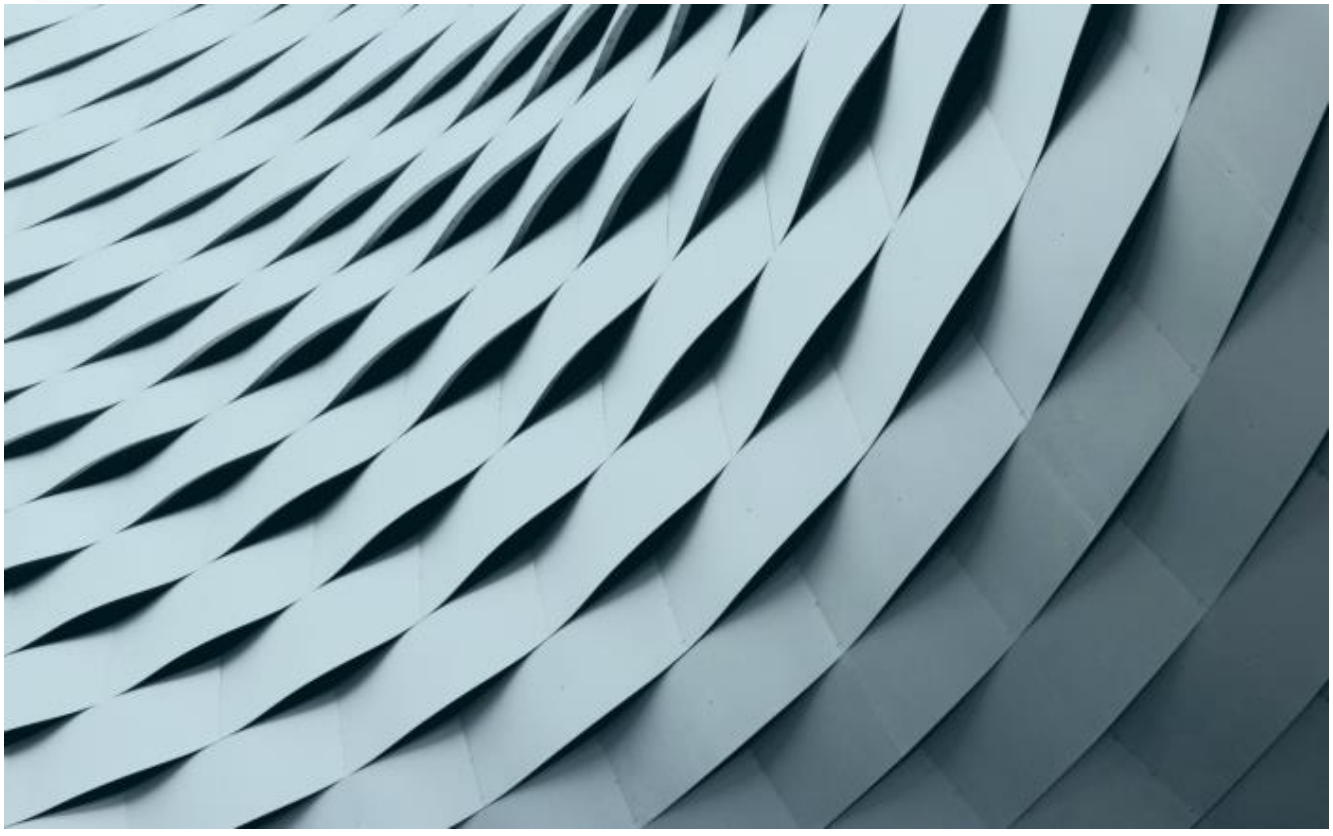
Tilstandsrapport

Jacob Kjødes veg 2 E, 5232 PARADIS

BERGEN kommune

gnr. 13, bnr. 127, snr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 04.03.2026 **Rapportdato:** 05.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13739-3628 **Referansenummer:** ZK7678

Foretak: KOE Konsulting AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

KOE KONSULTING AS

KOE ble etablert i 2024 av to takstingeniører med lang fartstid i bransjen. Sammen har de over 10 års erfaring fra taksering, etter å ha drevet egne selskaper. Eiere har solid faglig bakgrunn som fagtekniker, byggmester og takstingeniør, og mer enn 20 års samlet erfaring fra byggebransjen – blant annet som tømrer, byggeleder og prosjektleder.

Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester innen bolig, bygg og eiendom:
- Tilstandsrapporter.
- Verditakster.
- Skade- og reklamasjonsrapporter.
- Arealmålinger.
- Prosjekt- og byggeledelse.
- Uavhengig kontroll.
- Byggoppdrag.
- Rådgivning

KOE kombinerer fagkunnskap og erfaring for å levere kvalitet og trygghet i hvert oppdrag.

FORUTSETNINGER FOR DENNE RAPPORTEN
Relevante opplysninger vedr. Dette er angitt i siste del av tilstandsrapporten.
Det er svært viktig å også sette seg inn i disse opplysninger og rapportens omfang.

Rapportansvarlig



Kristoffer Sæle
Uavhengig Takstingeniør
ks@koekonsulting.no
976 44 335

NITO

KOE KONSULTING

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling 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.

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE
Grunn og fundamenter:
Grunnmur av betong.
Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:
Yttervegger av tre- og betongkonstruksjoner.
Utvendig bekledd med trekledning.

Takkonstruksjon:
Flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med takbelegg.

Etasjeskille:
Etasjeskille av betong.

BESKRIVELSE - LEILIGHET
3-roms eierleilighet.
Beliggende i 4. etasje.
Oppført i 2020.
Tilhørende ekstern bod i fellesarealer.

Rombeskrivelse
Entré (6 kvm):
3-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Soverom (7,2 kvm):
3-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Bad (4,7 kvm):
Badet er helfliset og har aluminiumsplater i himling.
Innfelte downlights i himling og gulvvarme.
Badet er innredet med: Dusj m/glassvegger, vegghengt toalett, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Teknisk rom (1,3 kvm).

Stue/kjøkken (23,5 kvm):
3-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.
sigdal kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap med frysedel.
- Ventilator.

Soverom 2 (11,3 kvm):
3-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Oppvarming
Oppvarming via elektrisitet og fjernvarme:
- Vannbåren gulvvarme på bad.
- Konvektorovn i stue/kjøkken.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Tekniske installasjoner
Vannrør av rør-i-rør.
Avløpsrør av plast.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring på 40 ampere.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

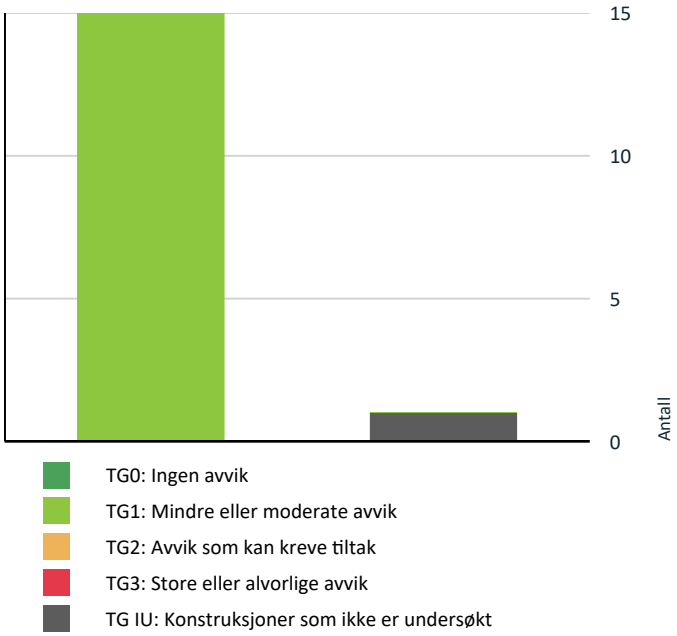
Leilighet

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

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer av tre- og aluminium med 3-lags isolerglass.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dør/vindu - Generelt

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før kontroll og justering av dører/vinduer er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
- Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Værforhold og vedlikehold vil naturligvis være avgjørende for levetid.

TG 1 Entrédør

Dør av tre med brann- og lydklasse.

TG 1 Balkong-/terrassedør

Dør av tre- og aluminium med 3-lags isolerglass.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til balkong på 8,3 kvm.

Dagens gjeldene krav til rekkverk:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1 meter. Der høydeforskjellen er mer enn 10 meter over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 meter.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.
- Normal tid før omlegging av membraner på terrasser og balkonger er 15 - 35 år.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Areal: 4,7 kvm.
Badet er helfliset og har aluminiumsplater i himling.
Innfelte downlights i himling og gulvvarme.

Tilstandsrapport

Badet er innredet med: Dusj m/glassvegger, vegghengt toalett, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Baderomskabin fra byggeår.
Ferdigattest foreligger.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

HELHETSVURDERING
Badet har lite bruksslitasje og fremstår i god stand.

Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til badet.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater er kontrollert og det blir ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 10 - 20 mm fall målt 80 cm fra sluk.
- 30 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusjsone så gikk vann mot sluk.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Hjørneskap av stål.
Ikke mulig å konstatere utførelse i denne type sluk.

Iht. FDV-dokumentasjon og krav ved oppføring så skal badet ha tettesjikt.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inventar på bad er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via ventil.
Tilluft til badet i dør.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Areal: 23,5 kvm.
3-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.
sigdal kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap med frysedel.
- Ventilator.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av rør-i-rør system.
Fordelerstamme er plassert i teknisk rom.
Stoppekran er plassert ved inntak.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av vannrør av Pex/kobber er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentasjon.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsajon.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme på bad og konvektorovn i stue.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i teknisk rom.
Inneholder: Automatsikringer.
Hovedsikring på 40 ampere.

El-anlegg er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.
Kontroll av el-anlegg er lovpålagt utført av godkjent elektriker.

På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

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

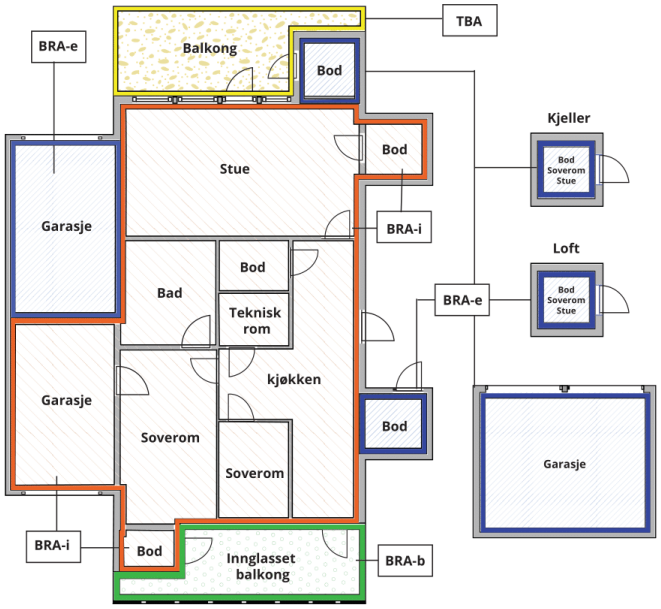
Hva er måleverdig areal?

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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	60			60	8
Fellesareal		5		5	
SUM	**60**	**5**			**8**
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Bad, stue/kjøkken, entré, soverom 1, soverom 2, bod		
Fellesareal		Bod	

Kommentar

NETTO ROMAREAL
- Entré: 6 kvm.
- Soverom 1: 7,2 kvm.
- Bad: 4,7 kvm.
- Teknisk rom: 1,3 kvm.
- Stue/kjøkken: 23,5 kvm.
- Bod: 3,4 kvm.
- Soverom 2: 11,3 kvm.

EKSTERNE ROM
- Bod: 5 kvm.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2026	Kristoffer Sæle	Takstingeniør
	Sara Vold Ågren	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	13	127	0	26	5136 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Jacob Kjødes veg 2 E

Hjemmelshaver
Ågren Sara Vold

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.03.2026		Gjennomgått		Nei

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER SPESIELT FOR RAPPORTEN

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til minimumskravene fastsatt i avhendingsloven (lov om avhending av fast eigedom) og tilhørende forskrift. Det presiseres at rapporten **ikke** er en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen, men kun omhandler de bygningsdeler og forhold som omfattes av forskriftens krav til en **tilstandsrapport med minimumsomfang**.

Rapporten vurderer og beskriver kun følgende hovedpunkter, slik disse er tilgjengelige for visuell inspeksjon uten inngrep eller demontering:

1. Våtrom.
2. Kjøkken (overflater, innredning, vann- og avløpsrør).
3. Innvendige vann- og avløpsrør.
4. Varmtvannsbereder.
5. Vannbåren varme.
6. Varmesentraler.
7. Ventilasjon.
8. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak.
9. Loft (konstruksjonoppbygging).
10. Yttervegger.
11. Vinduer og ytterdører.
12. Balkonger, verandaer og lignende.
13. Krypekjellere.
14. Rom under terreng.
15. Grunnmur.
16. Drenering.
17. Terrengforhold.
18. Elektrisk anlegg.

I mindre sameier/borettslag hvor det er mindre en 4 boenheter så blir ikke felles eiet bygningsmasse vurdert/undersøkt, bare enkelt beskrevet. Dette kan gjelde:

1. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak.
2. Loft (konstruksjonoppbygging).
3. Yttervegger.
4. Krypekjellere.
5. Rom under terreng.
6. Grunnmur.
7. Drenering.
8. Terrengforhold.

Dersom boenheten allikevel har en svært direkte tilknytting til overnevnte bygningsdel så kan den allikevel bli vurdert.

Rapporten bygger utelukkende på **visuell inspeksjon** og enkle fuktmålinger med ikke-destruktive metoder. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner, bruk av avansert måleutstyr eller kontroll av skjulte installasjoner. Kjøper oppfordres derfor til å foreta ytterligere undersøkelser ved behov.

Denne rapporten må ikke forveksles med en fullstendig teknisk tilstandsanalyse.

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 bygningssakyndige 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 rekkverkshøyder/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 dampsperren 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 sokkeletasje) 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

Forutsetninger

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 innsiden 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.

•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 slitasjegrad: 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 omsluttede 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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

Forutsetninger

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 25.02.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Sør AS	Oppdragsnr.	3260104
Addresse	Jacob Kjødes veg 2E		
Postnr.	5232	Sted	PARADIS
Selgers navn	Sara Vold Ågren		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Mai 2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år og 9 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg Forsikring (gjennom sameiet)

Polise/avtalenr.:

7484514

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

I 2025 ble det gjort reklamasjonsarbeid på baderomsgulvet grunnet bom i noen fliser

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble lagt ny membran og nye fliser på hele gulvet på grunn av bom i enkelte fliser.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Sjekkliste levert av Bru og Wiese-Hansen Murmesterforretning AS som utførte arbeidet.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

membran

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ 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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendigsloven § 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 å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 25.02.2026

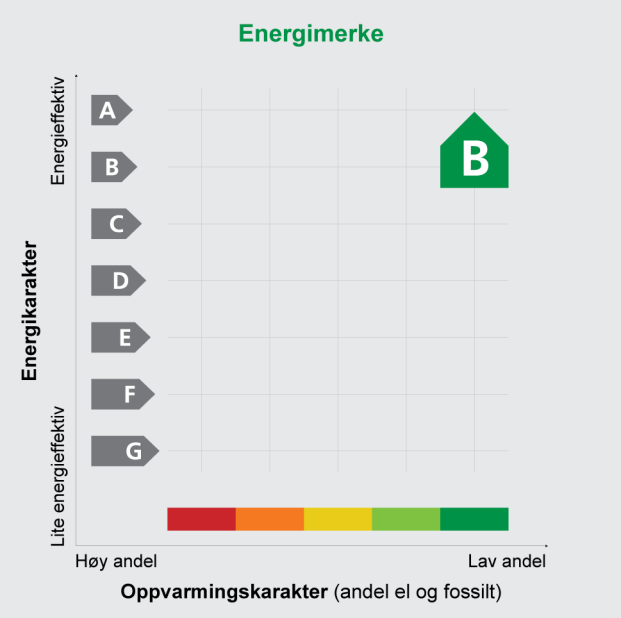
Signert av *Sara Vold Ågren*

Initialer selger:
S Å

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Jacob Kjødes veg 2E
Postnr	5230
Sted	PARADIS
Leilighetsnr.	
Gnr.	13
Bnr.	127
Seksjonsnr.	26
Festenr.	
Bygn. nr.	300613131
Bolignr.	H0404
Merkenr.	A2020-1128303
Dato	08.05.2020



Innmeldt av	NODE rådgivende ingeniører AS v/ SKA

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2020	
BRA:	60,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	28.04.2020	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2010	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.014	

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Jacob Kjødes veg 2E
Postnr/Sted: 5230 PARADIS
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0404
Dato: 08.05.2020 11:41:16
Energimerkenummer: A2020-1128303
Ansvarlig for energiattesten: PARADIS NÆRINGSEIENDOM AS
Energimerking er utført av: NODE rådgivende ingeniører AS v/ SKA

Gnr: 13
Bnr: 127
Seksjonsnr: 26
Festenr:
Bygnnr: 300613131

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	255972034
ByggIdentId	585366924
BruksenhetsIdentId	6257492021
AdresseIdentId	6248331292
VegAdresseIdentId	256381612

Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	4601
Gnr.	13
Bnr.	127
Snr.	1
Fnr.	
Gateadresse	Jacob Kjødes veg 2E
Postnummer	5230
Poststed	PARADIS
Bygningsnr.	300613131
Bolignr.	H0404
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	07.05.2020
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2020

Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2010

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Areal yttervegger	20 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	60 m²
Totalt BRA	60 m²
Oppvarmet luftvolum	151 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	10,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,03 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	28.04.2020
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,49 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,49 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,53 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,25 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,27
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,29
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,18
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,820
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	7.5.2020
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,014
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	NODE rådgivende ingeniører AS
Navn person	SKA

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	29,0
Ventilasjonsvarme	6,2
Varmtvann	29,8
Vifter	5,5
Pumper	0,1
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	99,6

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6735 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	111,50 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4646 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	99,78 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6027 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2506 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4228 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6735 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	27,7 %

Husregler

1. Alminnelige ordensregler
A. Enhver eier og dennes husstandsmedlemmer skal medvirke til alminnelig ro og orden innenfor sameiets område.

B. Det skal være ro og ikke aktivitet som er til sjenanse mellom:

Hverdager: Mellom kl. kl. 23:00 – 07:00.
Lørdager og søndager: Mellom kl. 24:00 - 08:00

Boring, banking og støyende arbeid skal ikke forekomme mellom kl. 20:00 og 08:00.
På søndager og helligdager bør støyede arbeider unngås.
Musikk og TV skal ikke kunne høres utenfor egen leilighet.
Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

C. Enhver eier er ansvarlig (også økonomisk) for de skader husholdningen måtte påføre borettslaget.

D. Alle henvendelser om skader, mangler og lignende skal meldes vaktmester eller styret snarest.

2. Bruk av fellesareal
A. Fellesrom i sameiet skal kun benyttes til de formål de er bestemt for, med mindre styrets tillatelse er innhentet på forhånd. Unntaket for dette er dørmatter.

B. Egne rom er avsatt til oppbevaring av sykler.

3. Bruk av leiligheter
A. Altaner/markterrasser skal ikke brukes som lagringsplass for ting/utstyr. Blomsterpotter etc. skal sikres fra å falle ned.

B. Banking av matter, tepper etc. skal ikke foretas fra altan eller vindu.

C. Det er kun tillatt med bruk av elektrisk- eller gassgrill på altaner/markterrasser.

4. Avfallshåndtering
A. Avfallshåndtering skal håndteres etter retningslinjene fra BIR. Brudd på disse reglene medfører som ekstra kostnader tilknyttet tekniske installasjoner i sameiets renovasjonsanlegg, blir belastet den enkelte seksjonseier.

B. Avfall skal ikke settes i fellesganger, verken for kortere eller lengre tid.

5. Renhold
A. Renhold av trapper, korridorer og kjellere utføres av vaskebyrå.
B. Eier er likevel pliktig til å rydde opp etter seg ved tilgrising.
C. Eventuelle mangler ved renhold meldes styret.

6. Hunde- og kattehold (dyrehold)
A. Husdyr skal til enhver tid holdes i bånd på sameiets fellesareal.

7. Brannalarm

Enhver seksjonseier er ansvarlig for kostnader ved feilutløst brannalarm.

Slik fungerer brannalarmanlegget i sameiet.

Hele sameiet er koblet sammen på ett felles brannanlegg.
Dersom alarmen går i èn leilighet vil den varsle internt i leiligheten i 2 minutter først, deretter vil alarmen viderekobles til brannvesenet og resten av sameiet.
En alarm i fellesanlegget eller utløst sprinkler vil varsle alle beboere og brannvesen umiddelbart.
Alarmene slår i utgangspunkt kun ut på gass og røyk. Likevel kan de i noen tilfeller slå ut på kraftig damp fra for eksempel matlaging.

Dersom alarmen går i din leilighet

Går alarmen kun i din leilighet har du løst den ut.
Dersom det brenner må brannvesenet kontaktes umiddelbart på 110.
Ved falsk alarm har du 2 minutter på å nullstille alarmen før sameiet og brannvesenet varsles.
Trykk på den hvite boksen med rød og grønn knapp ved heisen (i din egt.). Trykk på den **røde** knappen for å deaktivere den falske alarmen.
Les bruksanvisningen i informasjonsskjemaet som ble gitt ved overlevert leilighet.
Dersom dette ikke blir gjort og brannvesenet rykker ut, vil leiligheten som løste ut den falske alarmen bli belastet utrykningen.

Dersom alarmen går i hele sameiet

Røm leiligheten eller bygget du befinner deg i (sameiet vil komme tilbake med møteplasser etter råd fra brannvesenet).

9. Brudd på ordensreglene

A. Brudd på dette ordensreglementet fra borettshaver og/eller andre husstandsmedlemmer, kan medføre til at styret vil ta kontakt med seksjonseier og/eller andre husstandsmedlemmer om disse avvikene.

V E D T E K T E R

for

Sameiet Paradisalleen, org. nr. 925 166 162

Vedtektene er fastsatt utbygger i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan erverve flere enn to boligseksjoner.

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

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

3-2 Enerett til bruk
Iht lov om eierseksjoner § 25 6.ledd har næringsseksjon 108-111, boligseksjoner i blokk A2 seksjon 36-57, boligseksjoner i blokk A1, B og C seksjon 1-35 og 58 -107 vederlagsfri evigvarende enerett til å benytte den delen av sameiets fellesareal som er beskrevet under og markert på vedlegg 1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering

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

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

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

4-2 Rettslig disposisjonsrett næringsseksjon S 112

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Fysisk bruk av parkeringsarealer
Alle bruksrettshavere til og eiere av p-plass må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i sameiets vedtekter og husordensregler for bruk av garasjeanlegg og for atkomst til sameiets eiendom.

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

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

4-4 Drift, vedlikehold og administrasjon
Sameiet Paradisalleen er ansvarlig for drift og vedlikehold og administrasjon næringsseksjon 112 og for garasjeanlegget i U1 og U2 med felles adkomst-, kjørebane, port og andre felles funksjoner knyttet til anlegget.

4-5 Fordeling kostnader drift og vedlikehold garasjekjeller
Sameierne som har bruks- eller eiendomsrett til parkeringsplass i næringsseksjon S111 eller S112 dekker kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av garasjekjeller. Kostnadene fordeles mellom rettighetshaverne med likt beløp pr plass som disponeres, og skal innbetales til Sameiet Paradisalleen.

Det samme gjelder blant annet kostnader til:

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

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

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

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

4-6 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

4-7 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten og for fellesarealer, tekniske rom, bodarealer og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk jfr vedtektenes § 3-2, og øvrige bestemmelser/avtaler hvor dette er angitt.

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

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

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

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

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

(3) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) individuelle ventilasjonsaggregat i den enkelte boligseksjon.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

Følgende prinsipper skal være førende ved fordeling av sameiets kostnader:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

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

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

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler. Ved evt. mislighold fra bruker/leietaker av seksjon/bruksenhet seksjon 36-57 Blokk A2, skal styret først påtale misligholdet til eier.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire medlemmer. Det kan velges varamedlemmer. Varamedlemmer kan være personlig. Styret bør bestå av representanter fra de ulike eierinteresser i sameiet.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameierbrøk.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene,

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Endringer i vedtektene

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

11-2 Generelle plikter

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

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

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

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

VEDTEKTER
FOR
Paradisalleen Garasjesameie

Fastsatt av utbygger Paradis Næringseiendom AS, som hjemmelshaver, ifb med salg av p-plasser i prosjektet ”Paradisalleen”

Gnr.13, bnr 127, snr. 112, i Bergen kommune

§ 1
Navn

Sameiets navn er Paradisalleen Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 13, bnr. 127, snr. 112, i Bergen kommune som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av en biloppstillingsplasser og med evt. kjørebane og adkomstarealer i Sameiet Paradisalleen.

Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

1 andel for p-plass til bil, hver utgjørende 1/ 90 til sammen 90/90

3
Formål

Formålet er å drifte og forvalte seksjon 112, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jfr § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over garasjen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike p-plasser.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

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

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Det er kapasitet til 56 el-bilplasser i garasjeanlegget med eget målerskap/undermåler for avlesing av strømforbruket. Det må søkes styret om tilkobling til ledige tilkoblingspunkter. Sameier må selv bekoste og sørge for opplegg av strøm til sin plass og uttak på plassen. Opplegg for uttak krever fast vegg.

Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av eier av parkeringsplassen. Styret kan fastsette fast månedlig beløp for forbruk strøm.

Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

Alle sameiere i garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sameiet Paradisalleen vedtekter og husordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5
Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av prosjektet" Paradisalleen" og/eller opprinnelig hjemmelshaver Paradis Næringseiendom AS, vil eie og disponere de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i seksjon 112 kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Sameiet Paradisalleen eller til sameiets styre eller til forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

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

Bergen kommune og Paradis Næringseiendom AS, datert 14.3.2018, jfr også tinglyst erklæring av .XX.XX.XXX

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

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene, herunder fordeling av HC-plasser.

Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan **– Vedlegg 1.**

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

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

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av **Vedlegg 1**. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkerings-plass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av eierseksjon i Sameiet Paradisalleen og som har eierandel i garasjesameiet, jf § 2, og som har handikap som tilsier behov for en slik plass. Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

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

§ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at sameiers e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderer
3. Valg av styre

Årsberetning, regnskap og evt revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstra-ordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret i Sameiet Paradisalleen utgjør sameiets styre med mindre sameiermøtet fastsetter at garasjesameiet selv skal velge et styre.

Styret skal i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen (seksjon 112), og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøte beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet med sin underskrift.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.
.

§ 14
Felleskostnader og regnskap

Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne med likt beløp pr p-plass som disponeres.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. eiendomsforsikring, jf § 17
b. kostnader til indre vedlikehold av sameiets eiendom
c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
e. renhold av fellesarealer
f. kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
g. Garasjeport
h. GSM-key el. tilsvarende
i. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
j. Oppmerking av p-plasser
k. Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller er overlevert til kjøper av p-plass.

Sameiet Paradisalleen skal gjennom egen avdeling(underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med Paradisalleen Garasjesameie (seksjon nr 112) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av garasjesameiet (Seksjon 112).

Paradisalleen Garasjesameie er pliktig til etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Sameiet Paradisalleen. Se også vedtektene for Sameiet Paradisalleen.

§ 15
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

ooOoo

Vedlegg 1 – Fordeling av p-plasser

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6796
SAMEIET PARADISALLEEN

Velkommen til årsmøte i SAMEIET PARADISALLEEN

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 11. juni kl. 09:00 og lukker 15. juni kl. 23:59.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6796

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Orienteringsmøtet

Tradisjon tro vil det bli avholdt et orienteringsmøte før avstemmingen til selve årsmøtet. Her vil det være mulig å stille spørsmål og få svar på styrets arbeid for sameiet.

Sted: Paradis Skole, Storrom i 3 egt.
Tid: 10. juni, kl. 18:00 - 20:00

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Honorar til "Hagelaget"
7. Opprettelse av dugnadsgruppe
8. Service på VVS
9. Skjermer i gangene

10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET PARADISALLEEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jeron Joseph er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Andre Hesjedal Berle, 2E
Jeanne Helene Boge, 2B.

Forslag til vedtak

Andre og Jeanne er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets underskudd fra opptjent egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres fra anen egenkapital.

Vedlegg

1. 6796 Sameiet Paradisalleen - Årsregnskap 2024_.pdf
2. 6796 Revisjonsberetning 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Styrets innstilling
Vedtas

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 200 000.

Sak 6

Honorar til "Hagelaget"

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller: Styret:

Det ble ikke hyret inn gartnertjenester som tidligere år i 2024. Denne oppgaven ble overlevert til en nyetablert gruppe som er blitt kalt "Hagelaget". Dette er en gruppe beboere som har sagt seg villig til å stelle med atriet.

Forslag til vedtak: Hagelaget honoreres med 46 000 kr, som fordeles mellom dem som har deltatt i

hagearbeidet i sameiet. Arbeidet til hagelaget videreføres som erstatter serviceavtale med profesjonelt gartnerfirma.

Styrets innstilling

Vedtas

Forslag til vedtak

Hagelaget honoreres med 46 000 kr

Sak 7

Opprettelse av dugnadsgruppe

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller: Styret

Siden 2021 har beboere i sameiet vært ansatt på årlige prosjektstillinger. Noe som medfører merutgifter enn kun dugnadslønn. Arbeidet kan være vedlikehold av fellesareal, lett snømåking, servicearbeid for alle seksjoner som er vedtatt i styremøte eller årsmøte. Dagens pris for dugnad er satt på 350 kr. pr. time.

Arbeidet har og skal fortsatt avtales på forhånd med styret. Gjelder det en i styret, skal det avtales med styreleder eller et annet styremedlem. Timene samles opp til årsmøte og «arbeidsregnskap» legges fram for årsmøtene med forslag til honorar basert på antall samlet timer.

Vedtas dette forslaget vil praksis med å ansette på årlige prosjektstillinger falle bort.

Styrets innstilling

Dugnadsgruppen opprettes med ansvar for lett driftsarbeid i sameiet.

Forslag til vedtak

Dugnadsgruppen opprettes med ansvar for lett driftsarbeid i sameiet.

Sak 8

Service på VVS

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller: Styret

Erfaring fra VVS-service 2024 viste til mye misnøye for arbeidet som ble gjort. Arbeidet som ble gjort er noe som kunne ha blitt utført av kompetente personer, personer som har lært seg hva som skal gjøres. Videre var leverandør av tjenestene i 2024 svært vanskelig, når det kommer til fleksibilitet av tidspunkter for gjennomførelse.

Konsekvens av vedtaket for fjorårets årsmøtevedtak i tilsvarende sak medførte til økning i felleskostnader - for å bake inn delbetaling for tjenesten, da dette er noe som seksjonseier er ansvarlig for, ikke styret i sameiet. Det vil ikke medføre noen økning i felleskostnader i årets forslag, da felleskostnadene allerede er tilrettelagt for en slik service.

Styrets innstilling

Styret inngår avtale tilsvarende som i 2024.

Forslag til vedtak

Styret inngår avtale tilsvarende som i 2024.

Sak 9

Skjermer i gangene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller: Styret

Enkeltpersoner har tatt kontakt med styret om å få installert skjermer med div. informasjon fra VIBBO og annet nødvendig info. Forslaget innebærer skjermer til de oppgangene med flere enn 3 seksjoner.

6 skjermer er tilbudt: 2396 kr pr. mnd.
Etablering. av 4G-ruter for skjermene: 7500 kr (engangssum)
Datasim-kort for alle skjermer: 3600kr pr mnd
Totalt 1. året: 79 452 kr
Totalt 2. og 3. året: 71 952 kr
Etter endt leasing: 7188 kr (engangspris) + 1300 kr pr mnd.

Selvaag Utleiebolig har allerede meldt om at de ikke ønsker å være med på denne løsningen.

Styrets innstilling

Ikke vedtas, da vi har VIBBO - informasjon er tilgjengelig på app og mail.

Forslag til vedtak

Styret inngår avtale og installerer skjermer i gangene (utenom 2C, 2F og 2H).

Vedlegg

3. Tilbud til Sameiet Paradisalleen.pdf

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Leder: Jeron Joseph
Styremedlem: Robert Giertsen
Varamedlem: Claus Andreas Gundersen
Varamedlem: Jan Ove Nyland

Valgkomite:
Astrid Skaali Wolden

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jeron Joseph

  Har hatt generelt ansvar for sameiets drift og organisering de siste årene. Ønsker en ny periode.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Robert Giertsen

  Har hatt ansvar for fellesareal og fasade. Ønsker en ny periode.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Claus Andreas Gundersen

  Jeg håper jeg har gjort en god innsats som varamedlem og liker å bidra og ta ansvar for vårt felles beste
- Jan Ove Nyland

  Jeg er 58 år, gift med Vibeke og bor i C-blokken, inngang D, i 4. etasje. Vi har bodd der siden 2021. Jeg er ikke veldig praktisk anlagt, men er med i Hagelaget, og har vært med på de fleste fellesdugnader i sameiet. De siste par vintrene har jeg bidratt med snømåking i fellesarealene når det har vært nødvendig.

  Av utdannelse er jeg jurist og jeg har lang erfaring med organisasjonsutvikling, lederutvikling og styring i statlig forvaltning. Jeg har tidligere vært styremedlem i borettslag og jeg har lang erfaring som tillitsvalgt.

  Jeg håper dette er erfaring og kompetanse som styret i vårt sameie kan dra nytte av.

Valg av 1 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Astrid Skaali Wolden

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Styrets årsrapport

Styret
Leder - Jeron Joseph, Jacob Kjødes Veg 2 E
Styremedlem - Anders Tronrud Garmel
Styremedlem - Robert Giertsen, Jacob Kjødes Veg 2 A
Styremedlem - Maren Kartvedt
Styremedlem - Shahrooz Lahooti, Jacob Kjødes Veg 2 G

Varamedlem - Claus Andreas Gundersen, Jacob Kjødes Veg 2 E
Varamedlem - Gustav Lied Larsen, Jacob Kjødes Veg 2 G

Valgkomiteen - Christian Jelle Sylte
Valgkomiteen - Tobias Amundsen Mustaparta

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

Kontaktinformasjon
Styret
Styret har vært tilgjengelig primært via Vibbo.no og mail (paradisalleen@styrerommet.no), men har også vært tilgjengelig ved henvendelser på privat mail og mobilnummer.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Paradisalleen
Sameiet består av 110 seksjoner.
Sameiet Paradisalleen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 925166162, og ligger i BERGEN kommune
Gårds- og bruksnummer:
13 127

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Paradisalleen har 6 ansatte. Alle tilknyttet til driftsarbeider i sameiet (dugnadsarbeid).

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Ansvarsområder
Styrets medlemmer har fordelt ulike ansvarsområder:
- Avfall: Gustav
- Boder & Dugnad: Claus
- Brannvern & HMS: Shahrooz
- Uteområder, dyrehold, markiser, parkering, vaktmester: Robert
- Felleskostnader, forsikring, lås og nøkler, renhold: Jeron

- Heis, ventilasjon: Shahrooz
- Økonomi: Jeron & Shahrooz

Styrets arbeid i 2024

Styret har i løpet av året hatt jevnlige møter og behandlet en rekke saker som er relevante for drift, vedlikehold og utvikling av sameiet. Blant sakene som har vært oppe:

- Bytte av oppstillingsplass
- Hagegruppen
- Serviceavtaler (inkludert ventilasjon og låssystemer)
- Levegg i bambus (rullbar løsning)
- Låsesylindere og avtrekk i avfallsrom
- Budsjett og økonomiske prioriteringer
- Bærekraft- og vedlikeholdsmodul
- Signeringsrutiner og honorar
- Vurdering av bad og sluk på terrassene
- Forespørsler om fasadeendringer
- Drift og ettersyn generelt

Parkeringskjeller i U2

Utbyggingsavtalen med Bergen Kommune og Paradis Næringseiendom AS fra 2017/2018 gjelder fortsatt og åpner for etablering av inntil 90 nye plasser via Multipark-systemer. Avtalen løper frem til 31.12.2035.

Sameiet har fått bekreftet at bilheissystemet i S5 forventes levert i slutten av juni, med montering og igangkjøring i juli. BONO har avtalt midlertidig bruk av tomt i Paradisalléen 20 til parkering under overgangen.

Styret jobber for en ryddig og koordinert gjennomføring i samarbeid med brukerne av plassene.

Vaktmester

Samarbeidet med Newsec Basale A/S er videreført. Styret er fornøyd med tjenestene, og årets budsjett har økt noe i tråd med inflasjon og økt behov.

Det er fortsatt et skille mellom vaktmester for bygg A2/næring og for resten av sameiet, men god dialog mellom aktørene sikrer effektiv koordinering.

Økonomi

Resultat og detaljer for 2024 vises i resultatregnskapet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 3 292 163.

Forutsetningene for fortsatt drift er til stede. Budsjett for 2025 er lagt frem for årsmøtet og gjenspeiler prioriteringer innen drift, vedlikehold og bærekraft.

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Bergen, __.__.2025
Styret i Sameiet Paradisalleen

Jeron Joseph /S/ Anders Garmel /S/ Maren Kartvedt /S/

Robert Giertsen /S/ Shahrooz Lahooti /S/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	86
SUM ANDRE INNTEKTER	**86**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 180 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 825.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-1 191
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 191**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Salg filter	34 284
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**34 284**

NOTE: 15
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-165
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-165**

NOTE: 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

Til årsmøtet i Sameiet Paradisalleen

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Paradisalleen** som viser et underskudd på kr 38 465. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene)), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Bergen, den 13. mai 2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

styretavla

Tilbud

til Sameiet Paradisalleen



Fra Lasse Sjøvold i Styretavla

Nå alle beboere med viktig informasjon

Hvorfor velge oss?

- Få ut viktig informasjon raskt og enkelt
- Fjern tidstyver som lappe-arbeid
- Økt trafikk i andre kanaler (portaler o.l)
- Kostnadseffektivt
- Treff alle beboere
- Synliggjør styrets arbeid
- Reduser visuelt støy i oppgangen
- Fremhever lokalt næringsliv
- Grønnere med mindre papirbruk

Hva sier andre om oss?

Da jeg overtok vervet som styreleder i Tøyentaket Borettslag ble jeg umiddelbart begeistret for skjermene som hang i hver oppgang.

Nå kunne vi glemme stygge korktavler og papirlapper festet med tegnestifter!

Gjennom oppslag på styretavla når vi alle beboere i de ulike oppgangene med akutte meldinger som: «Heisen står – service bestilt» og annen viktig informasjon om hva det nå måtte være.

Beboere kan også selv legge inn beskjeder, som for eksempel bruk av takterrassen til bursdagsfeiring. Kommunikasjon og kontakt med beboere har gått noen sjumilssteg med denne løsning



KIRSTEN (STYRELEDER) I TØYENTAKET BORETTSLAG

Nå får jeg med meg det viktigste, hver gang jeg går inn og ut av oppgangen



MIKKEL (DURUDVEIEN BORETTSLAG)

Alle tar heisen og har samme mulighet for å se beskjed



SEBASTIAN (STYRELEDER) I SAMEIET I DRONNING EUFEMIAS GATE

Lar oss oppdatere alle 54 oppganger på sekunder



INGRID (STYRELEDER) I HOVIN BORETTSLAG

Pris Leasing 60mnd

Produkt	Pris pr mnd pr skjerm	Antall	Sum
32" Styretavle Inkludert: Skjerm, beskyttelsesramme, montering, programvarelisens, elektrikerarbeid	kr399	6	kr2,394

MVA **kr599**

Totalt pr mnd inkl MVA kr2,993

Etter endt leasing: vil man kunne kjøpe ut skjermene for ett terminbeløp ekstra (tilsvarende 3 mnd). Etter dette er prisen for programvarelisens 100kr pr skjerm pr mnd.

Monteringsvilkår: For å overholde inkludert pris på montering forutsettes det: 1) Montører har tilgang til oppgang/lokasjon for montering. 2) Monteringsvegg er tilrettelagt/uten hinder for montering av skjerm. 3) Foreligger internettilgang med trådløs eller kablet tilkobling på lokasjon.

Tilleggskommentar til tilbudet: - Ønsker dere 43" istedet koster det 100kr pr mnd ekstra pr skjerm.
- Hvis dere trenger internett fra oss kan vi tilby 4G for 7500kr i etablering for alle routere og 600kr pr mnd for abonnement. Priser inkl mva.

Akseptere tilbud

Ved signering aksepterer Sameiet Paradisalleen Styretavla's tilbud og installasjonsdato avtales mellom partene fortløpende. Avtalen er bindende i avtaleperioden og kunde aksepterer Styretavla AS sine generelle brukervilkår. Tilbudet er gyldig og åpent for signering i 60 dager.

Jeron Joseph - Styreleder
E-post: paradisalleen@styrerommet.no - +4799891951
Sameiet Paradisalleen - Orgnr: 925166162

Tilbud sendt fra Lasse Sjøvold i Styretavla AS. Ved signering inngås leasingavtale med vår leveransepartner Assist.

Kontaktinfo på ett ekstra styremedlem for gyldig oppsett av leasingkontrakt:

6796 Sameiet Paradisalleen
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Jeron Joseph

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Anders Garmel
Navn: Maren Kartvedt
Navn: Shahrooz Lahooti

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Robert Giertsen

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Claus A. Gundersen
2. Navn: Jan Ove Nyland

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Astrid Skaali Wolden

Dato 29.05.25 I valgkomiteen for Sameiet Paradisalleen

.....	.....
Christian Jelle Sylte	Tobias Mustaparta

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 11.06.25 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 15.06.25
Selskapsnummer: 6796 **Selskapsnavn:** SAMEIET PARADISALLEEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Jeron Joseph er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Andre og Jeanne er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres fra anen egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 200 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Honorar til "Hagelaget"

Hagelaget honoreres med 46 000 kr

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Opprettelse av dugnadsgruppe

Dugnadsgruppen opprettes med ansvar for lett driftsarbeid i sameiet.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Service på VVS

Styret inngår avtale tilsvarende som i 2024.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Skjermer i gangene

Styret inngår avtale og installerer skjermer i gangene (utenom 2C, 2F og 2H).

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Jeron Joseph

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Robert Giertsen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Claus Andreas Gundersen

☐ Jan Ove Nyland

Valgkomité (kun 1 skal velges)

☐ Astrid Skaali Wolden

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET PARADISALLEEN

Organisasjonsnummer: 925166162
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 11. juni kl. 09:00 til 15. juni kl. 23:59.

Antall stemmeberettigede som deltok: 69.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Jeron Joseph er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8151**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **243**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Andre Hesjedal Berle, 2E
Jeanne Helene Boge, 2B.

> **Forslag til vedtak:**
> Andre og Jeanne er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8151**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **243**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8091**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **303**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets underskudd fra opptjent egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres fra anen egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8091**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **303**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Styrets innstilling
Vedtas

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 200 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7701**
Antall stemmer mot vedtaket: **211**
Antall blanke stemmer: **482**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Honorar til "Hagelaget"

Forslagsstiller: Styret:

Det ble ikke hyret inn gartnertjenester som tidligere år i 2024. Denne oppgaven ble overlevert til en nyetablert gruppe som er blitt kalt "Hagelaget". Dette er en gruppe beboere som har sagt seg villig til å stelle med atriet.

Forslag til vedtak: Hagelaget honoreres med 46 000 kr, som fordeles mellom dem som har deltatt i hagearbeidet i sameiet. Arbeidet til hagelaget videreføres som erstatter serviceavtale med profesjonelt gartnerfirma.

Styrets innstilling
Vedtas

> **Forslag til vedtak:**
> Hagelaget honoreres med 46 000 kr
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8120**

Antall stemmer mot vedtaket: **126**
Antall blanke stemmer: **148**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Opprettelse av dugnadsgruppe

Forslagsstiller: Styret

Siden 2021 har beboere i sameiet vært ansatt på årlige prosjektstillinger. Noe som medfører merutgifter enn kun dugnadslønn. Arbeidet kan være vedlikehold av fellesareal, lett snømåking, servicearbeid for alle seksjoner som er vedtatt i styremøte eller årsmøte. Dagens pris for dugnad er satt på 350 kr. pr. time.

Arbeidet har og skal fortsatt avtales på forhånd med styret. Gjelder det en i styret, skal det avtales med styreleder eller et annet styremedlem. Timene samles opp til årsmøte og «arbeidsregnskap» legges fram for årsmøtene med forslag til honorar basert på antall samlet timer.

Vedtas dette forslaget vil praksis med å ansette på årlige prosjektstillinger falle bort.

Styrets innstilling
Dugnadsgruppen opprettes med ansvar for lett driftsarbeid i sameiet.

> **Forslag til vedtak:**
> Dugnadsgruppen opprettes med ansvar for lett driftsarbeid i sameiet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8110**
Antall stemmer mot vedtaket: **101**
Antall blanke stemmer: **183**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Service på VVS

Forslagsstiller: Styret

Erfaring fra VVS-service 2024 viste til mye misnøye for arbeidet som ble gjort. Arbeidet som ble gjort er noe som kunne ha blitt utført av kompetente personer, personer som har lært seg hva som skal gjøres. Videre var leverandør av tjenestene i 2024 svært vanskelig, når det kommer til fleksibilitet av tidspunkter for gjennomførelse.

Konsekvens av vedtaket for fjorårets årsmøtevedtak i tilsvarende sak medførte til økning i felleskostnader - for å bake inn delbetaling for tjenesten, da dette er noe som seksjonseier er ansvarlig for, ikke styret i sameiet. Det vil ikke medføre noen økning i felleskostnader i årets forslag, da felleskostnadene allerede er tilrettelagt for en slik service.

Styrets innstilling
Styret inngår avtale tilsvarende som i 2024.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret inngår avtale tilsvarende som i 2024.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8089**

Antall stemmer mot vedtaket: **122**
Antall blanke stemmer: **183**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Skjermer i gangene

Forslagsstiller: Styret

Enkeltpersoner har tatt kontakt med styret om å få installert skjermer med div. informasjon fra VIBBO og annet nødvendig info. Forslaget innebærer skjermer til de oppgangene med flere enn 3 seksjoner.

6 skjermer er tilbudt: 2396 kr pr. mnd.
Etablering. av 4G-ruter for skjermene: 7500 kr (engangssum)
Datasim-kort for alle skjermer: 3600kr pr mnd
Totalt 1. året: 79 452 kr
Totalt 2. og 3. året: 71 952 kr
Etter endt leasing: 7188 kr (engangspris) + 1300 kr pr mnd.

Selvaag Utleiebolig har allerede meldt om at de ikke ønsker å være med på denne løsningen.

Styrets innstilling
Ikke vedtas, da vi har VIBBO - informasjon er tilgjengelig på app og mail.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **60**
Antall stemmer mot vedtaket: **8186**
Antall blanke stemmer: **148**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Leder: Jeron Joseph
Styremedlem: Robert Giertsen
Varamedlem: Claus Andreas Gundersen
Varamedlem: Jan Ove Nyland

Valgkomite:
Astrid Skaali Wolden

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Jeron Joseph (7563 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jeron Joseph

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Robert Giertsen (7862 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Robert Giertsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Claus Andreas Gundersen (6630 stemmer)
Jan Ove Nyland (7957 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Claus Andreas Gundersen
Jan Ove Nyland

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Astrid Skaali Wolden (7427 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Astrid Skaali Wolden

Signering protokoll:

Møteleder: Jeron Joseph /S/
Protokollvitne: Andre Hesjedal Berle /S/
Protokollvitne: Jeanne Helene Boge /S/

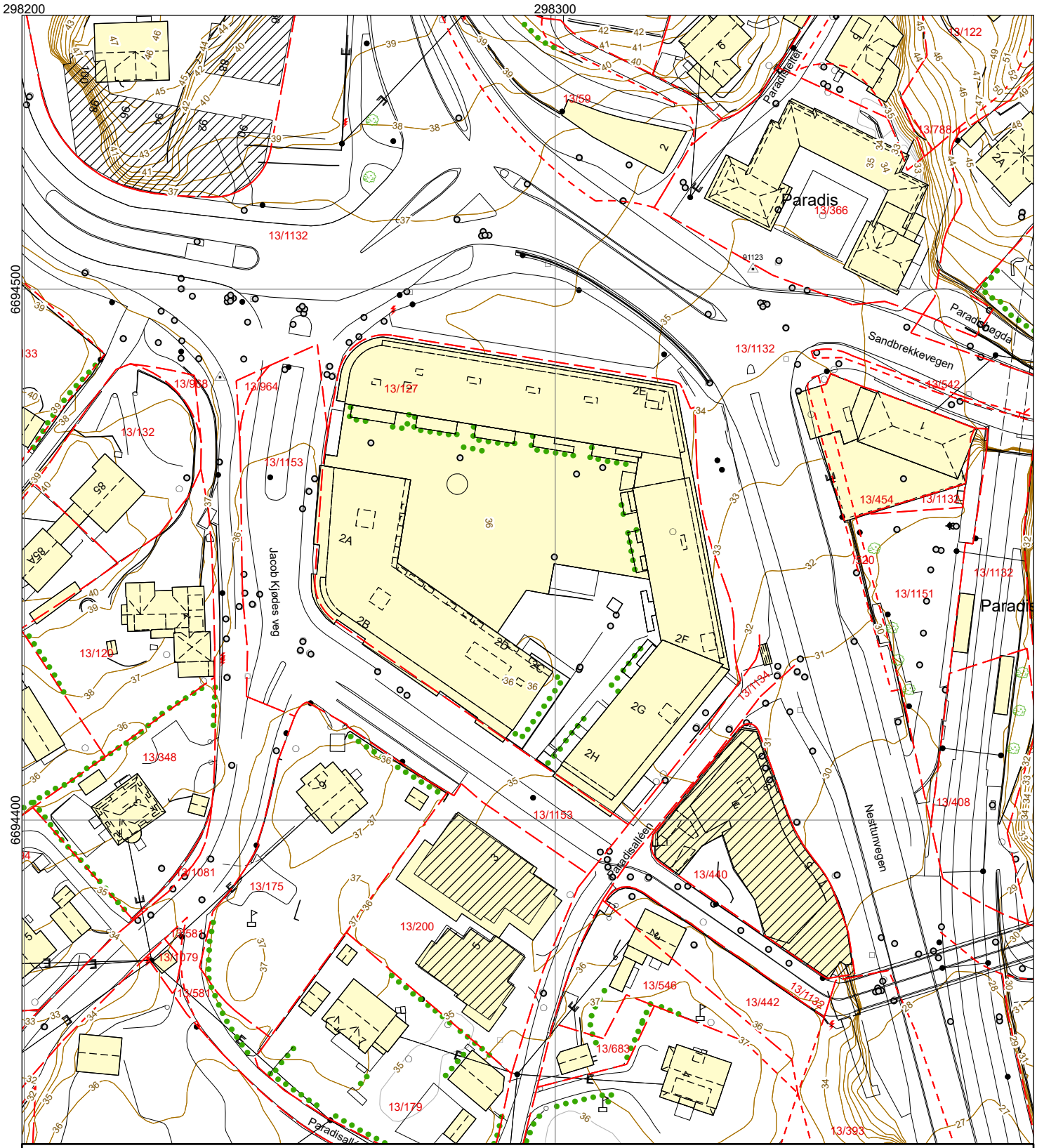
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 25.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 13/127/0/0
Adresse: Jacob Kjødes veg 2E m.fl.

N



Bygning	Mur, frittstående	Stitrapp	Hydrant	Arkeologisk minne
Byggemeldt tiltak	Kraftledning	Høydekurve	Kum	Kulturminne
Kulturminne	Hekk	Innmålt tre	Sluk	
Eiendomsgrense	Sti	Flaggstang	Gatesluk	
Eiendomsgrense - usikker	Traktorveg	Mast	Fastmerker	

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 13/127/0/0
Utlistet 25. februar 2026

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, båndleggінger 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 Eiendomsregisteret hos kartverket.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258663186	Grunneiendom	0	Ja	5 135,8 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
60760000	34	FANA. GNR 13 MFL., PARADIS	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.11.2014	200900376	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
60760000	1130 - Sentrumsformål	100,0 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
60760000	34	FANA. GNR 13 MFL., PARADIS	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.11.2014	200900376	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
60760000	2083 - Parkeringshus, -anlegg	100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
65020000	35	FANA. GNR 13 BNR 1132, TUNVEGEN - JACOB KJØDES VEG, GANG- OG SYKKELVEG	202220484	< 0,1 % (0,2 m²)

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1130 - Sentrumsformål	Sentrumskjerne	S25	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	75,4 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	17,2 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15700000	1 - Nåværende	120 - Senterområde	100,0 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15700000	499 - Annen restriksjon	0,7 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
15640000	30	FANA. GNR 14 BNR 134 MFL., NY-PARADIS OG DELER AV PARADIS	3	199706428
64230000	35	FANA. GNR 13 BNR 143, PARADIS HAGE	3	202220470
65560000	35	FANA. GNR 13 BNR 200 MFL., JACOB KJØDES VEG	3	202221829
65180000	35	FANA. GNR 13 BNR 105 MFL., STATSMINISTER MICHELSENS VEG	3	202220513
15640004	31	FANA. GNR 13 BNR 101, MONTESSORISKOLEN	3	201120787
70400000	35	FANA. GNR 13 BNR 366 MFL., PARADIS S2 OG S3	2	202220633
70050000	35	Fana. Gnr. 13, bnr. 434 mfl., Sandbrekkevegen	2	202220567
16990003	31	FANA/ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, STREKNINGEN WERGELAND - HOPSBROEN	3	200713655
62570000	35	FANA. GNR 13 BNR 54, 68 MFL., NY-PARADIS/PARADIS, FELT KB4	3	201101801
65670000	35	FANA. GNR 13 BNR 54 MFL., STATSMINISTER MICHELSENS VEG	5	201619420
71640000	35	Fana. Gnr. 13, Bnr. 154 mfl., Paradisåsen	1	202413038
71600000	35	Fana. Gnr. 13, Bnr. 101 m.fl., Paradishaugen	1	202412665
65610000	35	FANA. GNR 13 BNR 101 MFL., PARADISALLÉEN	10	201704633
70740000	35	FANA. GNR 13 BNR 70, MARMORKOLLEN	1	202220694
65460000	35	FANA. GNR 13 BNR 133 MFL., PARADIS SENTRUM BK3	2	202220526
64570000	35	FANA. GNR 13 BNR 107 MFL., JACOB KJØDES VEG	3	202220467

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
13/151	301437566	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	22.01.2025	202417453
13/151	23659751	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	22.01.2025	-
13/101	139400399	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	15.05.2015	-
13/128	301083425	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	01.07.2022	202222848
13/143	301453976	-	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	20.02.2025	202412122
13/143	9414665	-	Enebolig	Bygning godkjent for riving/brenning	20.02.2025	830143
13/143	139831470	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	20.02.2025	-
13/143	301453974	-	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	20.02.2025	202412122
13/143	301453763	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	20.02.2025	202412122
13/143	301488986	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	20.02.2025	202412122
13/143	139402243	-	Enebolig	Bygning godkjent for riving/brenning	20.02.2025	-

Andre opplysninger

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

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 25. februar 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

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

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje 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.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

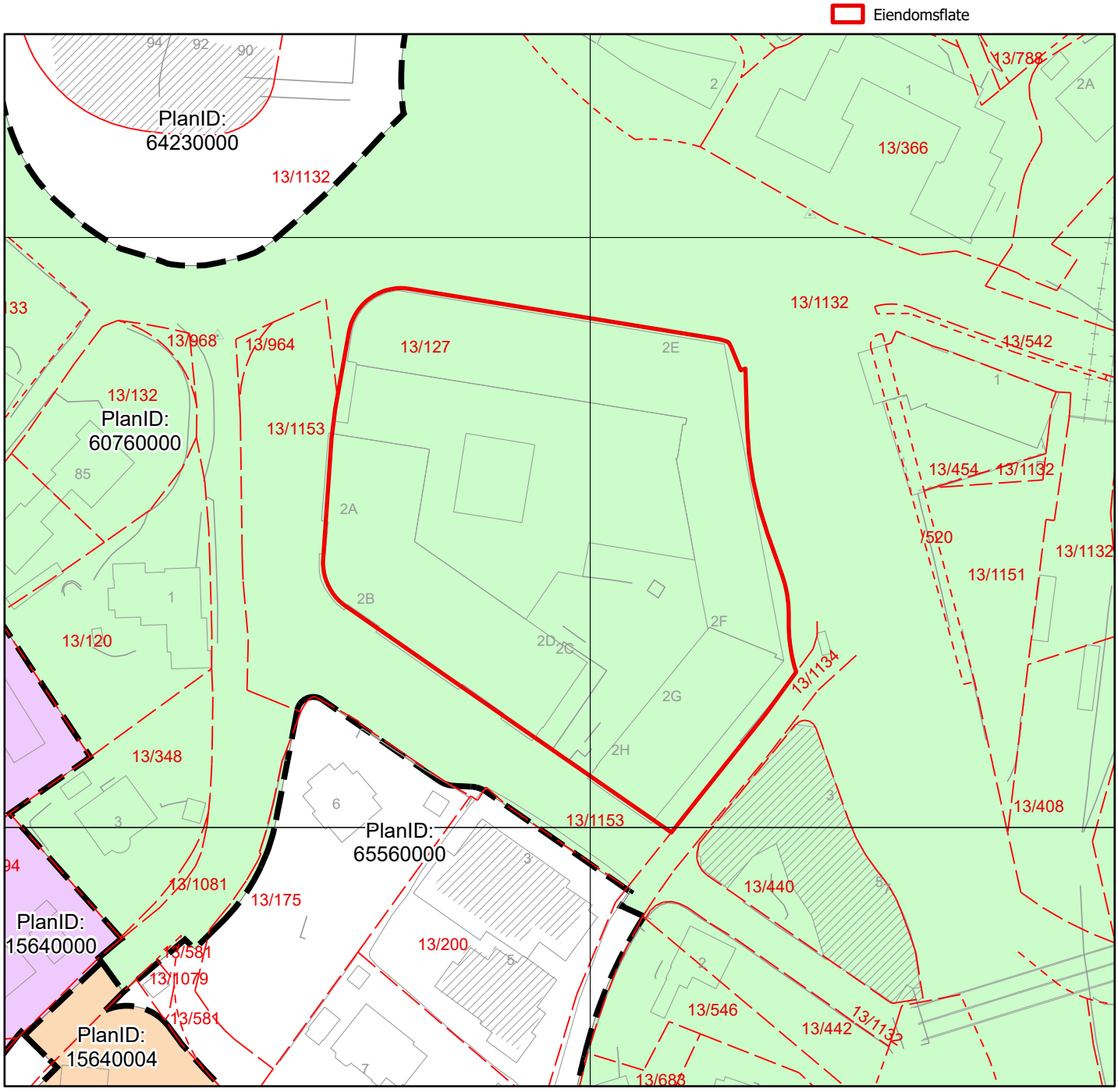
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 13/127
Dato: 25.02.2026 Adresse: Jacob Kjødes veg 2E m.fl.

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 60760000



Reguleringsplan på grunnen

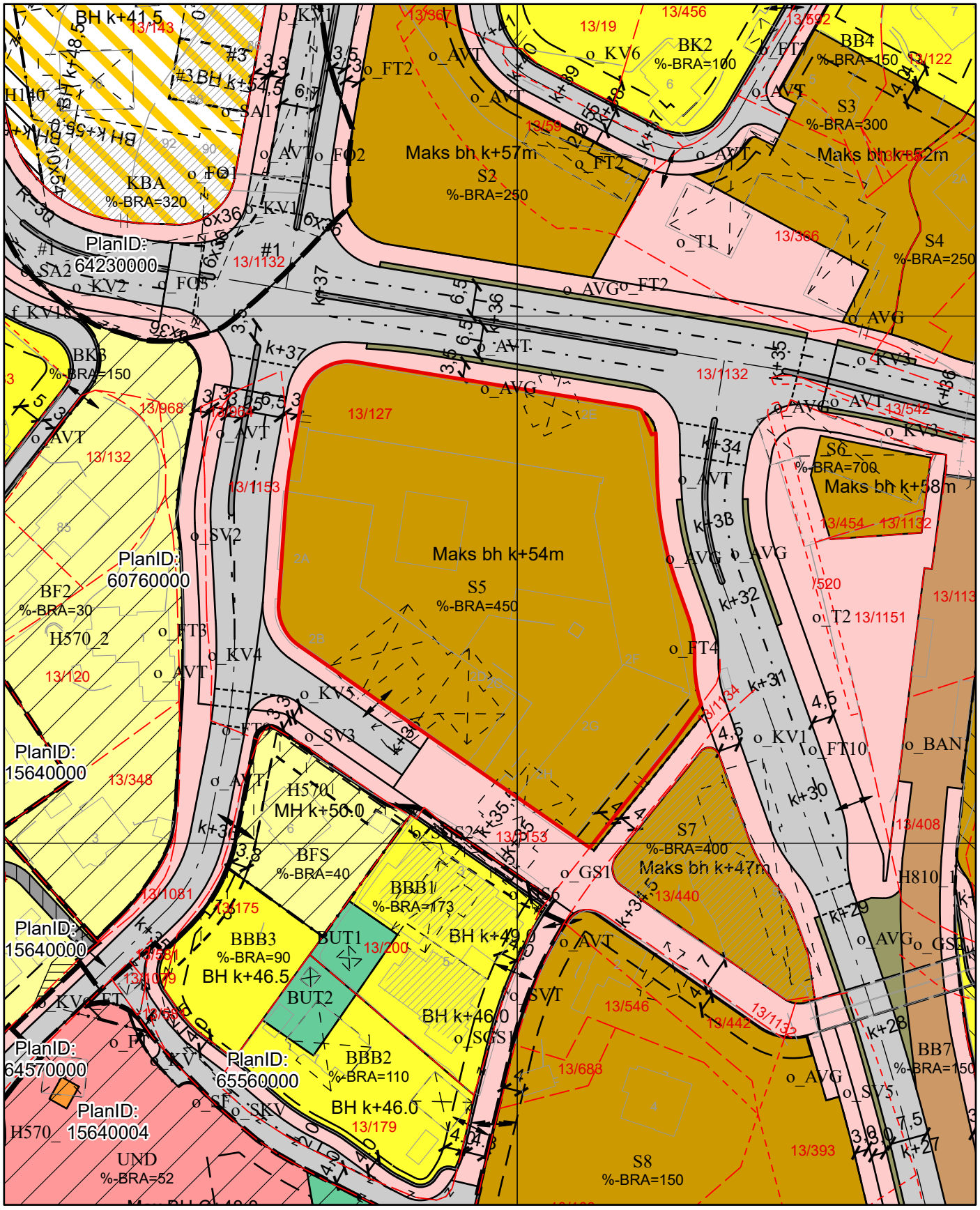
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 13/127
Dato: 25.02.2026 Adresse: Jacob Kjødes veg 2E m.fl.

PlanID(er): 60760000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1231 - Vegstenging, fysisk kjøresperre

1241 - Stenging av avkjørsel

1242 - Avkjørsel

1251 - Brukar

1253 - Tunnelåpning

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1223 - Regulert kant kjørebane

1224 - Regulert kjørebane

1226 - Regulert fotgjengerfelt

1252 - Bru

1254 - Tunnel

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Gjennomføringsone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Frittliggende småhusbebyggelse

Privat vei

Arealformål PBL §12-5

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

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1130 - Sentrumsformål

1162 - Undervisning

1560 - Øvrige komm.tekn. anl.

1600 - Uteoppholdsareal

1610 - Lekeplass

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2013 - Torg

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2020 - Bane

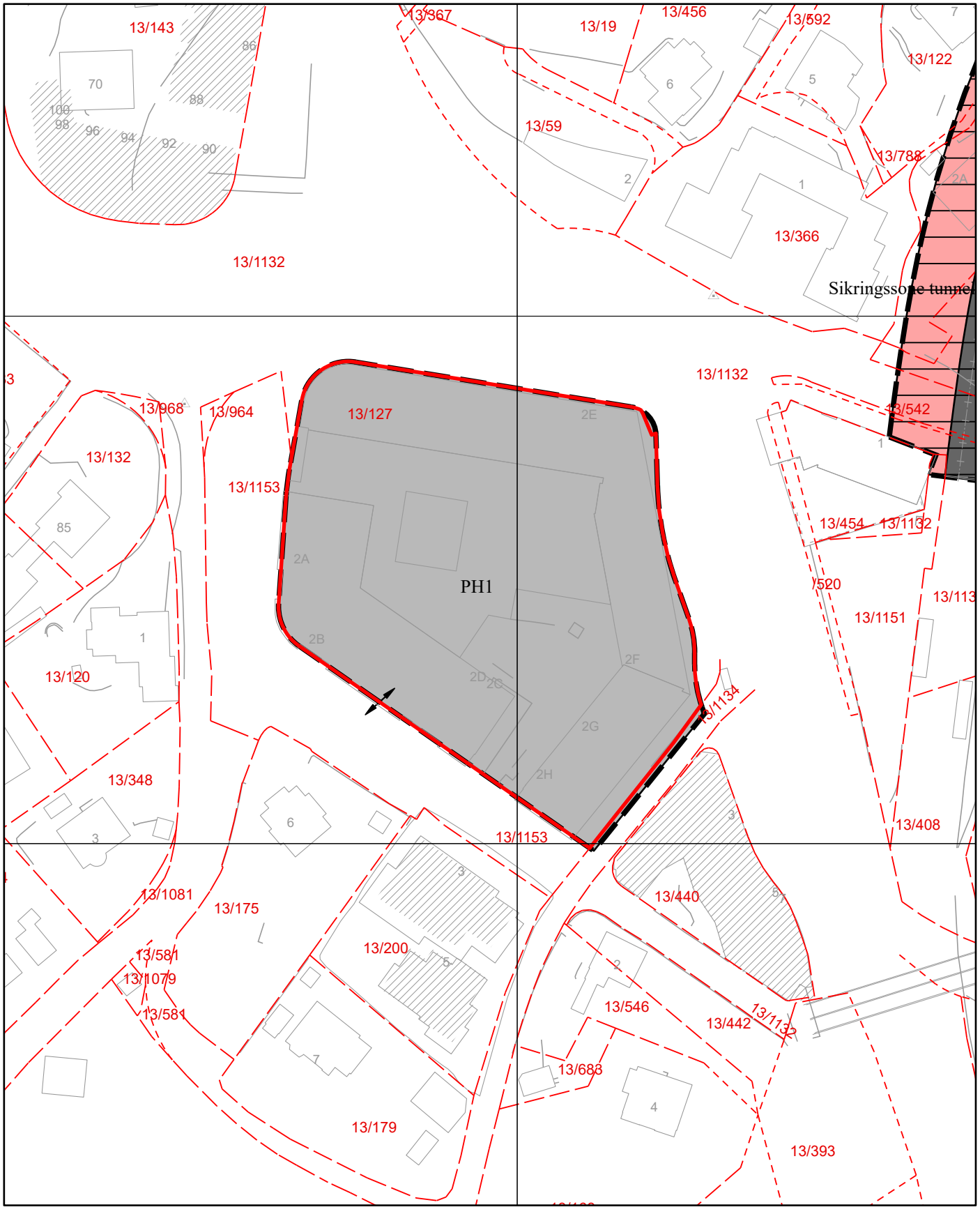
Reguleringsplan under grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 25.02.2026
Gnr/Bnr/Fnr: 13/127
Adresse: Jacob Kjødes veg 2E m.fl.

PlanID(er): 60760000

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



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Punktmarkeringer

RPJURPUNKT

1242 - Avkjørsel

Begrensninggrense gammel lov

OBJTYPE

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Begrensningsområde gammel lov

Reguleringsformål

641 - Restriksjonsområde flyplass

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Offentlige trafikkområder (PBL $ 25, 1. ledd nr. 3)

Sporvei / forstadsbane

SPESIALOMRÅDER (PBL $ 25, 1. ledd nr. 6)

Område for anlegg i grunnen

Arealformål PBL §12-5

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

2083 - Parkeringshus, -anlegg

Kommuneplanens arealdel

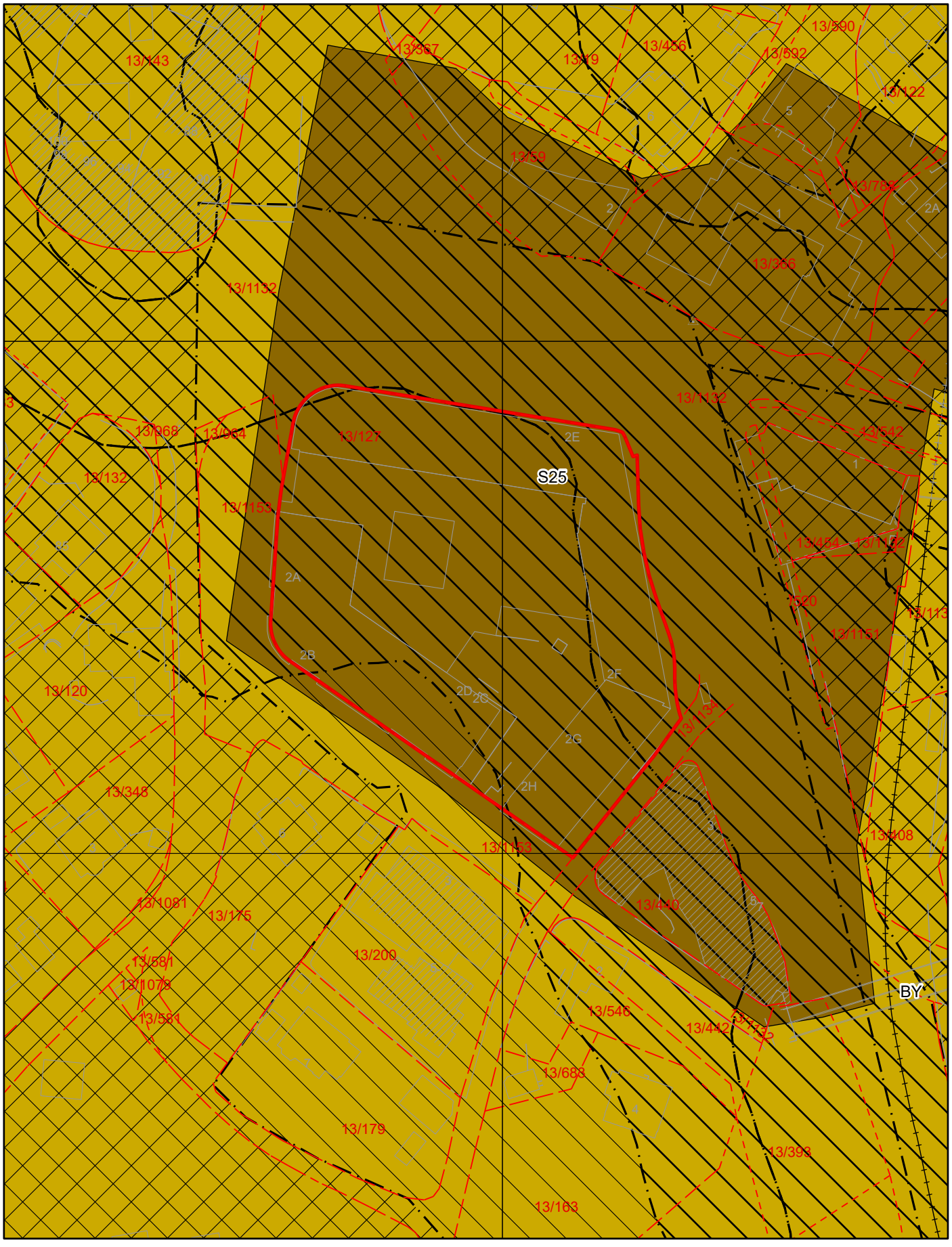
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 25.02.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 13/127
Adresse: Jacob Kjødes veg 2E m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

Samferdselslinjer

Bybane

Bybane - tunnel

Angitthensyn kulturmiljø

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Sentrumskjerne

Byfortettingssone

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

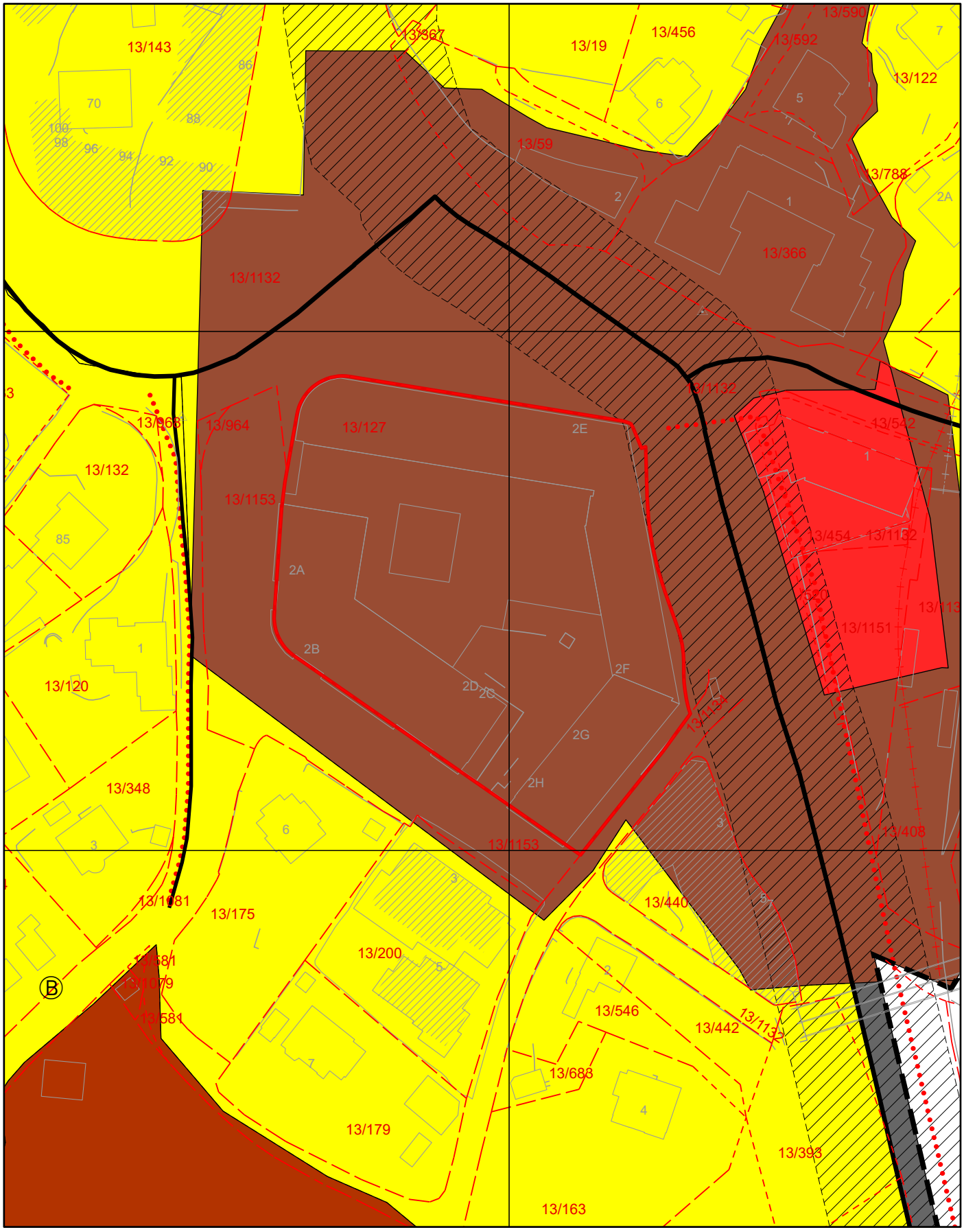
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 25.02.2026

Arealplan-ID: 15700000
Gnr/Bnr/Fnr: 13/127
Adresse: Jacob Kjødes veg 2E m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Sporveg, fremtidig tunnel


G/S-veg, fremtidig


Samleveg


Hovedveg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Andre restriksjoner

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Senterområde (N)

Offentlig bebyggelse (N)

Bygninger, allmennyttig (N)

Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (N)

Nabolagsprofil

Jacob Kjødes veg 2E - Nabolaget Paradis - vurdert av 223 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Offentlig transport

Paradis Linje 20, 49, 83, 530, 740, 934	1 min 0 km
Paradis Linje 1	2 min 0.1 km
Nesttun terminal Buss, trikk	4 min 2 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	10 min 6.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	12 min 6.7 km

Skoler

Paradis skole (1-7 kl.) 470 elever, 26 klasser	4 min 0.3 km
Rudolf Steinerskolen i Bergen (1-10 kl.) 204 elever, 15 klasser	12 min 1 km
Bjørgvin Montessoriskole (1-10 kl.) 101 elever, 4 klasser	20 min 1.7 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 434 elever, 26 klasser	15 min 1.2 km
Hop skole (8-10 kl.) 434 elever, 33 klasser	19 min 1.6 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	7 min 3.4 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	9 min 3.8 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

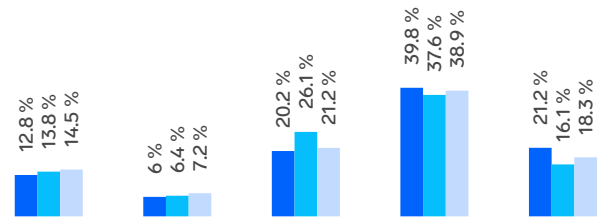
Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Paradis	2 006	919
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Paradis barnehage (0-5 år) 81 barn	8 min 0.6 km
Trylleløyten Steinerbarnehage (0-5 år) 78 barn	13 min 1.1 km
Storetveit barnehage (1-5 år) 74 barn	15 min 1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Paradis PostNord	0 min 0 km
Kiwi Paradis	7 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Bybane

Støynivået
Lite støynivå 90/100

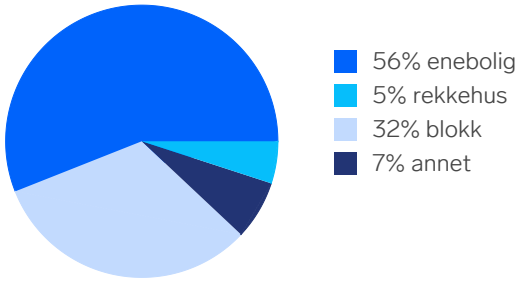
Vedlikehold hager
Godt velholdt 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Sport

Paradis fotballbane Aktivitetshall, ballspill, fotball	5 min 0.4 km
Hop ballbane kunstgress Fotball	14 min 1.2 km
Paradis Helse	4 min
Aktiv365 Paradis	7 min

Boligmasse



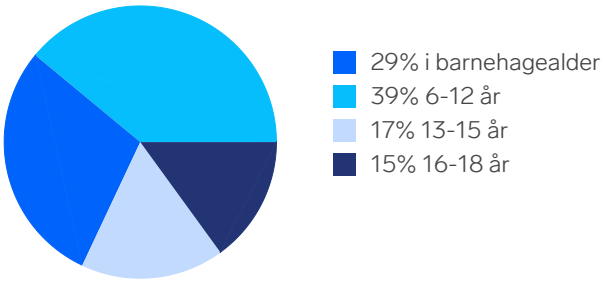
«Det er et flott villastrøk i en flott bydel, veldig mange hyggelige mennesker her som bryr seg om nabolaget sitt!»

Sitat fra en lokalkjent

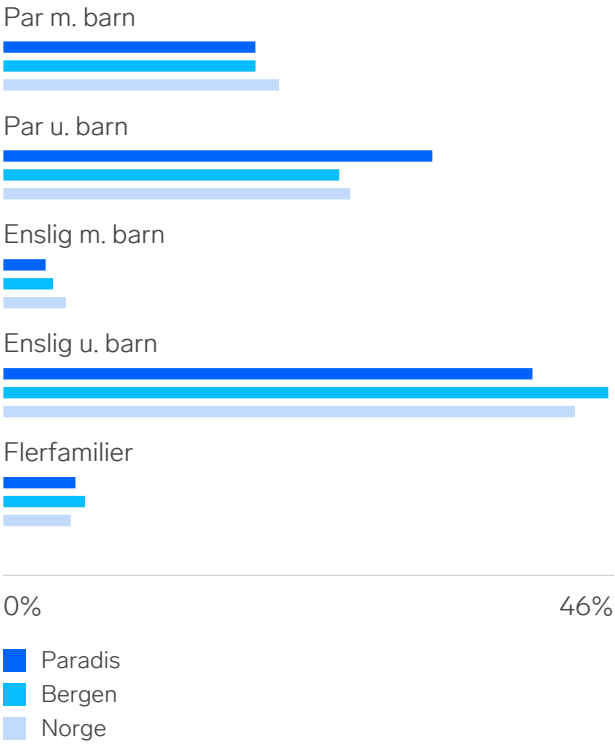
Varer/Tjenester

AMFI Nesttun	5 min
Vitusapotek Paradisalléen	0 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

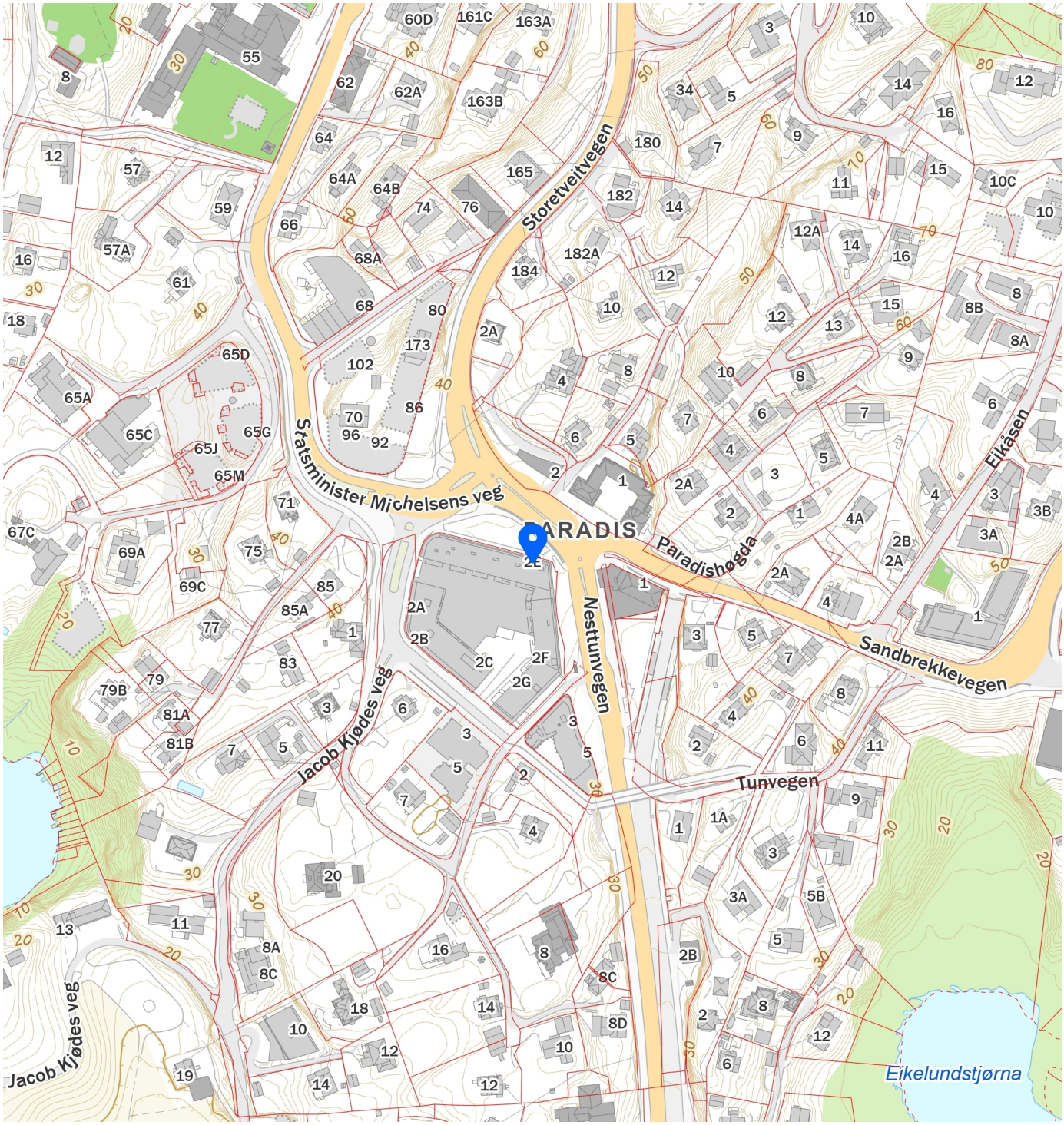


Sivilstand

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

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026