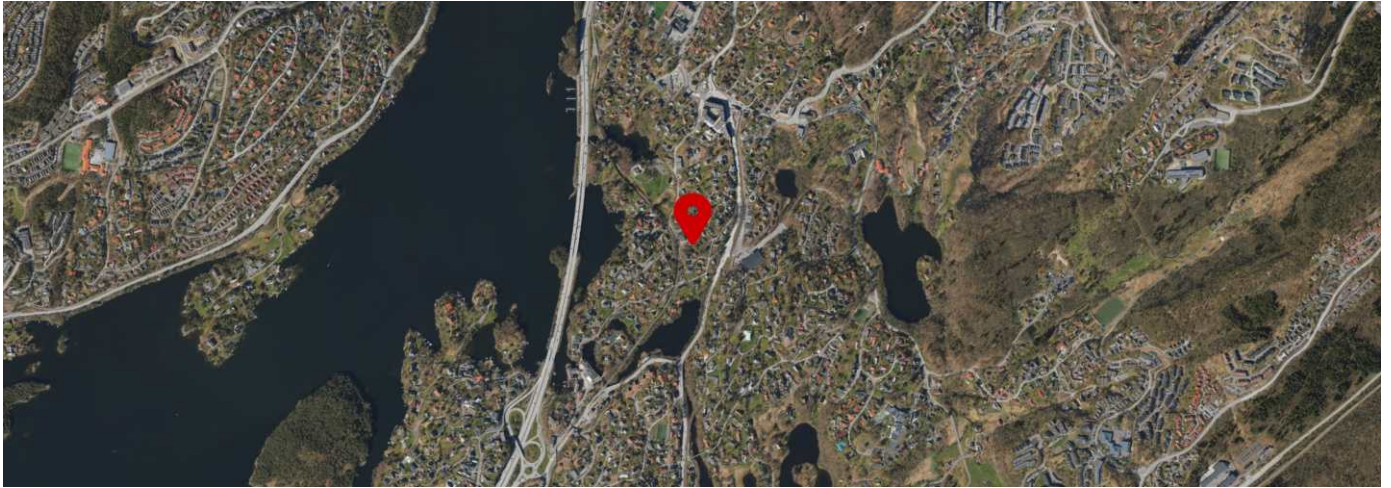


## Familiesammensetning




## Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



# Tilstandsrapport

 Selveierleilighet (i småhus)

 Jacob Kjødes veg 36, 5232 PARADIS

 BERGEN kommune

# gnr. 41, bnr. 1043, snr. 2

**Sum areal alle bygg: BRA: 80 m<sup>2</sup> BRA-i: 80 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 29.09.2025

Rapportdato: 30.09.2025

Oppdragsnr.: 20932-2916

Referansenummer: LY1570

Foretak: Bang Takst AS

Takstingeniør: Patrick Bang



# Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



**Rapportansvarlig**

Patrick Bang

Uavhengig Takstingeniør

post@bangtakst.no

979 16 572

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## TAKSTOBJEKTET

3-roms selveierleilighet i byggets loftsetasje.  
Terrasse på 4,2 m<sup>2</sup> ved inngangsparti.

## STANDARD

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort enkelte oppgraderinger i de senere år, men det må påregnes oppgraderinger dersom en skal oppnå dagens krav til standard. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

## REFERANSENIVÅ

Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med Bygningsloven av 1965 og Byggeforskrifter av 1. august 1969, samt datidens byggeskikk og fagmessig utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer som er gjennomført, er vurdert ut fra gjeldende krav og byggeskikk på tidspunktet for arbeidene.

## EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggeforskeriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

## BEGRENSNINGER

En må være oppmerksom på at leiligheten befinner seg i et mindre sameie med tanke på felles vedlikeholdsplikt. Rapporten tar i hovedsak for seg den aktuelle leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Øvrige bygningsdeler er enklere vurdert hvor det var tilkomst for dette. Konf. styret vedr. eventuelle planer om oppgradering/vedlikehold på felles bygningsmasse, samt for vedtekter i forhold til hva som inngår i den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsansvar.

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

## BELIGGENHET

Eiendommen ligger i Jacob Kjødes veg 36 på Paradis, i et etablert og rolig boligområde. Området består hovedsakelig av boliger i lav og middels tetthet, og regnes som barnevennlig med gangavstand til skole, barnehage og kollektivtilbud. Nærmeste bybanestopp ligger ved Paradiskrysset, med hyppige avganger mot både Flesland og Bergen sentrum. Det er kort vei til dagligvarebutikker som Rema 1000 og Kiwi,

samt treningssenter, apotek og servicetilbud ved Paradiskrysset og Nesttun sentrum. Lagunen storsenter ligger også innenfor kort kjøreavstand, med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud.

Området har gode turmuligheter med nærhet til blant annet Tveitevannet, Langeskogen og byfjellene. Gamlehaugen og nærliggende badeplasser ligger i gang- og sykkelavstand og benyttes ofte til rekreasjon i sommerhalvåret.

## TOMT

Tomtearealet er felles for sameiet. Felles asfaltert innkjørsel/parkering.

## ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

## VANN- OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

## PARKERING

Felles asfaltert innkjørsel/parkering. Sameiet disponerer 5 parkeringsplasser. Seksjon 2 har bruksrett til 2 parkeringsplasser, snr 1 og 3 har bruksrett til en hver. Den siste parkeringsplassen er felles for sameiet.

Opplysninger om parkering er innhentet fra øvrige salgsoppgaver, med forbehold om avvik. Konf. megler for nærmere informasjon.

## BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

### Byggegrunn:

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/kult. Grunnmur og fundamenter i betongkonstruksjoner.

### Yttervegger:

Yttervegger i murkonstruksjoner, påforet på innside med bindingsverk/plateledning. Øvre del av gavlvægger er oppført som isolert bindingsverk med utvendig liggende trekledning

### Tak:

Saltak med tresperrer.  
Taktekking med betongtakstein.  
Takerenner og nedløp i plast.

### Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

## BESKRIVELSE - INNVENDIG

### Entré (2,0 m<sup>2</sup>)

Belegg på gulv, malte flater på vegger og i himling.  
Sikringsskap.

# Beskrivelse av eiendommen

## Gang / kjøkken (20,4 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.  
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.  
Gulvflate på 22,5 m<sup>2</sup>.

## Bad (3,9 m<sup>2</sup>)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.  
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.  
Gulvflate på 7,5 m<sup>2</sup>.

## Stue (23,3 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.  
Gulvflate på 36,8 m<sup>2</sup>.

## Soverom 1 (14,0 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.  
Gulvflate på 27,9 m<sup>2</sup>.

## Gang (5,4 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.  
Gulvflate på 6,7 m<sup>2</sup>.

## Soverom 2 (8,1 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.  
Gulvflate på 13,0 m<sup>2</sup>.

## Innvendig bod (ikke målbart areal)

Plater på gulv, vegger og i himling (ikke ferdigstilt).  
Gulvflate på 5,7 m<sup>2</sup>.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av kobber.  
Avløpsrør av plast.  
Sikringsskap med automatsikringer.  
Varmtvannsbereder på ca. 120 liter.

## OPPVARMING

El. varmekabler på bad.  
Elektrisk oppvarming forøvrig.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Selveierleilighet (i småhus)

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger/lovlighet:

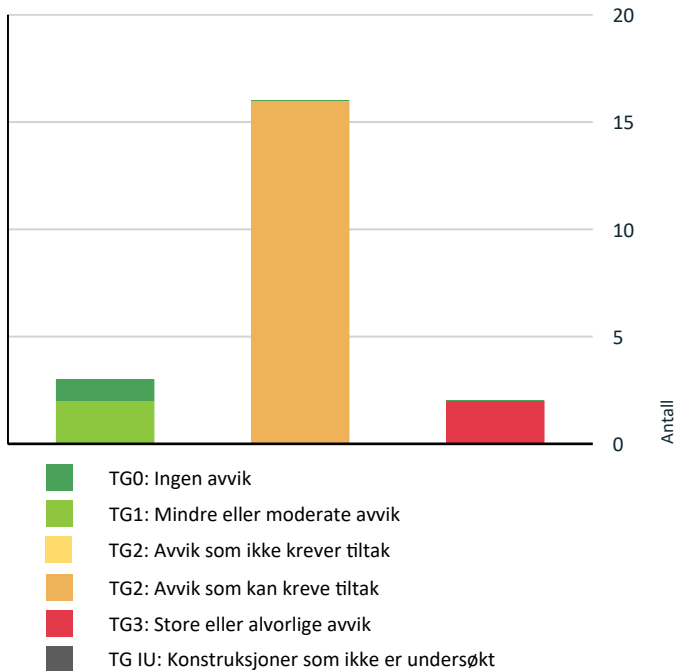
Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

### Øvrige opplysninger:

Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygnings sakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: [www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/](http://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/). For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

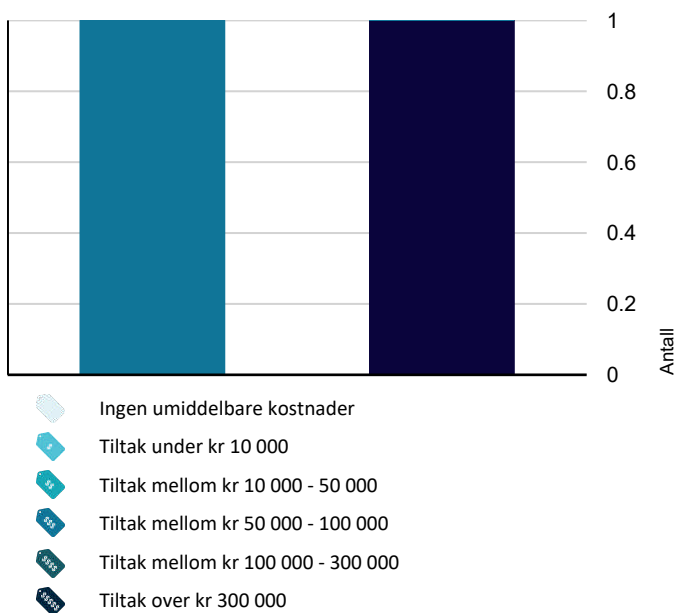
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Selveierleilighet (i småhus)

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)  
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

**Våtrom > Loftsetasje > Bad (3,9 m<sup>2</sup>) > Generell** [Gå til side](#)  
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av en samlet vurdering av alder på membran og slukløsning, sett i kombinasjon med de øvrige avvikene. Forholdene medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader, og badet vurderes som teknisk utdatert etter dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Taktekking bærer preg av elde/slitasje i form av mose/begroing.

**Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Iht. standarden (NS3600) gis det TG2 når det ikke er snøfangere på hele taket, selv om dette ikke var et krav ved byggemeldingstidspunktet. Løsningen vurderes mot dagens krav (TEK17).

- Mangelfull bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

**Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

- Stedvise sprekker i murfasader.
- Fasaden bærer preg av elde/slitasje.
- Manglende lufting bak trekledning.
- Kort avstand mellom terrassedekke og kledning, som medfører risiko for fuktopptrekk.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

## ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder grunnet gjenbygget takkonstruksjon. Eldre takkonstruksjoner kan ha svekkelser som ikke er synlige uten destruktiv kontroll. Det må påregnes økt risiko for skjulte skader.
- Fuktmerker på underkledning i takkiste av ukjent årsak.
- Manglende fluenetting i takkiste.

## ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Vinduer fra byggeår bærer preg av elde/slitasje. Tegn til innvendig kondensering. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

## ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Elde/slitasje.

## ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Slitasje/råte på konstruksjoner.

## ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Det er ukjent om det foreligger tilstandsanalyse/vedlikeholdsplan for fellesdeler i sameiet.

## ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Overflater bærer preg av elde/slitasje.

## ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

## ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Eldre dører med skjevheter/slitasje.

## ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

## ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

## ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## ! Kjøkken > Loftsetasje > Gang / kjøkken (20,4 m<sup>2</sup>) > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Vask er ikke tilstrekkelig festet mot benkeplate.

## ! Kjøkken > Loftsetasje > Gang / kjøkken (20,4 m<sup>2</sup>) > Avtrekk [Gå til side](#)

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET (I SMÅHUS)



**Byggeår**  
1986

**Kommentar**  
Kilde: Informasjon fra grunnboken.

### Standard

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort enkelte oppgraderinger i de senere år, men det må påregnes oppgraderinger dersom en skal oppnå dagens krav til standard. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

### Vedlikehold

Bygget bærer preg av manglende vedlikehold.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking med betongtakstein. Underliggende oppbygging er ikke kjent, da takstmann ikke er forelagt dokumentasjon. Konstruksjoner er ikke åpnet opp ifb. med oppdraget.

Taktekking fra sannsynligvis byggeår.

#### Vedlikehold:

Taket bør kontrolleres jevnlig for skader, løse stein, mose og slitte beslag. Beslag, renner og nedløp bør vedlikeholdes og skiftes ved behov for å forebygge lekkasjer.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år
- Betongtakstein: ca. 30–60 år

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking bærer preg av elde/slitasje i form av mose/begroing.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

Vedlikehold:

Takrenner og nedløp bør kontrolleres jevnlig for skader, lekkasjer og blokkeringer. Rensing anbefales minst én gang i året, og oftere ved mye løvfall eller nedbør. Skadde eller slitte deler bør skiftes ved behov for å sikre god vannavrenning og hindre fuktskader.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

- Takrenner/nedløp (plast): ca. 20–30 år

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Iht. standarden (NS3600) gis det TG2 når det ikke er snøfangere på hele taket, selv om dette ikke var et krav ved byggemeldingstidspunktet. Løsningen vurderes mot dagens krav (TEK17).
- Mangelfull bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

**Konsekvens/tiltak**

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør gjøres tiltak for å lede takvann vekk fra bygningen.



## TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i murkonstruksjoner, påført på innside med bindingsverk/platekledning. Øvre del av gavlvegger er oppført som isolert bindingsverk med utvendig liggende trekledning

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:
- Stedvise sprekker i murfasader.
- Fasaden bærer preg av elde/slitasje.
- Manglende lufting bak trekledning.
- Kort avstand mellom terrassedekke og kledning, som medfører risiko for fuktopptrekk.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

- Det må påregnes vedlikehold og utbedringer.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon med tresperrer.

Takkonstruksjonen er gjenbygget.

Merk:

Oppbygging av eldre takkonstruksjoner tilfredsstillende ikke dagens krav mtp. isolasjon o.l. og vil avvike fra dagens byggeskikk. Fuktskjolder, aktivitet etter mit/borebille, skjeve takstoler, punktert/manglende dampsperre, fuktskjolder, mangelfull lufting, aktivitet etter skadedyr og lignende er avvik som kan forekomme i eldre takkonstruksjoner.

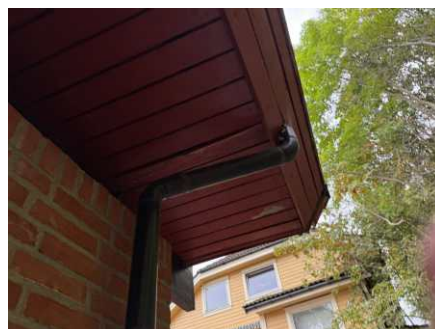
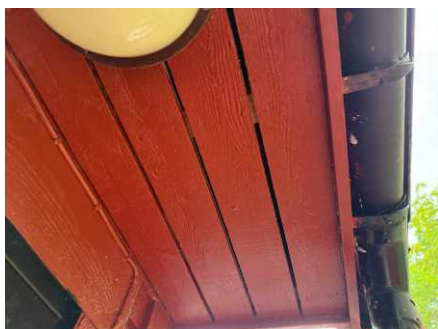
Taksperrer ligger med andre sentermål og er svakere dimensjonert enn bygninger oppført etter dagens krav.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder grunnet gjenbygget takkonstruksjon. Eldre takkonstruksjoner kan ha svekkelser som ikke er synlige uten destruktiv kontroll. Det må påregnes økt risiko for skjulte skader.
- Fuktmerker på underkledning i takkiste av ukjent årsak.
- Manglende fluenetting i takkiste.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales jevnlig kontroll av taket for å avdekke eventuelle tegn til svekkelser, skjevheter eller lekkasjer. Ved behov bør det utføres nærmere undersøkelser eller forsterkningstiltak.



## TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmner.

Vinduer av eldre årgang.

Glass i vindu i gang og på det minste soverommet fra 1998.

Velux-vinduer er opplyst å være fra 2015.

# Tilstandsrapport

## Merk:

Det ble gjort en enkel funksjonstest av enkelte vinduer. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som vesentlig avvik.

## Vedlikehold:

Vinduer bør kontrolleres jevnlig, med fornyet overflatebehandling og smøring/justering av beslag ved behov. Punkterte glass bør skiftes.

## Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Vinduer fra byggeår bærer preg av elde/slitasje. Tegn til innvendig kondensering. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av de eldste vinduene på sikt eller etter behov.



## TG 2 Dører

Ytterdør med formpresset dørblad, kledd med panel på utvendig side.

Dør fra sannsynligvis byggeår.

## Merk:

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

## Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Elde/slitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av dør på sikt eller etter behov.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 4,2 m<sup>2</sup> ved inngangsparti.

Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med liggende bord.

Rekkverkshøyde ble målt til 0,88-0,89 meter.

## Til informasjon:

Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

# Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m

b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Slitasje/råte på konstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det må påregnes vedlikehold.



## TG 2 Andre utvendige forhold

Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsanalyse eller vedlikeholdsplan for fellesdeler. Det er ikke innhentet dokumentasjon i forbindelse med befaringen. Det anbefales at sameiet utarbeider vedlikeholdsplan dersom det ikke foreligger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er ukjent om det foreligger tilstandsanalyse/vedlikeholdsplan for fellesdeler i sameiet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt. Innhent evt. dokumentasjon dersom det foreligger en slik rapport/vedlikeholdsplan.

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

Overflater ble visuelt kontrollert.

Merk:  
Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønnsmessig befaring. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Overflater bærer preg av elde/slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er påregnelig med oppgradering av overflater.

# Tilstandsrapport



## Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av antatt trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje.

Kontrollerte rom:

- Stue: 0-45 mm
- Hovedsoverom: 0-35 mm

Merk:

Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskiller, særlig der nytt gulv er lagt uten fullstendig avretting.

Etasjeskiller fra eldre byggeår tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til stivhet og lydisolasjon. Møbler og innredning kan påvirke måleresultater og skjule avvik.

Vurderingen omfatter ikke skjulte forhold i underliggende konstruksjoner som krypkjeller – se eventuelt eget punkt.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det er sjeldent økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjeller som et enkeltstående tiltak i denne type boliger.

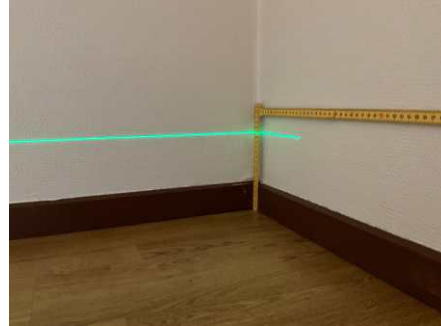
Hvis du skal renovere boligen din på et senere tidspunkt, kan du vurdere slike tiltak. Hvis du skal rette skjevhetene med avrettingsmasse, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Kostnadsestimatet gjelder bare retting av gulvet og tar ikke hensyn til:

- Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller.
- Bytte av overflater.
- Endringer knyttet til løfting av dører, åpninger etc.

Skal du gjøre en eller flere av disse tiltakene tilkommer det ytterligere kostnader. Kostnadsestimatet omfatter kun området hvor høydeforskjeller vurderes til tilstandsgrad TG3, da det ikke er krav om å oppgi kostnader for utbedringer for nivåforskjeller som faller inn under tilstandsgrad TG2.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radon er en usynlig og luktfri gass som finnes naturlig i berggrunn og jord. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan øke risikoen for lungekreft. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger, særlig i områder med kjent forekomst. Måling bør gjøres i vinterhalvåret for mest pålitelige resultater.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Den aktuelle leiligheten har ingen tilhørende rom under terreng.

## TG 2 Innvendige dører

Finérte kompaktdører.

Merk:  
Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlige avvik

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Eldre dører med skjevheter/slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes justeringer (hvis mulig) eller utskifting av dører. En må være oppmerksom på at justeringer kan være vanskelig på eldre dører, hvor utskifting ikke kan utelukkes.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### LOFTSETASJE > BAD (3,9 M<sup>2</sup>)

#### **Generell**

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.

#### Inneholder:

Vegghengt servant med ett-greps blandebatteri, speil, vegglampe, veggskap, opplegg for vaskemaskin, gulvstående toalett og dusjhjørne med skyvevegger samt dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte i himling.

#### Avvik:

- Eldre sluk med ukjent tettesjikt hvor forventet brukstid er oppbrukt.
- Avvik i fallforhold. Motfall utenfor dusjsone. Begrenset/svakt fall for øvrig.
- Sprekker i flere gulvfliser.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av en samlet vurdering av alder på membran og slukløsning, sett i kombinasjon med de øvrige avvikene. Forholdene medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader, og badet vurderes som teknisk utdatert etter dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.

#### Konsekvens/tiltak

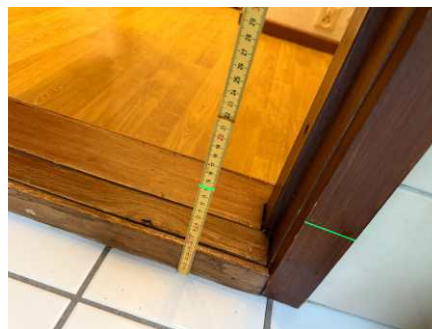
- Andre tiltak:
- For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse skiftes ved oppgradering.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

# Tilstandsrapport



Kontroll av fall



Kontroll av fall



Kontroll av sluk



Div. hull etter eldre innfestinger

## LOFTSETASJE > BAD (3,9 M<sup>2</sup>)

### TE 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone.

Det ble foretatt kontroll av fukt i treverk med pigger. Trevirket ble målt til 9,8% (vektprosent).

Definisjon av målte verdier:

Vektprosent under 11,9% defineres som tørt.

Vektprosent på 12-15,9% defineres som akseptabelt.

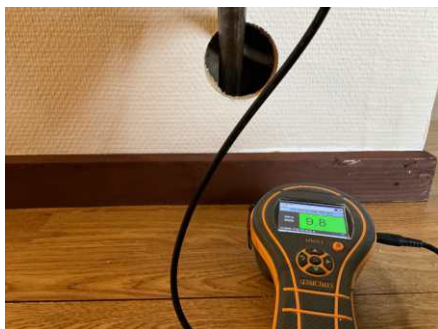
Vektprosent på 16-19,5% defineres som fuktig.

Vektprosent på 19,6-27% defineres som meget fuktig.

Vektprosent over 27% defineres som vått.

Merk:

Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.



## KJØKKEN

### LOFTSETASJE > GANG / KJØKKEN (20,4 M<sup>2</sup>)

#### TE 2 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter, benkeplate i tre og nedfelt stålvaske med skyllekum og ett-greps blandebatteri. Belysning/stikk under overskap.

Hvitevarer:

- Stekeovn med keramisk platetopp fra Gram
- Oppvaskmaskin med synlig front fra Gram

Integrert ventilator fra Senz.

Utstyr med varmtvannsbereder i hjørneskap.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:
- Vask er ikke tilstrekkelig festet mot benkeplate.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres lokal utbedring.



## LOFTSETASJE > GANG / KJØKKEN (20,4 M<sup>2</sup>)

### Avtrekk

Integrert ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

**Vurdering av avvik:**

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

**Konsekvens/tiltak**

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber.

Vanninstallasjoner i rom uten sluk anbefales å utstyres med lekkasjesensor som stenger vanntilførsel ved en evt. lekkasje.

Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Felles rør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

62

# Tilstandsrapport

Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

## TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Periodisk avtrekk på kjøkken og bad.

Merk at løsningen er vurdert opp mot gjeldende krav på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens krav til ventilasjon, som boligen ikke vil innfri.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 120 liter fra Møretank, plassert i hjørneskap på kjøkkenet.

Bereider fra 1997.

### Merk:

Bereider er tilkoblet med stikkontakt, noe som var vanlig og tillatt da den ble installert. I 2014 ble det innført krav om fast tilkobling for beredere med effekt over 1500 watt (NEK 400:2014). Kravet gjelder ikke med tilbakevirkende kraft, men løsningen er ikke i tråd med dagens forskrift.

Stikkkontakten bør kontrolleres jevnlig for varmgang, for eksempel ved å kjenne på støpsel og kontakt. Det anbefales å etablere fast elektrisk tilkobling for å oppfylle dagens sikkerhetskrav, uavhengig av om berederen byttes ut

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

## 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 eilitsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### ELEKTRISK ANLEGG

Sikringskap er plassert i entré.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i utvendig målerskap.

Sikringskapet inneholder hovedbryter på 63A, 1 kurs på 20A, 2 kurser på 16A og 2 kurser på 10A.

### BELYSNING

Vanlig belysning.

### EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler på bad.

# Tilstandsrapport

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Det er ukjent om det er gjennomført kontroll av det elektriske anlegget av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) de siste fem årene. Eier var ikke til stede ved befaringen, og spørsmål til eier er ikke besvart. Vurderingen er normalt basert på en spørreundersøkelse rettet mot eier samt visuell kontroll av tilgjengelige punkter uten inngrep. Det er ikke utført teknisk kontroll, og tilstandsgrad (TG) er ikke vurdert eller angitt, da dette forutsetter spesialkompetanse og autorisasjon.

Ved eierskifte anbefales det at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon.

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

3. 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

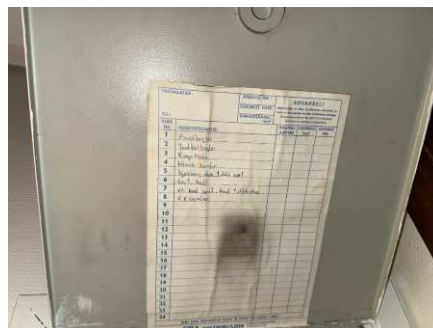
## Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført av det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningsakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand. Elektriske anlegg er underlagt strenge krav til utførelse og kontroll, og det er kun fagpersoner med nødvendig autorisasjon som har kompetanse til å gjennomføre en fullverdig vurdering.

Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstiller gjeldende forskrifter, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Skulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.



## TG 1 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

# Tilstandsrapport

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslere, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

Punktet omhandler ikke kontroll av branncelleinndeling eller andre bygningsmessige brannsikringsløsninger. Slike forhold er vurdert under eget punkt om «Lovlighet».

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

# 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

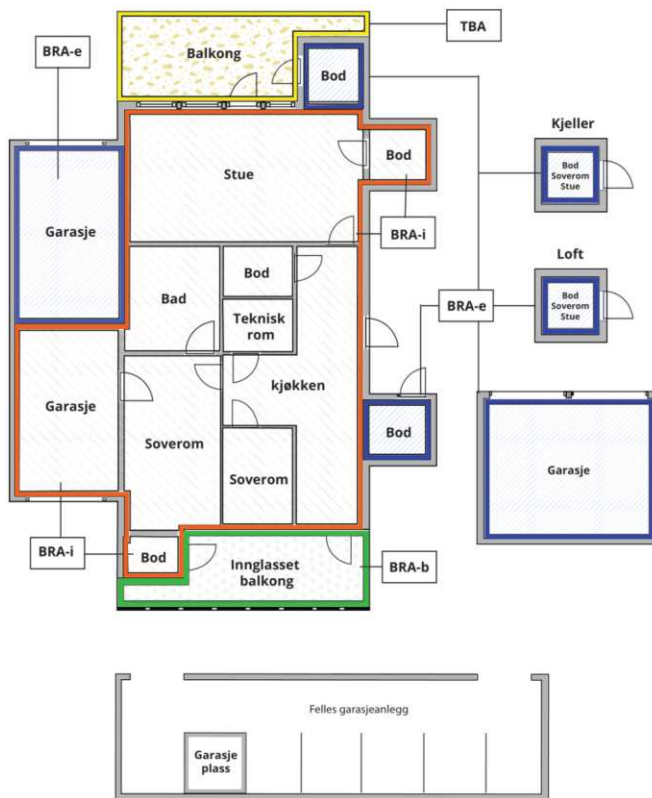
## Hva er måleverdig areal?

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

## Selveierleilighet (i småhus)

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftsetasje	80			80	4	36	116
<b>SUM</b>	<b>80</b>				<b>4</b>	<b>36</b>	<b>116</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>80</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Entré (2,0 m <sup>2</sup> ), gang / kjøkken (20,4 m <sup>2</sup> ), bad (3,9 m <sup>2</sup> ), stue (23,3 m <sup>2</sup> ), soverom 1 (14,0 m <sup>2</sup> ), gang (5,4 m <sup>2</sup> ), soverom 2 (8,1 m <sup>2</sup> ), innvendig bod (ikke målbart areal)		

### Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

#### Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 2,5 m<sup>2</sup> av bruksarealet.

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

#### TAKHØYDER

Mellom ca. 0,39 og 3,18 meter målt i stue.

#### LAGRINGSPLASS

Det er opplyst om en felles bod i øvrige salgsoppgaver for sameiet.

#### GENERELT

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innvegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt).

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

- Skjeve gulv i kombinasjon med skråtak/vinkler gjør at det kan forekomme avvik utover standardens krav, med spesifikt forbehold om dette.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

Tegninger/lovlighet:

Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

Øvrige opplysninger:

Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: [www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/](http://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/). For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

*Kommentar:* - Bygget er oppført etter eldre forskrifter og innfrir med all sannsynlighet ikke dagens krav til branncelleinndeling iht. byggt teknisk forskrift. Dokumentasjon på brannprosjektering/branncelleinndeling er ikke kontrollert.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* - Rømningsvinduer er ikke tilrettelagt innvendig for enkel adkomst for sikker rømning. Det er for høyt fra gulv opp til karm og dette vil vanskeliggjøre evakuering. Det er krav til min. 100 cm opp til karm i åpen stilling. Det ble målt over 100 mm fra gulv og opp til karm ved befaring. Fast anordning må monteres/etableres hvis en skal gjøre vindu lett tilgjengelig og innenfor forskriftens minimumskrav.  
- Takstmann kjenner ikke til evt. håndverkertjenester utført på boligen siste 5 år. Konf. egenerklæring/megler. Egenerklæringsskjema var ikke mottatt ved rapportdato. Oppdraget er utført som nøkkeloppdrag, uten eier tilstede.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Selveierleilighet (i småhus)	80	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2025	Patrick Bang	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	41	1043		2	592 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

### Adresse

Jacob Kjødes veg 36

### Hjemmelshaver

Bakken Inger

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 450 000	1996

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.09.2025	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.		Oppdraget er utført som nøkkelbefaring, uten eier tilstede.	Ikke gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	29.09.2025	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	29.09.2025		Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no			Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Egenerklæringsskjema er ikke kontrollert.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller om det foreligger relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst om.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
ASK Eiendomsmegling Bergen	
Oppdragsnr.	
8-25-00218	
Selger 1 navn	
Inger Bakken	
Gateadresse	
Jacob Kjødes veg 36	
Poststed	Postnr
PARADIS	5232
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1993
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	32
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalenr.	7286670

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

Beskrivelse

nabo i underetasjen (2 etasjer under) har hatt fukt på vegg. usikkert om dette er kondens eller innsig. kjenner ikke til at noe arbeid er utført og har ikke hørt mer om det på mange år.

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

Beskrivelse

hele bygget seg nokså tidlig etter bygging, (bygget i 1986), før vi kjøpte (1993), så jeg kjenner ingen detaljer. En stor betongbanka ble satt som støtte foran bygget, utført av Ingeniør Instanes. ingen sig senere. Men dette medførte noe sprekker i murstensdelen og skjevt gulv i 3.etasje (toppetasjen), som ikke er gjort noe med.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

et rottepar slo seg ned mellom underetasje og 2. etasje, over soverom i underetasjen.. Dette var mens de gravde ned fiber utenfor. Ble tatt i rottefelle umiddelbart etter at vi hørte dem. Ingenting senere. a Mus på min terrasse samme vår, tatt i musefeller, ingen spor senere år. ca. 5 år siden.

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

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

Beskrivelse

Vi kjøpte huset av Bergen bank som overtok etter doktor Røv som var kosmetisk kirurg. jeg kjenner ikke forhistorien, men tror underetasjen var klinikk og at det senere, av DNB, før vi kjøpte, ble bruksendring til bolig på denne delen, men dette kjenner jeg ingen detaljer til.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

Megler har opplyst meg om diverse endringer søkt hos kommunen siden byggeår. Konferer han for spørsmål.

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

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 næringseiendom
- 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).

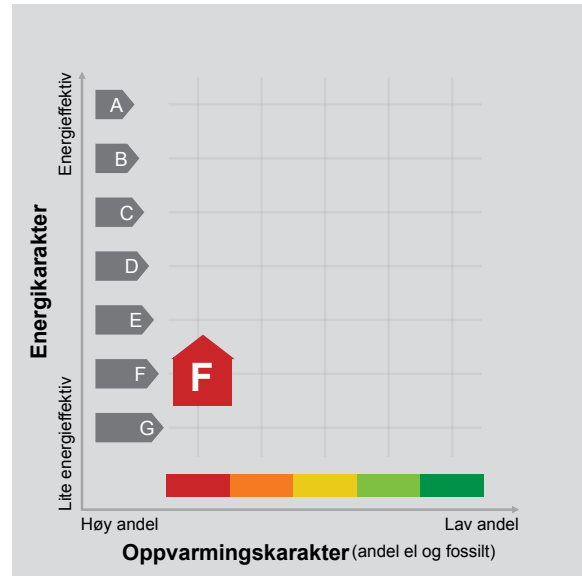
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller 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 eiendomsmeglere 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inger Bakken	ec7880c9e3c700b7bbba 36d1d33fee43977b71e0	25.11.2025 15:09:01 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

# ENERGIATTEST

Adresse	Jacob Kjødets veg 36B
Postnummer	5232
Sted	PARADIS
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	1043
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	9433287
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-192929
Dato	25.11.2025



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 41/1043/0/0

Utlistet 12. november 2025

### Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

#### Forklaring plantype

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

#### Forklaring planstatus

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

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

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

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkнад	Inngår i rapporten
259386560	Grunneiendom	0	Ja	592,5 m <sup>2</sup>	Sikker	-	Ja

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

### Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

## Arealformål i kommuneplanen

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

## Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Paradis	100,0 %

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">15700000</a>	FANA. KDP NY-PARADIS, HOP, NESTTUN, NESTTUN VEST	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.2001	100,0 %

## Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15700000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %

## Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15700000	112 - Krav om bebyggelsesplan	100,0 %

## Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">71740000</a>	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	<a href="#">202417461</a>
<a href="#">5120000</a>	30	FANA. SØNDRE INNFARTSÅRE, HOP - FJØSANGER	3	-
<a href="#">16990006</a>	31	FANA. BYBANE I BERGEN, STREKNINGEN WERGELAND - HOPSBROEN	3	<a href="#">200717124</a>
<a href="#">15640000</a>	30	FANA. GNR 14 BNR 134 MFL, NY-PARADIS OG DELER AV PARADIS	3	<a href="#">199706428</a>
<a href="#">70980000</a>	35	Fana. Gnr. 41, bnr. 135 mfl., Jacob Kjødes veg/Mosebakken	2	<a href="#">202220701</a>
-	35	Fana Gnr 41 Bnr 137 Jacob Kjødes veg/ Mosebakken	5	<a href="#">202014874</a>

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
41/1307	139830687	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	11.01.2023	-
41/1307	301153278	-	Enebolig	Rammetillatelse	11.01.2023	<a href="#">202227191</a>
41/1307	301153314	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Rammetillatelse	11.01.2023	<a href="#">202227191</a>
41/623	139479491-1	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	06.01.2015	<a href="#">201323630</a>

## Andre opplysninger

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

Skrevet ut 12. november 2025



## Planinformasjon

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

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

### Plannivåene

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

### Kommuneplan

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

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

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

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

### Kommunedelplan

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

### Reguleringsplan

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












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

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

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





## Tegnforklaring for kommuneplan


	<b>KPA2018 Arealformål</b>	
	Arealformålgrense	
	Angittthensyn kulturmiljø	 Byfortettingssone
	Faresone	 Ytre fortettingssone
	Infrastruktursone	 Øvrig byggesone
	Støysone gul	 Grønnstruktur
	Støysone rød	 LNF




## Tegnforklaring for kommunedelplan

 G/S-veg, fremtidig

 G/S-veg

 Grense for restriksjonsområde


 Arealformålgrense


 Andre restriksjoner


### KDP Arealbruk-PBL1985

 Boligområde (N)

 Boligområde (F)

 Annet byggeområde (N)

 LNF-område (N)

 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (N)

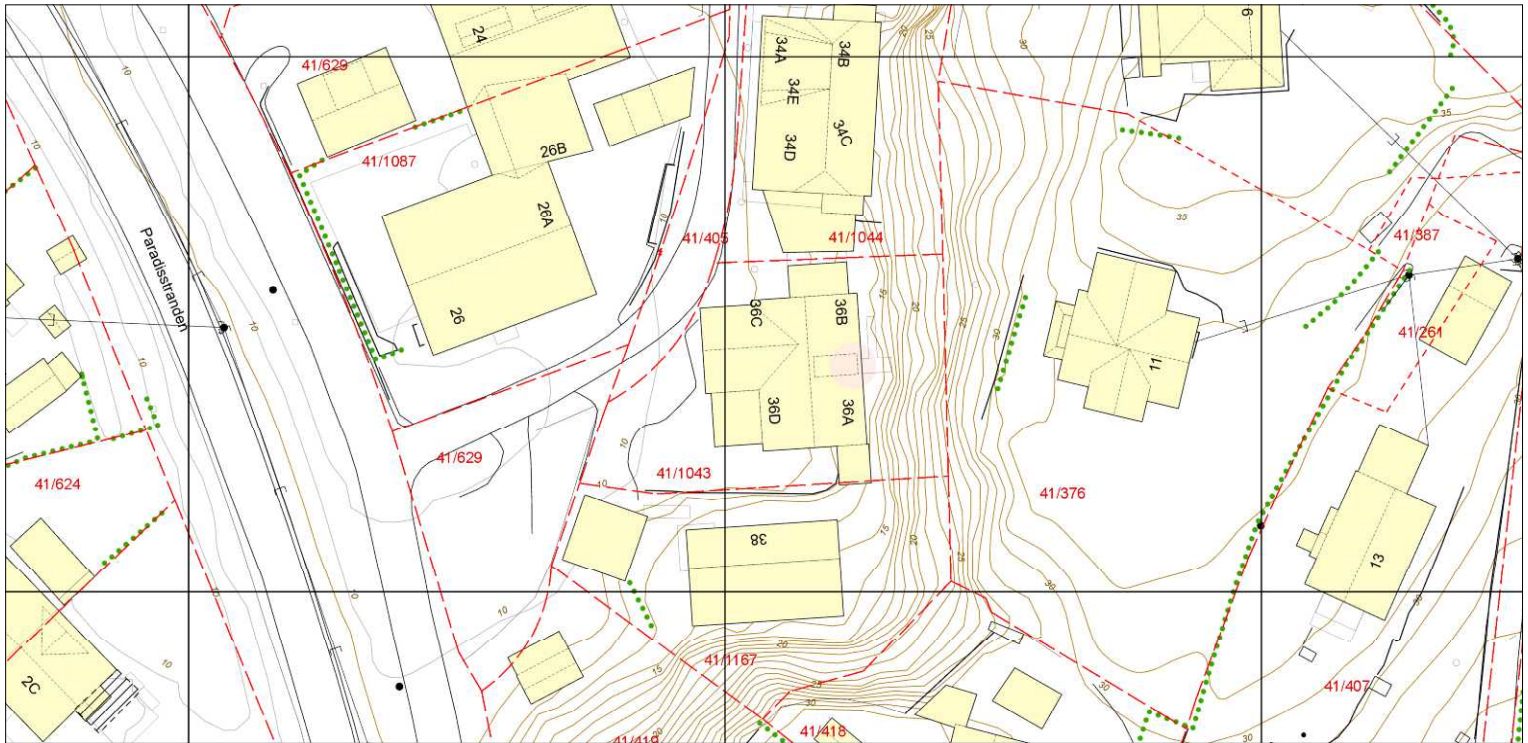


BERGEN  
KOMMUNE

## Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4:1:500  
Dato: 12.11.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 41/1043/0/4  
Adresse: Jacob Kjødes veg 36B, 5232 PARADIS



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



# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger  
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



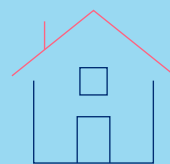
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 7 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.*

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

## Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

**Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!**



## Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

## Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningskyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

**NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstillende de nye kravene.**

## Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)  
[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)  
[NEF.no](https://nef.no)  
[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)  
[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon  
om trygg bolighandel  
versjon 1, november 2021



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. 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.

# NOTATER

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

# NOTATER

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

# 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 MiniID.

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 AVTALERETTLIGE 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.

# BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 8-25-00218

Adresse: Jacob Kjødes veg 36, 5232 Paradis

Betegnelse: Gnr. 41, Bnr. 1043, Snr. 4, Bergen kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr \_\_\_\_\_

+ vanlige omkostninger (**dokumentavgift, tinglysningsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører**)

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon (bank): \_\_\_\_\_ Referanse: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ kr

\_\_\_\_\_ kr

Egenkapital \_\_\_\_\_ kr

**SUM** \_\_\_\_\_ kr

Egenkapitalen består av:

- Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom  
 Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)  Annet

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_.

Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.

Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er gokjent av selger datert 25.11.2025

Salgsoppgave: [www.askeiendomsmegling.no](http://www.askeiendomsmegling.no)

Energiattest er mottatt: Ja  Nei

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Sign

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Sign



Kontakt oss  
[www.askeiendomsmegling.no](http://www.askeiendomsmegling.no)