NY-PARADIS 11

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport Ny Paradis 11

Basiskart.pdf

Tegning 15_07_1974

Plankart planinfo

Egenerklaering Signed

Vegstatuskart.pdf

Tegning 04_05_2005 garasje

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT
NY PARADIS 11

Ny-Paradis 11
5230 PARADIS

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1976
BRA: 337 m^2
BRA-i: 296 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	13	13	3	0

Jarleif Amundsen
Amundsen Taksering
jarleifen@gmail.com
90717000
Ny-Paradis 11
5230 Paradis

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/30861

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Bad hovedetasje

Oppsummering

Det er kun dusj i badekaret. Det er gjort fuktsøk i tilstøtende rom uten at det er funnet tegn på lekkasje. Badet er revet og gjenoppbygget for ca 25 år siden.

Anbefalte tiltak

Badet ble revet og gjenoppbygget for ca 25 år siden. Det er ifølge eier montert membran da badet ble oppgradert. Det er motfall tilsluttet med ca 1 cm fra front badekar til dør. Støpejernsluk.

Med bakgrunn i dette og alder anbefales det at badet oppgraderes. Støpejernsluk må byttes i denne forbindelse.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Våtrom: Bad underetasje

Oppsummering

Tilstøtende rom er badstue, og det er ikke mulig med tilkomst til våtsone uten å punktere plast. Derav er det ikke hulltatt.

Anbefalte tiltak

Badet er fra 1976, altså nærmere 50 år gammelt. Her er støpejernsluk og ikke påvist membran.
Badet bør rives og gjenoppbygges.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering

Vaskerom fra byggeår. Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet.Våtromsbelegg på gulvet er avsluttet mot innredning/ skap uten at det er Sveits på sokkel/ oppbrett.
Med bakgrunn i alder, manglende fall og ikke vanntett gulv anbefales det å oppgradere vaskerommet.

Anbefalte tiltak

Slik gulvet er montert idag er det ikke å betegne som et vanntett gulv. Med bakgrunn i dette, alder og tilnærmet flatt gulv anbefales det at vaskerommet oppgraderes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det er ikke synlig grunnmursplast med topplist. Eier orienterer om at det er montert grunnmursplast. Det er i underetasje i boder påvist noe saltutslag på grunnmur. Dette er et tegn på at det er noe fuktvandring i grunnmur. God ventilering av boder anbefales.
Nedløpsrør er ført til grunn i rør. Det er ikke kjent hvor disse rørene er videreført.

Tg2 settes grunnet alder/ forventet levetid på drenering.

Anbefalte tiltak

Underetasje bør holdes under observasjon. God utlufting ivaretas.
Grunnet alder anbefales det at drenering settes på langsiktig vedlikeholdsplan.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Noe midre riss i grunnmur ved terrasse i hovedetasje og ved trapp mot sør.

Rom under terreng

Oppsummering

Alle yttervegger er tilgjengelig der det er tilbakfyllt terreng, bortsett fra bad og badstue. Her er det ikke hulltatt grunnet at man ikke vil åpne konstruksjoner på bad. Det påvises saltutslag på vegg og i himling, samt at det måles forhøyede fuktverdier i yttervegg og pusset himling. Også noe forhøyede fuktverdier i betonggulv.

Ventilering av rom med spalteventiler i vindu.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det monteres mekanisk avtrekk fra underetasje/ kjellerdel. Dette for å få byttet ut luft oftere. Drenering/ fuktsikring av grunnmur bør vurderes som et langsiktig mål.

Vinduer og dører

Oppsummering

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Vinduer i front er preget av tidens tann og har slitasje i treverk. Noe slitasje på omramming av enkelte vinduer. Vinduer i underetasjen med råte i karmer og vanskelig å lukke.
Tg2 gis grunnet generell slitasje og trege vinduer med råte i underetasjen.
TG3 på vinduer med råte.

Anbefalte tiltak

Opprinnelige vinduer bør settes på vedlikeholdsplan.

Taktekking

Oppsummering

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig gjennomgang av yttertaket grunnet alder.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Arthur Bonnet som ble byttet for ca 25 år siden. Heltre og koreansk benkeplater. Her er 100 cm induksjonstopp, ventilator, høyskapmontert stekeovn og mikro, integrert kjøleskap og frittstående oppvaskmaskin. Her er også grillplate.
God spiseplass.

Oppsummering av avtrekk

Ventilatoren byttet for 25 år siden.

Trapp

Oppsummering

Tg2 settes da det i dag er krav til rekkverk/ håndløper på begge sider av trapp.

Avløpsrør

Oppsummering

Støpejernsluker på bad må byttes når badene oppgraderes. Dette for å få en godkjent løsning mellom sluk og membran/ tetteskikt.

Anbefalte tiltak

Sluker byttes når bad oppgraderes.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Da det i dette tilfellet er anbefalt å oppgradere våtrom vil det falle seg naturlig å også bytte til rørirør-system i forbindelse med dette.

Vannbåren varme

Oppsummering

TG2 grunnet alder på radiatorer og vannrør. Vesterheim har syrevasket rør og radiatorer for ca 6 år siden.

Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn på radiatorer anbefales.

Varmesentral

Oppsummering

Oljetank er godkjent sanert.
Nyere varmepumpe og bereder tilknyttet anlegget.
Tg2 grunnet eldre radiatorer.

Anbefalte tiltak

Radiatorer bør settes på vedlikeholdsplan.

Øvrig: Garasje i hus

Oppsummering

Garasje tilknyttet boligen har noe slitt ekstern dør.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.5.2025

Rapportdato
20.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Elin Galtung Døsvig**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Vedlagt i salgsoppgaven.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Jarleif Amundsen**
Telefon: **90717000**
Firma: **Amundsen Taksering**
Epost: **jarleifen@gmail.com**
Adresse: **Grimstadveien 102, 5252 Søreidgrend**

Informasjon om boligen

Adresse: **Ny-Paradis 11, 5230 Paradis**

Kommunenr: **4601** Gårdsnr: **14** Bruksnr: **154** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr: **H0101**

Byggeår: **1976** - Iht matrikkelbrev.
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligen er oppført i 1976. Dette er en påkostet bolig som er oppført med gode kvaliteter. Noe oppgarderinger er gjort i ettertid, men det bør nok påregnes noe moderniseringsarbeid i forbindelse med eierskifte.
Eiere har eiet og bebodd boligen siden den var ny. For ca 25 år siden ble badet og kjøkkenet fornyet. Utover dette virker huset og eiendommen godt vedlikeholdt.
Garasje ble bygget i 2005.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	337	296	41	0	126
Frittstående garasje.	52	52	0	0	0
Totalt m²	**389**	**348**	**41**	**0**	**126**

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	165	133	32	0	28
Hovedetasje	172	163	9	0	98
Totalt m²	**337**	**296**	**41**	**0**	**126**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Hovedetasje	175	172	3
Totalt m²	**175**	**172**	**3**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	133	95	38	Entre ca 9,6 kvm Gjestetoalett ca 2 kvm Hall ca 19,8 kvm Gang ca 12,5 kvm Biinngang ca 4 kvm Soverom 1, ca 8 kvm Soverom 2, ca 7,7 kvm Soverom 3, ca 7,7 kvm Bad ca 5,4 kvm Badstue ca 3,5 kvm TV- stue ca 14,8 kvm	Bod ca 11,7 Gang ca 6,9 kvm Bod 2, ca 8,6 kvm Bod 3, ca 4,7 kvm Tidligere fyrrom ca 5,7 kvm Garasje ca 32 kvm
Hovedetasje	163	160	3	Spisestue ca 15,7 kvm Peisestue ca 21,5 kvm Salong/ stue ca 28,5 kvm Trapperom og gang ca 15,5 kvm Kjøkken ca 20,8 kvm Vaskerom ca 8,9 kvm Kontor ca 15 kvm Hovedsoverom ca 25,7 kvm Bad tilknyttet hovedsoverom, ca 8,5 kvm	Bod ca 2,8 kvm Bod på terrasse ca 9 kvm.
Totalt m²	**296**	**255**	**41**		

Bygning: Frittstående garasje.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	52	52	0	0	0
Totalt m²	**52**	**52**	**0**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	52	0	52		Garasje med dybde 6,1 meter og bredde 8,6 meter.
Totalt m²	**52**	**0**	**52**		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Grunnmur i Leca. Deler av grunnmur ligger med tilbakefyllt terreng.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Det er ikke synlig grunnmursplast med topplist. Eier orienterer om at det er montert grunnmursplast. Det er i underetasje i boder påvist noe saltutslag på grunnmur. Dette er et tegn på at det er noe fuktvandring i grunnmur. God ventilering av boder anbefales.
Nedløpsrør er ført til grunn i rør. Det er ikke kjent hvor disse rørene er videreført.

Tg2 settes grunnet alder/ forventet levetid på drenering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Underetasje bør holdes under observasjon. God utlufting ivaretas.
Grunnet alder anbefales det at drenering settes på langsiktig vedlikeholdsplan.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Grunnmur i betong og Leca som ved inngang og på sidene er tilgjengelig, mens det på frontskjermen mot Nordåsvannet er tilbakefyllt terreng. Teglsteinsforblending i front.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av pukk/stein
Boligen er fundamentert på sprengtsteinsmasser.	
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign), Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Noe midre riss i grunnmur ved terrasse i hovedetasje og ved trapp mot sør.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet

Flere boder har yttervegg som er pusset, altså ikke innredet/ lukkete konstruksjoner. Noe rom med utlektete vegger.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Oppsummering av rom under terreng	TG-2

Alle yttervegger er tilgjengelig der det er tilbakfyllt terreng, bortsett fra bad og badstue. Her er det ikke hulltatt grunnet at man ikke vil åpne konstruksjoner på bad. Det påvises saltutslag på vegg og i himling, samt at det måles forhøyede fuktverdier i yttervegg og pusset himling. Også noe forhøyede fuktverdier i betonggulv.

Ventilering av rom med spalteventiler i vindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det monteres mekanisk avtrekk fra underetasje/ kjellerdel. Dette for å få byttet ut luft oftere. Drenering/ fuktsikring av grunnmur bør vurderes som et langsiktig mål.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Øvre terrasse/ platting.

Type	Platting

Skjermet skiferlagt platting utenfor hovedetasje med tilkomst fra stue og hovedsoverom. Ca 98 kvm totalt, hvorav ca 18 kvm er overbygget.

Skjermet skiferlagt platting i forbindelse med underetasje med tilkomst fra parkeringsplass. Ca 28 kvm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Skifer lagt etter byggeår.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei



Nedre terrasse/ platting.

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

Det er naturlig noe bom i skifer. Dette er påregnelig på Vestlandet grunnet klimaet vårt.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og dører i hovedsak fra byggeår. Her er 2- lags glass i trekarmer.
Stor terrassedør i stue med 3- lags glass av nyere dato. Denne med utvendig alubeslag.
Terrassedør på hovedsoverom er også byttet i senere tid. Opprinnelige dører i underetasjen.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Begge terrassedører i hovedetasje er byttet.
Vinduer på 3 soverom i underetasje er byttet i 2014. Disse også med utvendige beslag.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Vinduer i front er preget av tidens tann og har slitasje i treverk. Noe slitasje på omramming av enkelte vinduer.
Vinduer i underetasjen med råte i karmer og vanskelig å lukke.
Tg2 gis grunnet generell slitasje og trege vinduer med råte i underetasjen.
TG3 på vinduer med råte.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Opprinnelige vinduer bør settes på vedlikeholdsplan.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning, Murpuss

Yttervegger i underetasje i Leca med utvendig puss. Yttervegger i hovedetasje i trekonstruksjoner med utvendig stående malt trepanel. Noe liggende enkelfalset kledning.
Ifølge eier er kledning i trykkimpregnert furu.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Alminnelig vedlikehold er utført.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	**TG-1**
Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader. Noe slitasje på deler av kledning i front. Det er ikke påvist musetetting på kledning.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Kaldtloft med tilkomst via loftstrapp i gang. Tregulv på deler av loftet slik at det kan nyttes til lagringsplass.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	**TG-1**

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Renner og nedløp i metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Renner og nedløp er byttet.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-1**

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Valmet tak
Valmet tak med glaserte takpanner.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-1**

6.10 Taktekking



Glaserte takpanner.

Type tekking	Takstein
Yttertak med glaserte takpanner.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	**TG-2**
Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales jevnlig gjennomgang av yttertaket grunnet alder.	

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak	**TG-1**

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag

Trebjelkelag i etasjeskillet.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

Det er med laser målt høydeforskjeller på gulv. I stue er det målt ca 6mm. I kjøkken er det målt ca 3 mm.
I underetasjen er det i hall målt ca 6 mm og i gang ca 2 mm.

Det er ikke noe som tyder på svikt eller skade i konstruksjonen.

6.13 Ildsted/Skorstein



Gruepeis i stue.

Type pipe	Tegl

Utvendig teglpipe med tilknyttet Gruepeis i stue.

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Åpen peis

Murt gruepeis i stue.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein	**TG-1**

Pipe er nylig inspisert og reparert av murmester. I denne forbindelse ble det utført utvendig reparasjonsarbeider i øvre del av pipe. Dokumentasjon kan fremlegges.

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredning fra Arthur Bonnet som ble byttet for ca 25 år siden. Heltre og koreansk benkeplater. Her er 100 cm induksjonstopp, ventilator, høyskapmontert stekeovn og mikro, integrert kjøleskap og frittstående oppvaskmaskin. Her er også grillplate.
God spiseplass.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Ventilatoren byttet for 25 år siden.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk

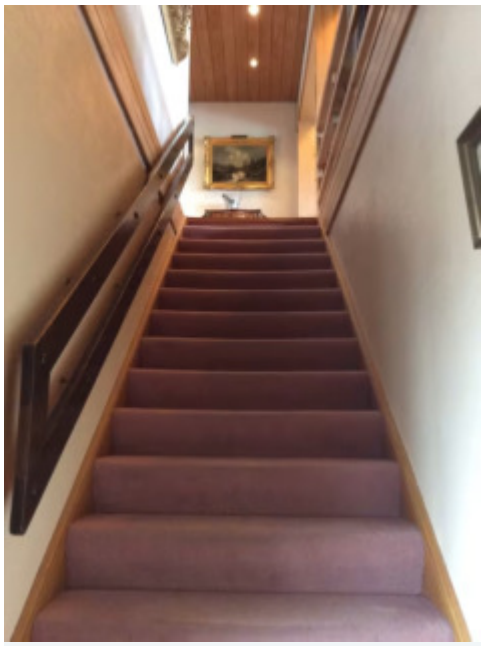
Naturlig utlufting av rommet.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom	**TG-1**

6.17 Trapp



Tretrapp med teppe i trinnene.

Beskrivelse
Tretrapp med teppe i trinnene.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	**TG-2**

Tg2 settes da det i dag er krav til rekkverk/ håndløper på begge sider av trapp.

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Avløpsrør i støpejern og plast. Sluker på begge bad i støpejern.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**

Støpejernsluker på bad må byttes når badene oppgraderes. Dette for å få en godkjent løsning mellom sluk og membran/ tetteskikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Sluker byttes når bad oppgraderes.

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Kobberrør fra byggeår.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Da det i dette tilfellet er anbefalt å oppgradere våtrom vil det falle seg naturlig å også bytte til rørirør-system i forbindelse med dette.

6.20 Elektrisk



Sikringsskap i underetasje.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap med 25 kurser med automatsikringer. Jordfeilsbryter.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Innmat i sikringsskap er byttet og noe utvidelser på anlegget.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-1**
Eier har kvitteringer på utførte elektriske arbeider. Eier etterlyser oppdatert kursfortegnelse av autorisert elektriker som har utført arbeider på huset. Denne blir montert før salg.	

6.21 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Radiatorer tilknyttet luft/ vann varmepumpe.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er byttet fra oljefyr til varmepumpe luft/ vann. Dette er gjort i 2019.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	TG-2

TG2 grunnet alder på radiatorer og vannrør. Vesterheim har syrevasket rør og radiatorer for ca 6 år siden.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig tilsyn på radiatorer anbefales.

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe

Varmepumpe luft/ vann tilknyttet radiatorer i boligen.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det ble installert nye varmepumper og dobbelmantlet bereder i 2019.

Når var siste service på anlegget?

2024 i september.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Ja
Oljetank plassering	Nedgravd
Er det pålegg om sanering?	Ja
Har oljetank lekkasjesikring?	Ja

Oppsummering av varmesentral	TG-2

Oljetank er godkjent sanert.
Nyere varmepumpe og bereder tilknyttet anlegget.
Tg2 grunnet eldre radiatorer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Radiatorer bør settes på vedlikeholdsplan.

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall
2019

Størrelse
170/120 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Aquastop blir montert før salg. Arbeidet er bestilt.	

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Ventilering via spalteventiler i vinduer og noe lufteluker i yttervegg.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
På generelt grunnlag anbefales det mekanisk avtrekk fra alle våtrom. Det er det ikke her idag.	

6.25 Våtrom: Bad hovedetasje

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom	TG-3
Det er kun dusj i badekaret. Det er gjort fuktsøk i tilstøtende rom uten at det er funnet tegn på lekkasje. Badet er revet og gjenoppbygget for ca 25 år siden.	

Anbefalte tiltak

Badet ble revet og gjenoppbygget for ca 25 år siden. Det er ifølge eier montert membran da badet ble oppgradert. Det er motfall tilsluttet med ca 1 cm fra front badekar til dør. Støpejernsluk.

Med bakgrunn i dette og alder anbefales det at badet oppgraderes. Støpejernsluk må byttes i denne forbindelse.

Utbedringskostnader	**Over 300 000**

6.26 Våtrom: Bad underetasje

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Tilstøtende rom er badstue, og det er ikke mulig med tilkomst til våtsone uten å punktere plast. Derav er det ikke hulltatt.

Anbefalte tiltak

Badet er fra 1976, altså nærmere 50 år gammelt. Her er støpejernsluk og ikke påvist membran. Badet bør rives og gjenoppbygges.

Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**

6.27 Våtrom: Vaskerom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Vaskerom fra byggeår. Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet.Våtromsbelegg på gulvet er avsluttet mot innredning/ skap uten at det er Sveits på sokkel/ oppbrett.
Med bakgrunn i alder, manglende fall og ikke vanntett gulv anbefales det å oppgradere vaskerommet.

Anbefalte tiltak

Slik gulvet er montert idag er det ikke å betegne som et vanntett gulv. Med bakgrunn i dette, alder og tilnærmet flatt gulv anbefales det at vaskerommet oppgraderes.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.28 Øvrig: Overflater

Beskrivelse

Boligen fremstår som alminnelig godt vedlikeholdt uten at det er gjort de store utskiftinger eller oppgraderinger. Her er nyttet gode kvaliteter opprinnelig, og god kvalitet på bygningsdeler som er byttet, eksempelvis, varmepumpe, og vinduer med utvendige beslag.

Gulvene har parkett, fliser, skifer og tregulv.
Vurdering: 3- staves parkett er slitt og anbefales skiftet. Noe bom i fliser og skifer. Øvrige gulv med alminnelig slitasje, alder tatt i betraktning.

Vegger med malt strie, panel, tapet og huntonittplater. Alminnelig slitasje, alder tatt i betraktning. Noe tapet har løsnet. Det kan synes å være noe heksesot i et roms underetasje. Dette er uproblematisk å få bort.

Himlinger med takessplater, malte plater, panel og plassbyggete profiler. P
Vurdering: Påkostete himlinger i flere rom. I soverom 2 i underetasje er det spor etter vannutstrømning fra overliggende bad for mange år siden. Ikke påvist fukt der nå. I soveromsgang er det heng i himlingsplater som ifølge eier stammer fra samme hendelse. Dette vurderes utbedret før salg.
Ellers alminnelig slitasje , da alder hensyntatt.

Dører i glatt finert utførelse fra byggeår.
Vurdering: Fuktpreget dør til badstue. Ellers forventet slitasje utfra alder.

6.29 Øvrig: Frittstående garasje.



Frittstående garasje

Beskrivelse

Garasje med gulv og ringmur i betong. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående malt kledning. Yttertak med takstoler, sutak og glaserte takpanner. Leddport med bredde ca 5 meter og lysåpning høyde ca 213 cm. Ekstern dør.
Innlagt elektrisitet med god belysning og underfordelingsskap med hovedbryter og 2 stk kurser med jordfeilsautomatsikringer.

Oppsummering av øvrig **TG-1**

6.30 Øvrig: Garasje i hus

Beskrivelse

Garasje med tilkomst fra bolig, ekstern dør eller garasjeport. Garasje med bredde ca 6,3 meter og dybde ca 5 meter. Port med bredde ca 4,8 meter og høyde ca 2,3 meter. Her er betonggulv og malte murvegger. Innlagt elektrisitet og garasjeport med elektrisk portåpner.
Noe avflassing av maling/ saltutslag i nedre del av mur mot bolig.
B30 branndør mellom garasje og bolig, samt mellom yttergang og innergang. Denne døren er slitt og kniper noe.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Garasje tilknyttet boligen har noe slitt ekstern dør.

6.31 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.32 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

BASISKART.PDF

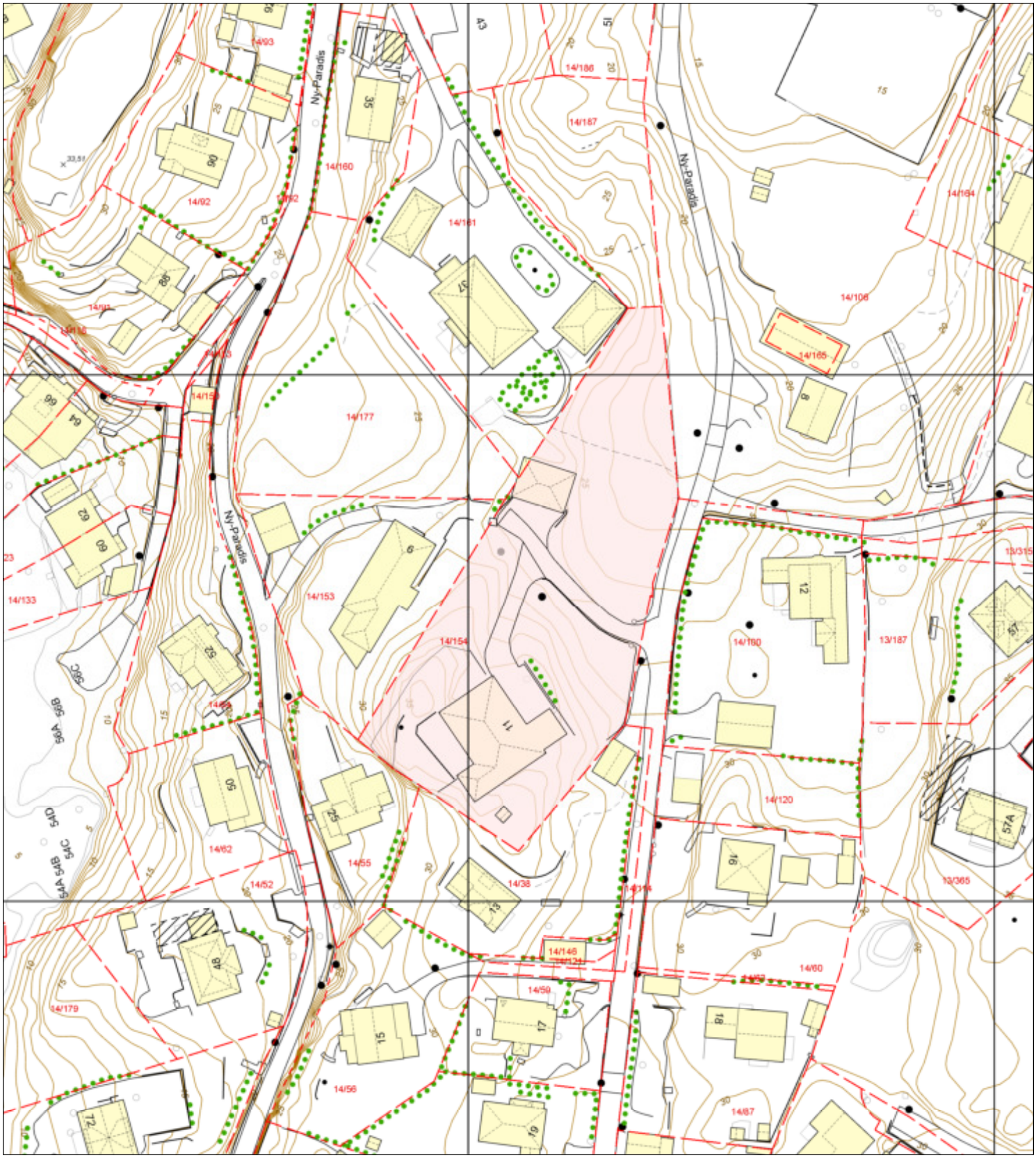
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 03.10.2024

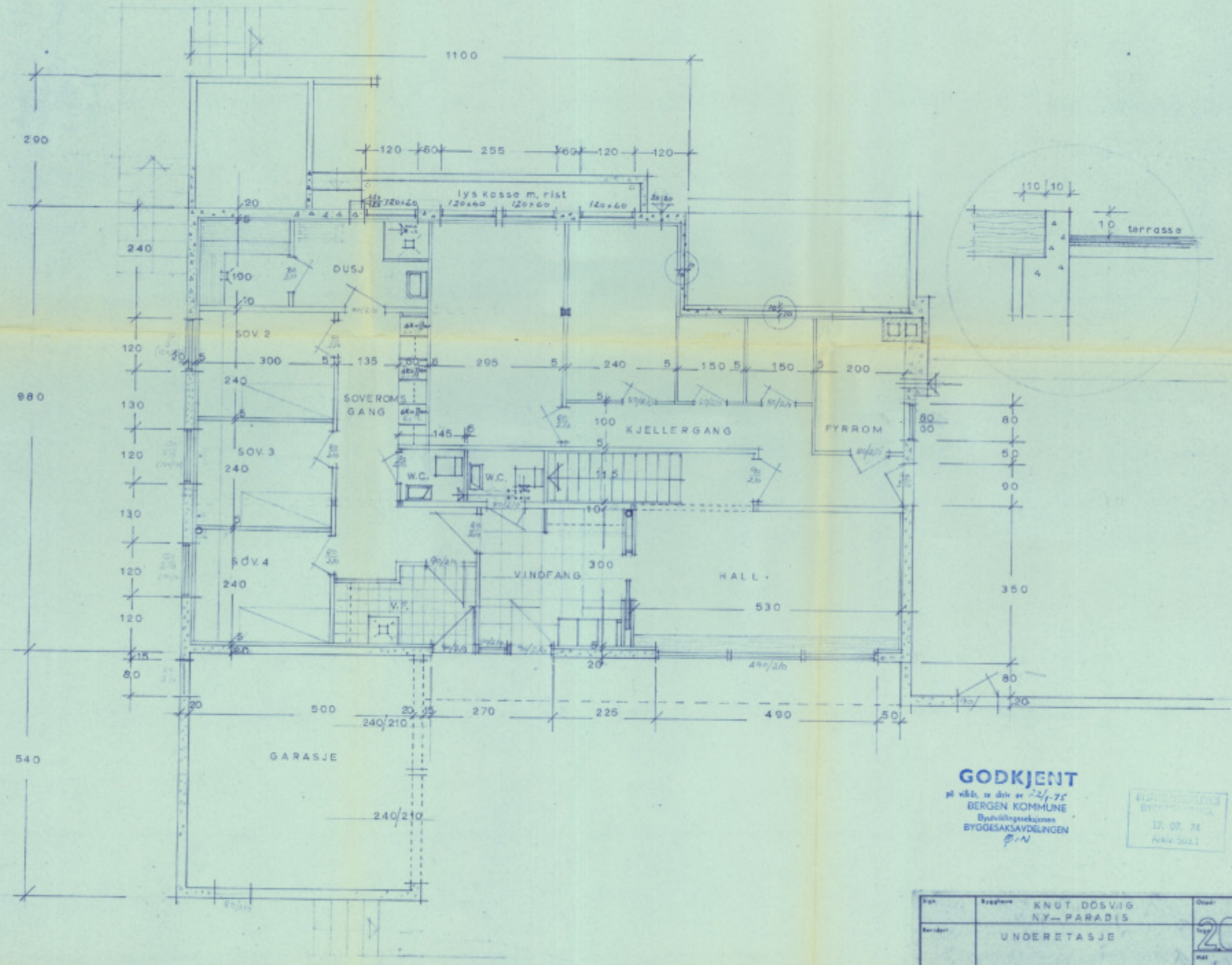
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 14/154/0/0
Adresse: Ny-Paradis 11, 5230 PARADIS

N



- Eiendomsgrense - sikker
- Eiendomsgrense - usikker
- Bygning
- Registrert tiltak bygg
- Fredet bygg
- Registrert tiltak anlegg
- Kulturminne
- Gangveg og sti
- Traktorveg
- InnmåltTre
- Allé
- Hekk
- EL belysningspunkt
- EL Nettstasjon
- Ledning kum
- Mast
- Skap
- Høydekurve
- Fastmerker

TEGNING 15_07_1974

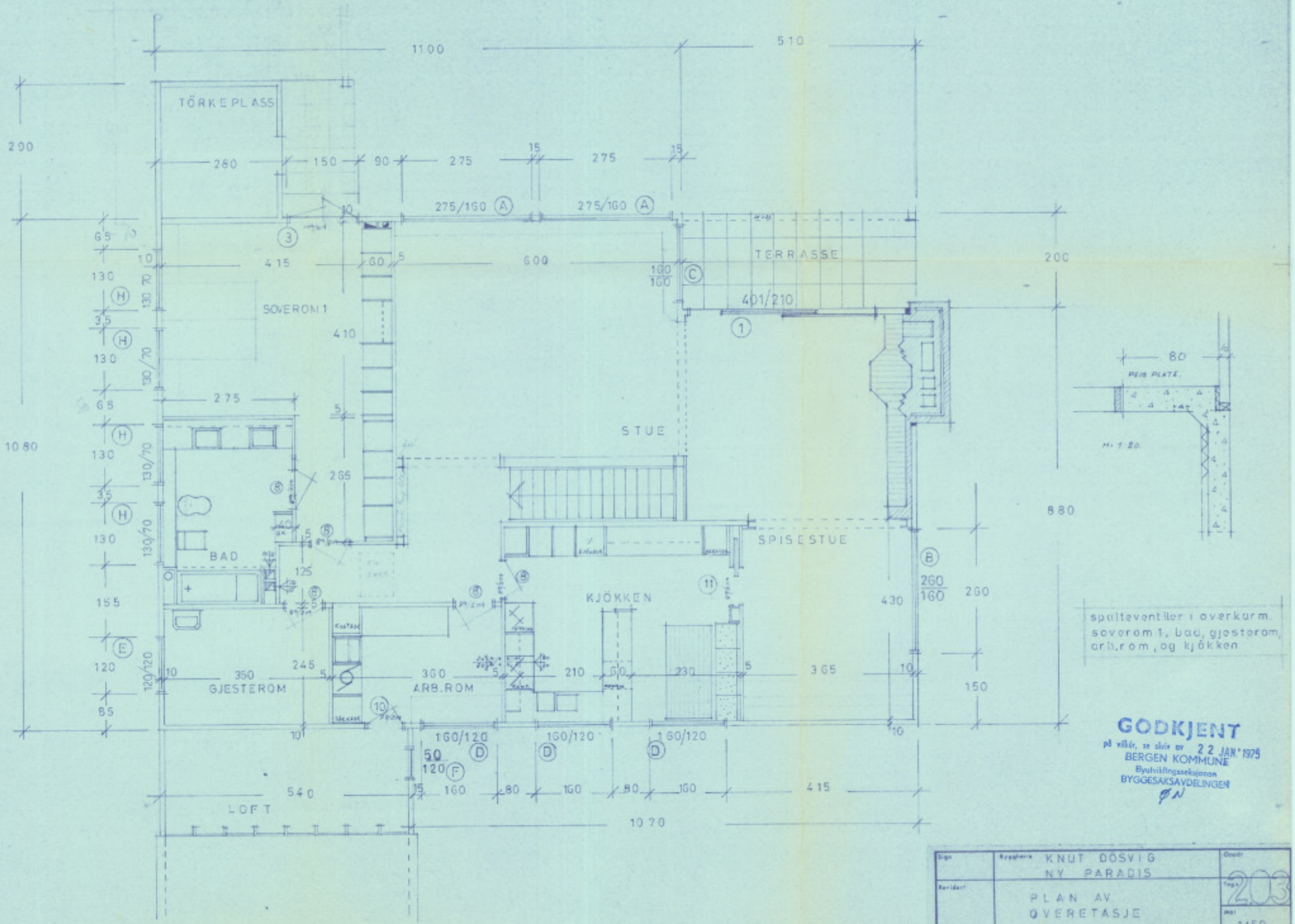


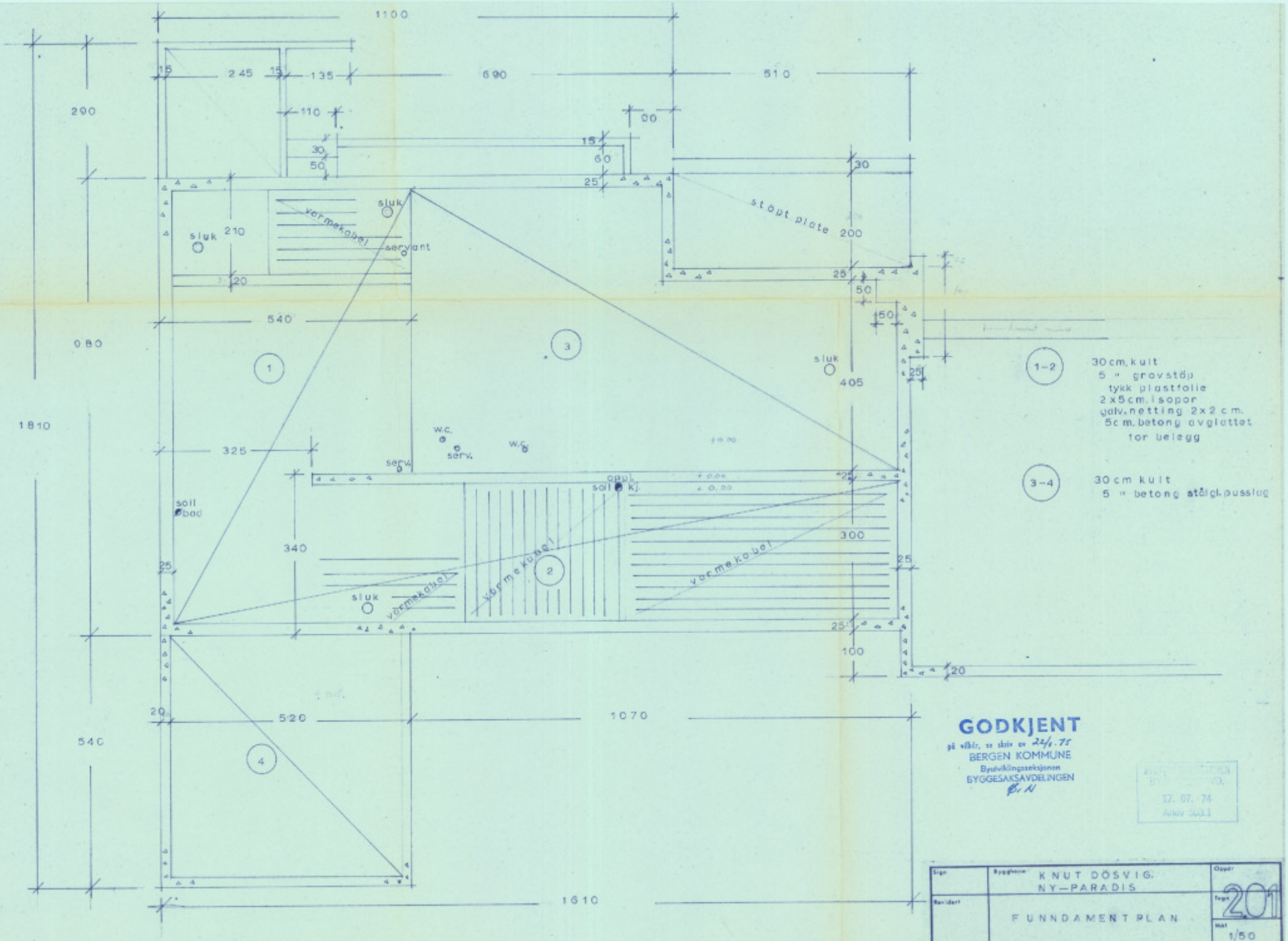
GODKJENT
på vilkår av dato av 22/1-75
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingssekasjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN
p/n

17. 07. 74

Tegn.	Byggherre: KNUT DØSVIG NY—PARADIS		Oppdr.
Beskrivelse:	UNDERETASJE		Tegn. nr. 202
			Målestokk 1/50
ØYSTEIN NESTAAS arkitekt MNAL			Dato

NESTUNVEGEN 112 5080 NESTTUN TLF 05/27 90 75 - (05) 27 36 73


TÖRKEPLASS
SOVEROM 1
STUE
SPISESTUE
KJØKKEN
BAD
GJESTEROM
ARB.ROM
TERRASSE
LOFT
PEIS PLATE
M. 1:20
spalteventiler i overkarm.
soverom 1, bad, gjesterom,
arb.rom, og kjøkken
GODKJENT
på vilkår, se skriv av 22 JAN. 1979
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN
KNUT DØSVIG
NY PARADIS
PLAN AV
OVERETASJE
1:50
ØYSTEIN NESTAAS arkitekt MNAL



GODKJENT

på vilkår, se skriv av 24/6-75

BERGEN KOMMUNE

Byutviklingsseksjonen

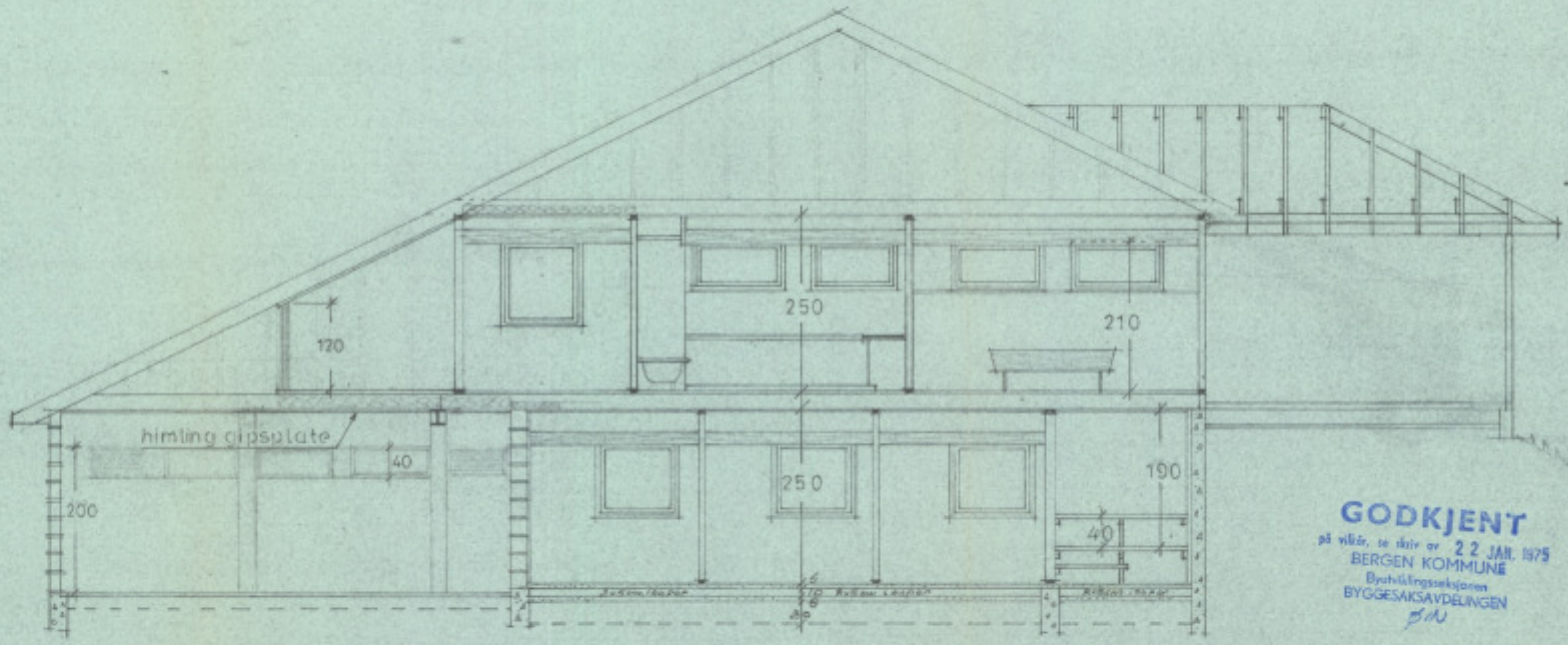
BYGGESAKSAVDELINGEN

Ø. N

17. 07. 74

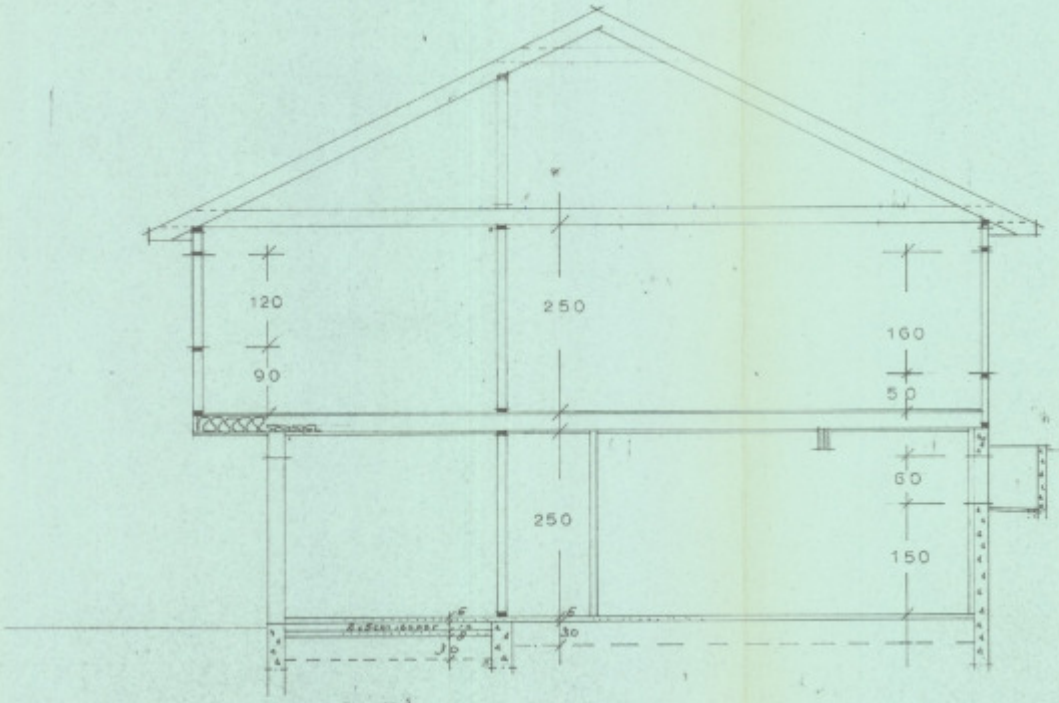
Arkiv 563.1

Tegn.	Byggherre: KNUT DØSVIG. NY—PARADIS	Oppdr.
Revidert	FUNNDAMENT PLAN	Tegn. 201
		Mål 1/50
ØYSTEIN NESTAAS arkitekt MNAL NESTUNVEGEN 115 5050 NESTTUN TLF (05)273075 - (05)273675		Dato



GODKJENT
på vilkår, se skriv av 22 JAN. 1975
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

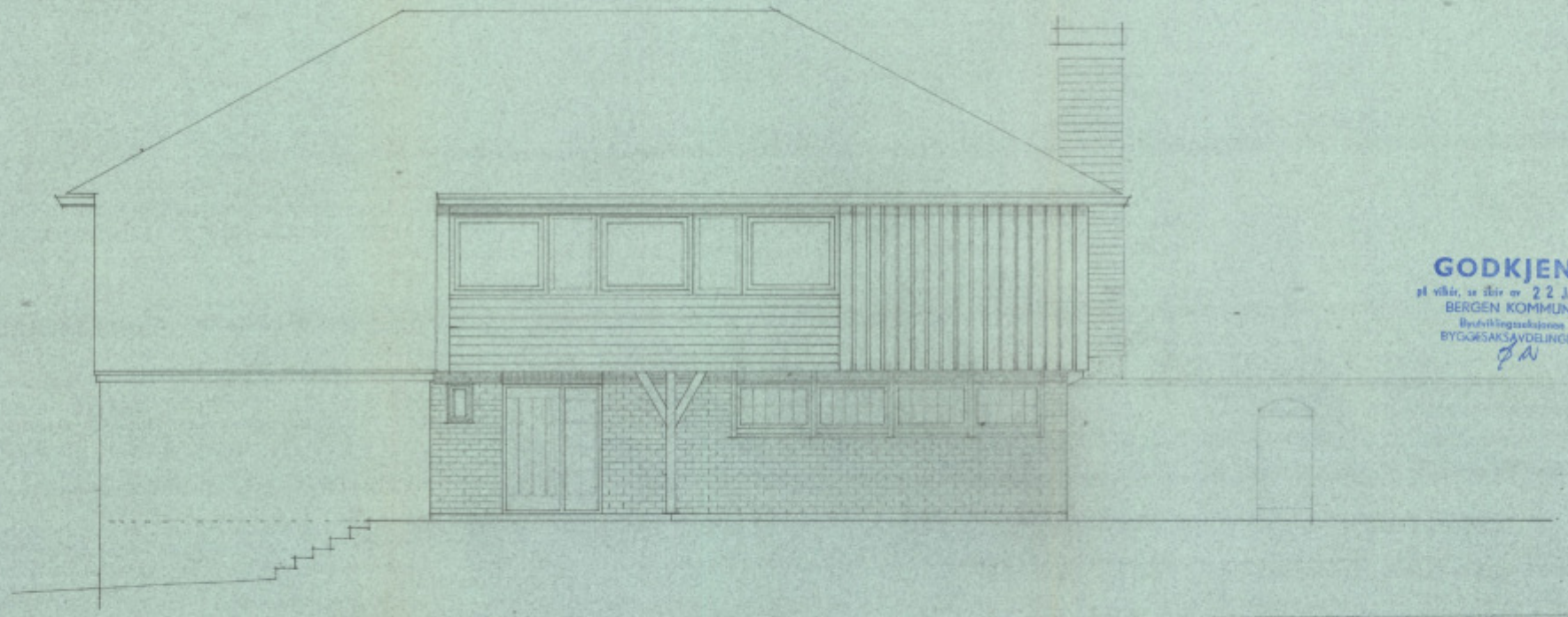
Sign	Prosjekt: KNUT DØSVIG NY-PARADIS.	Oppdr.
Revidert 20.3.75.	SNITT SOVEROMS AVD.	Tegn. 204
		Målt 1:50
ØYSTEIN NESTAAS arkitekt MNAL NESTUNVEGEN 115 5050 NESTTUN Tlf (05)27267 - (05)27566		Dato 10.2.75.



GODKJENT
på vilkår, se skriv av 22/1-74
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingssekjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

BYGGESAKSAVD.
17. 07. 74
Arkiv 503.1

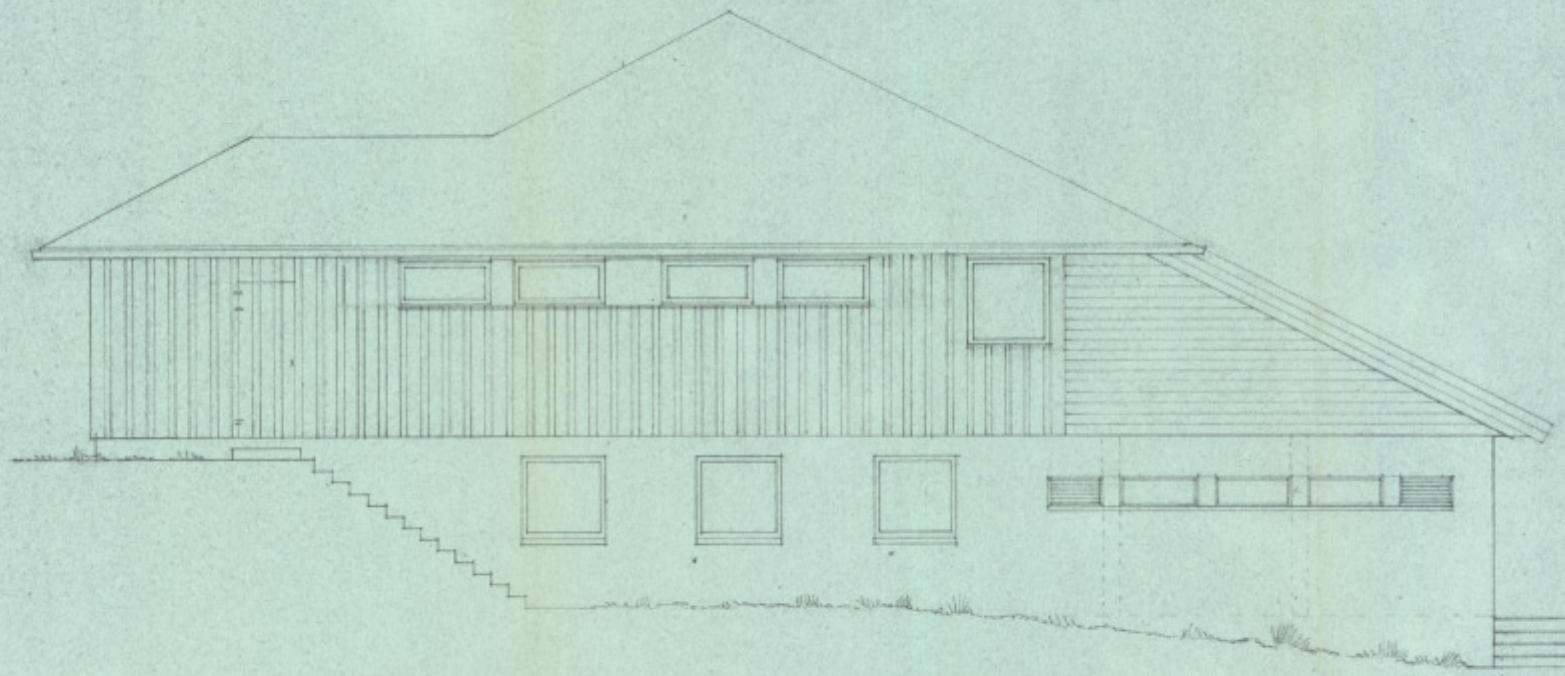
Sign	Byggherre: KNUT DØSVIG, NY-PARADIS	Oppdr.
Revidert	SNITT STUE	Tegn. 205
		Mål 1:50
ØYSTEIN NESTAAS arkitekt MNAL NESTTUNVEGEN 115 5050 NESTTUN TLF (05)373075 - (05)373675		Dato



GODKJENT
på vilkår, se tilbr av 22 JAN. 1975
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

Dato	Boligform: KNUT DØSVIG NY-PARADIS	Oppdr.
Revidert	FASADE	Tegn. 206
		Mål 1:50
ØYSTEIN NESTAAS arkitekt MNAL		Dato

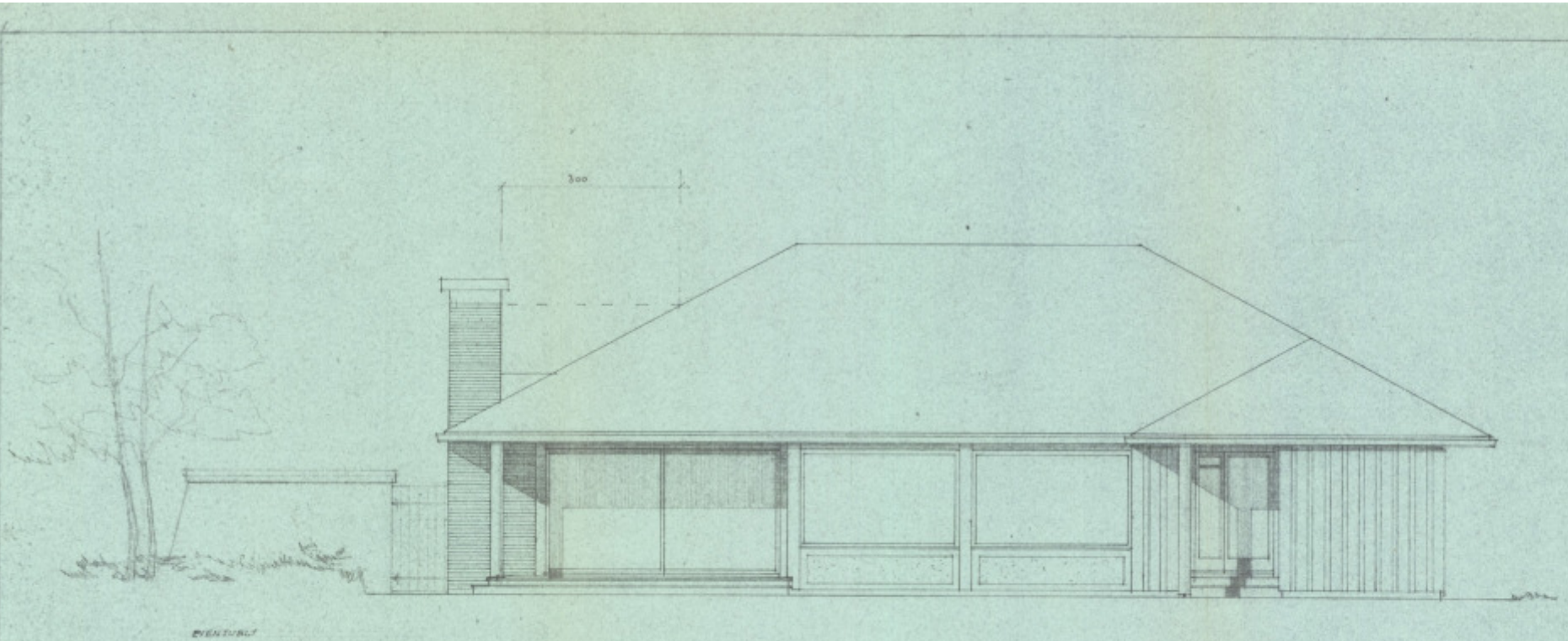
NESTTUNVEIEN 113 5050 NESTTUN tlf. (05) 27 30 75 - (05) 27 30 76



GODKJENT
på vilkår, se skriv av 22 JAN. 1975
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

REV. 18.3.75 TØRKEBOD, VINDUER
OG RISTER I GARASJE

Dato	Byggested: KNUT DØSVIG	Oppdr.
Revidert 18.3.75	ENEBOLIG NY-PARADIS	Tegn. 207
	FASADE MOT ØST	Mål 1:50
ØYSTEIN NESTAAS arkitekt MNAL		Dato
NESTUNVEGEN 118 5050 NESTUN TLF (05) 37 30 73 - (05) 32 36 73		



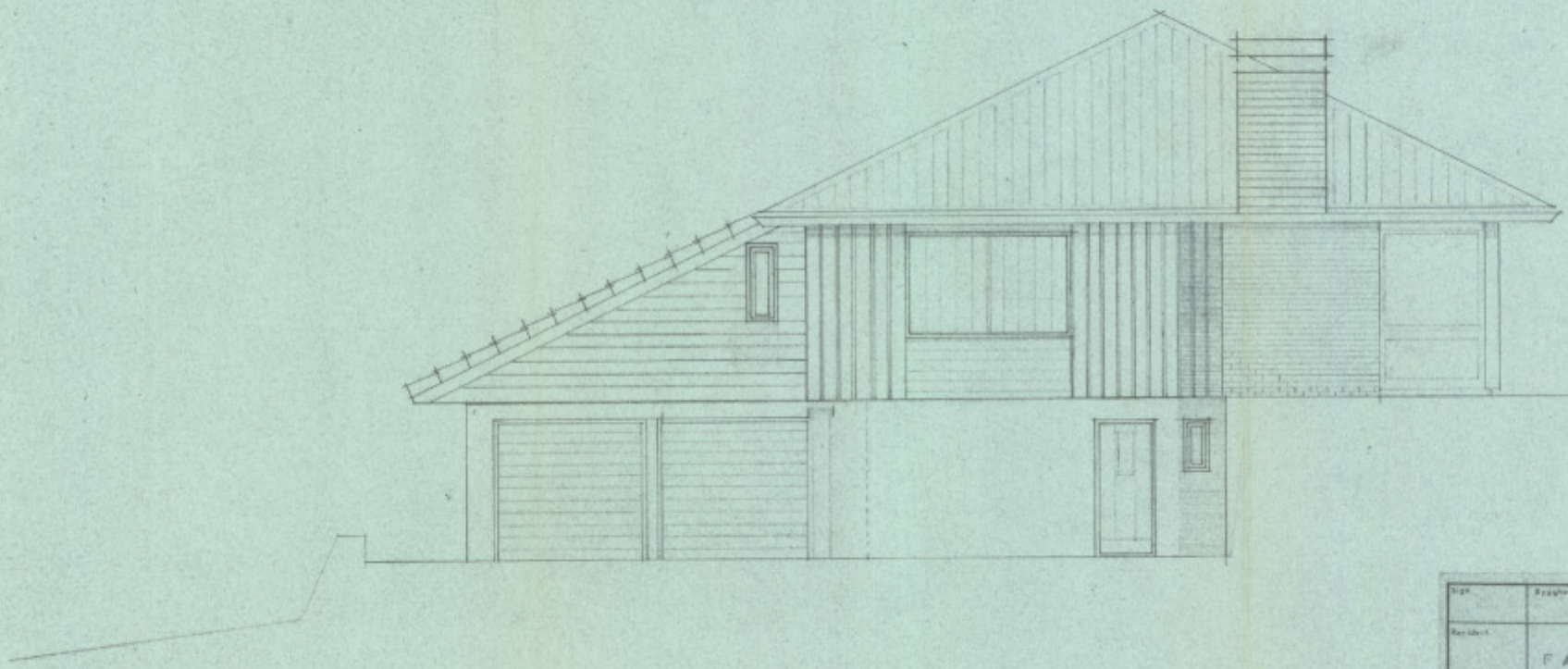
EVENTUELT

GODKJENT
på vilkår, se skriv av 22 JAN. 1975
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

KORR. 18.3.75: MARKERON. OG UTGANG FRA SOVEROM 1

Sign.	Byggherre: KNUT DØRVIG	Oppdr.
Revidert 18.3.75	ENEBOLIG NY-PARADIS FASADE ØST	Tegn. 2.08
		Mål 1:50
ØYSTEIN NESTAAS arkitekt MNAL		Dato 4.10.74

NESTHUNVEGEN 113 5050 NESTTUN TLF (05)273073 - (05)273679



GODKJENT
på vilkår, se skriv av 23. JAN. 1975
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

21.10.74

Tegn.	Byggherre: KNUT DØSVIG NY-PARADIS	Oppdr. 209
Kontrollert	FASADE NORD-VEST	Målf. 1:50
ØYSTEIN NESTAAS arkitekt MNAL NESTUNVEGEN 111, 5090 NESTTUN Tlf. (05)27 30 75 - (05)27 26 71		Dato

PLANKART
PLANINFO

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 14/154/0/0
Utlistet 03. oktober 2024

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, båndleggingerog restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258705233	Grunneiendom	0	Ja	3 113,1 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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
15640000	30	FANA. GNR 14 BNR 134 MFL., NY-PARADIS OG DELER AV PARADIS	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.02.2004	199706428	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15640000	111 - Frittliggende småhusbebyggelse	100,0 %

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15640000	660 - Bevaringsområder	< 0,1 % (0,1 m²)

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.

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	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Paradis	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	28,0 %

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	2 - Framtidig	110 - Boligområder	98,9 %
15700000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	1,1 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15700000	499 - Annen restriksjon	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
15640002	31	FANA. GNR 14 BNR 98, MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING	3	200819588
15645000	32	FANA. GNR 14 BNR 184 MFL., NY-PARADIS, NEDRE KROHNHAUG BOLIGOMRÅDE, BEBYGGELSESPLAN	3	200304796
62570000	35	FANA. GNR 13 BNR 54, 68 MFL., NY-PARADIS/PARADIS, FELT KB4	3	201101801
62880000	35	FANA. GNR 41 BNR 1255 MFL., E39 SYKKELSTAMVEG, DELSTREKNING 3, NESTTUN - FJØSANGER	2	202220445
65670000	35	FANA. GNR 13 BNR 54 MFL., STATSMINISTER MICHELSENS VEG	5	201619420
65180000	35	FANA. GNR 13 BNR 105 MFL., STATSMINISTER MICHELSENS VEG	3	202220513

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
14/52	139408896-2	Tilbygg	Enebolig	Rammetillatelse	25.08.2023	202314114
14/120	300652328	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	02.11.2017	201635265
13/365	139402820-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	25.06.2021	202012210
14/160	301336236	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	23.04.2024	202412323
14/160	139828534	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	23.04.2024	-

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 03. oktober 2024

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

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

Kommuneplan
Kommuneplanens 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/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001

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

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

BERGEN KOMMUNE

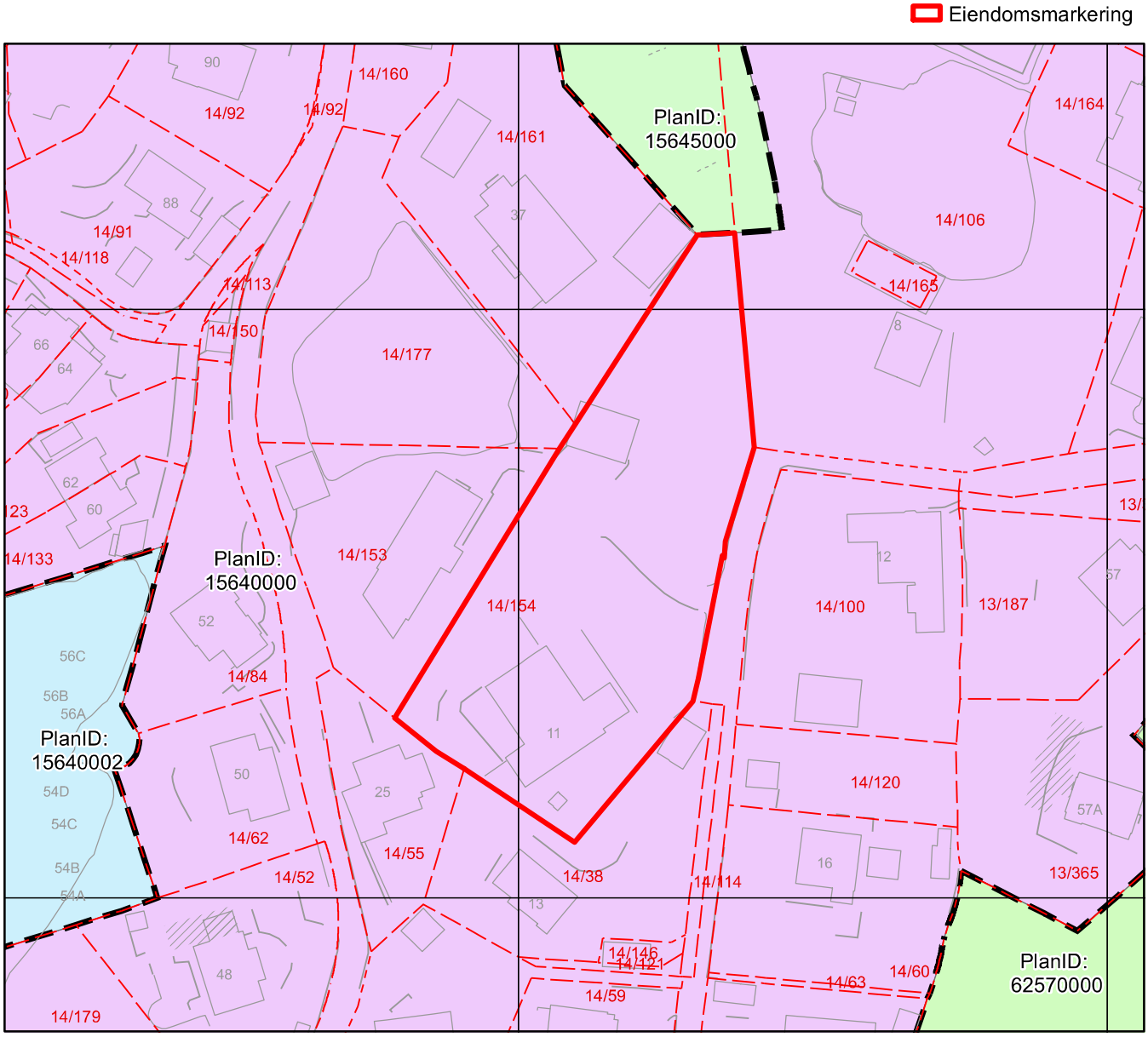
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 14/154/0/0
Dato: 03.10.2024 Adresse: Ny-Paradis 11

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:
15640000, 15645000



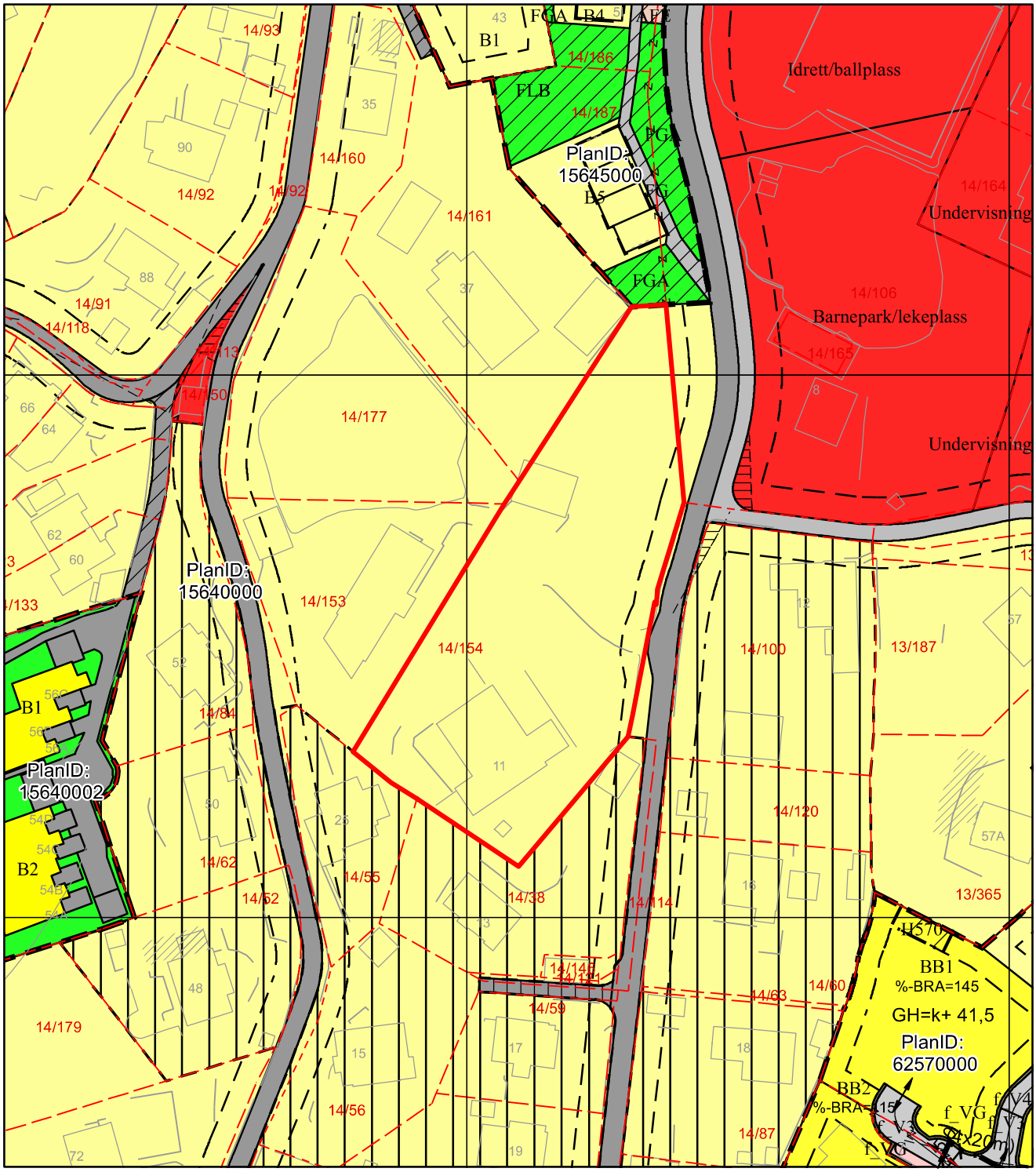
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 14/154/0/0
Dato: 03.10.2024 Adresse: Ny-Paradis 11

N

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1254 - Tunnel

1259 - Måle- og avstandslinje

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Reguleringsplan bevaringsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

660 - Bevaringsområder

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

Kjørevei

Gang- / sykkelveg

Parkeringsplass

Anlegg for idrett og sport

Privat vei

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles lekeareal for barn

Felles grøntareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

Arealformål PBL §12-5

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

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

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

2010 - Veg

2012 - Gate med fortau

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

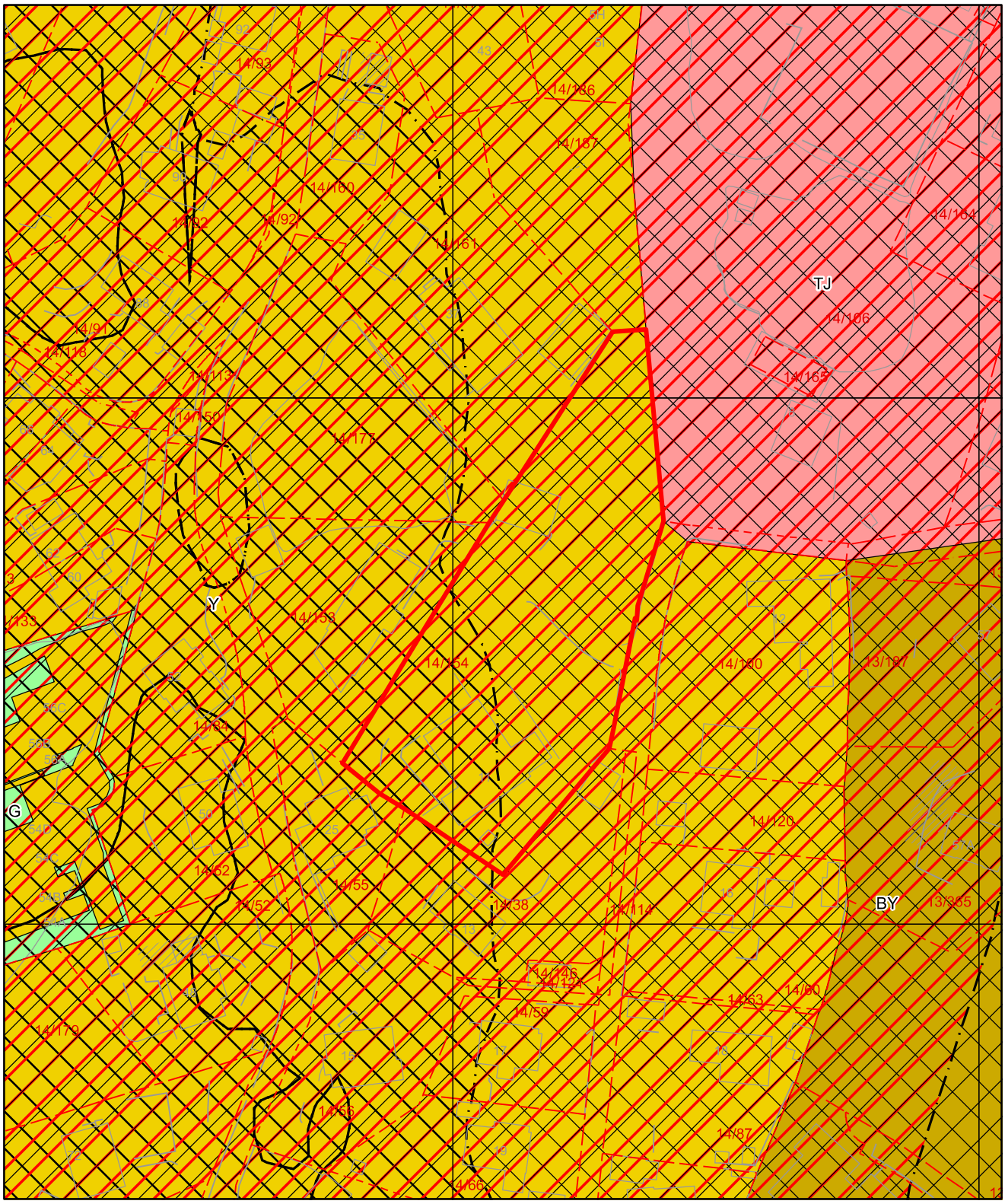
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 03.10.2024

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 14/154/0/0
Adresse: Ny-Paradis 11

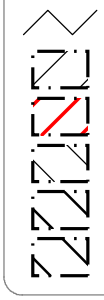
N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Tjenesteyting

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

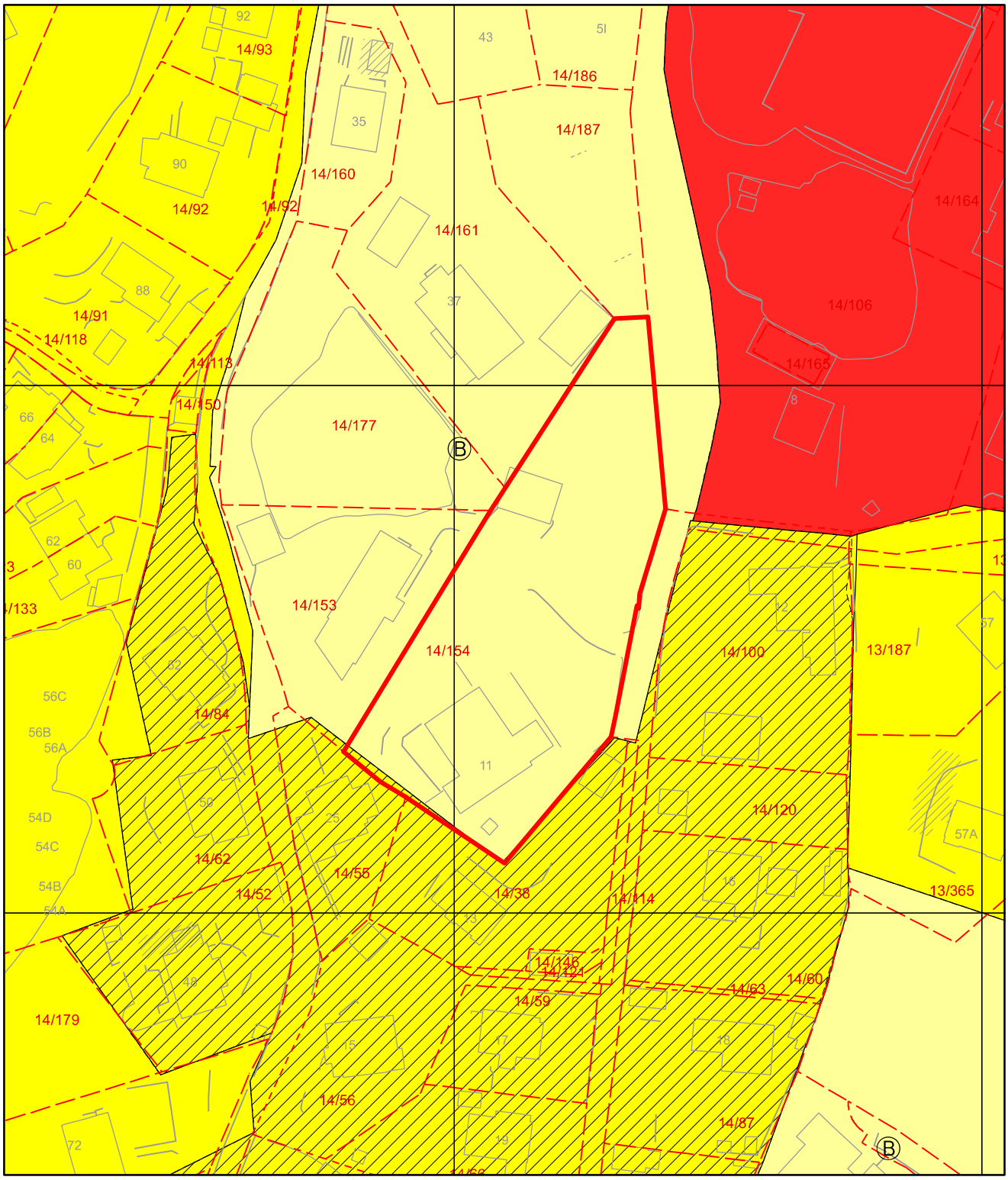
Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 03.10.2024

Arealplan-ID: 15700000
Gnr/Bnr/Fnr: 14/154/0/0
Adresse: Ny-Paradis 11

N

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



Tegnforklaring for kommunedelplan


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Andre restriksjoner

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Boligområde (F)

Offentlig bebyggelse (N)

EGENERKLAERING SIGNED

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen (WM)

Oppdragsnr.
74240499

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Elin Galtung Døsvig	Knut Lauritz Galtung Døsvig

Gateadresse
Ny-Paradis 11

Poststed	Postnr
Paradis	5230

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1976

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 49

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 2932082

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74240499

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet membran og fliser
Arbeid utført av	Murmester Thorsen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Membran ble skiftet over hele badet. Sluk ble skiftet

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det var en liten lekkasje i taket på grunn av knust taksten. Ble reparert umiddelbart

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det gamle fyringsanlegget er tatt ut og vann til luft er etablert. Alt av elektrisk arbeid/reparasjoner de siste 35 årene er foretatt av Service Elektrikeren AS
Arbeid utført av	Vestrheim / Service Elektrikkeren

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74240499

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: i tomtens nordlige del er der etablert grøft for fjernvarme. Denne er boret med rør fra Olderhaug og går videre til Paradis. Denne delen av eiendommen kan derved ikke bebygges.

Document reference: 74240499

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 74240499

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elin Galtung Døsvig	474891b3e5cc5ad3005fb aa76b2243c258041eac	27.05.2025 07:26:59 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Knut Galtung Døsvig	98ccdbc800f9b5b3ae11b 260ceb64f854706cf13	27.05.2025 07:28:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 74240499

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

VEGSTATUSKART.PDF

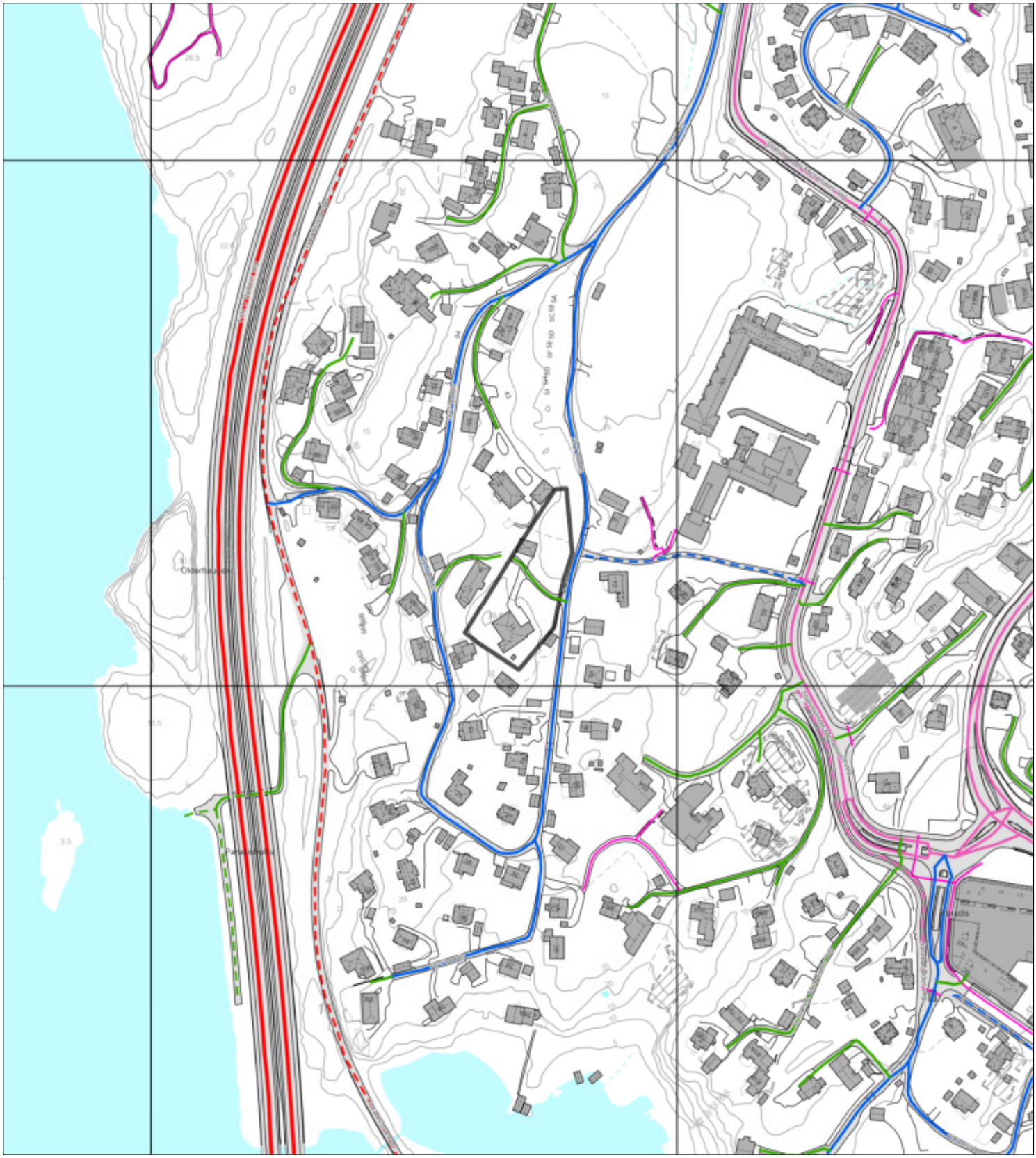
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 03.10.2024

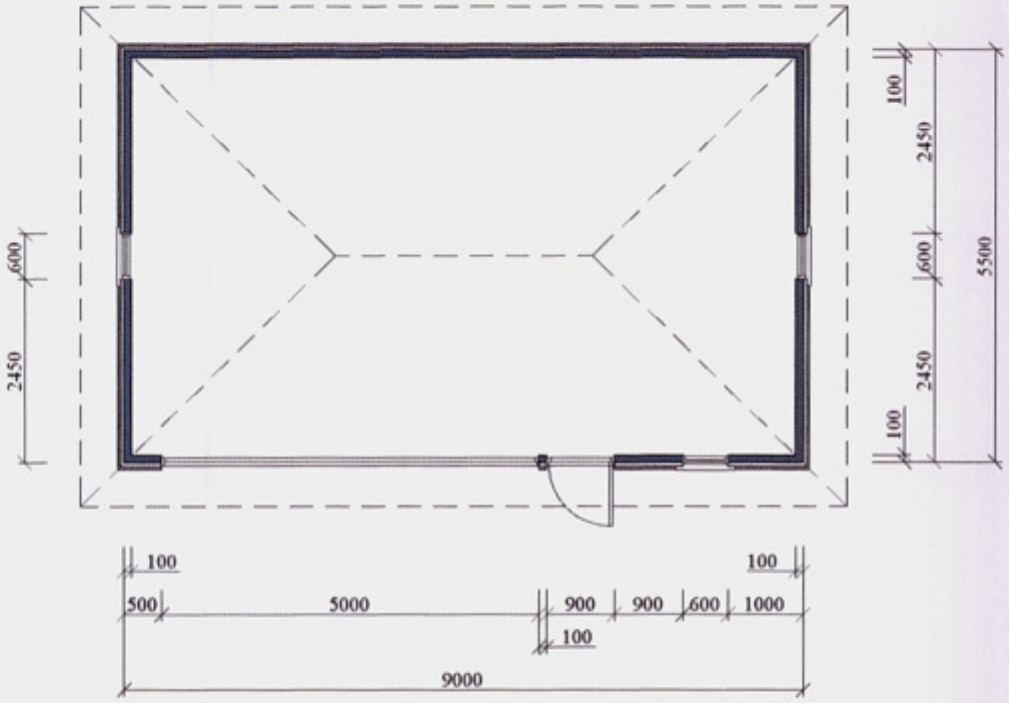
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 14/154/0/0
Adresse: Ny-Paradis 11, 5230 PARADIS

N



Europaveg
Europaveg, tunnel
Riksveg
Riksveg, tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg, tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg, tunnel
Privat veg
Privat veg, tunnel
Gang-/sykkelveg, europaveg
Gang-/sykkelveg, riksveg
Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Gang-/sykkelveg, kommunal
Gang-/sykkelveg, privat
Bilferge, fylkesveg

TEGNING 04_05_2005
GARASJE



KNUT G. DØSVIG

REV: 0	ENDRING:	DATO: 10.03.05

PLAN		NY GARASJE	
PRO.NR: 203	TEGN.NR: 01	GÅRDSNR:	BRUKSNR: 34 /35

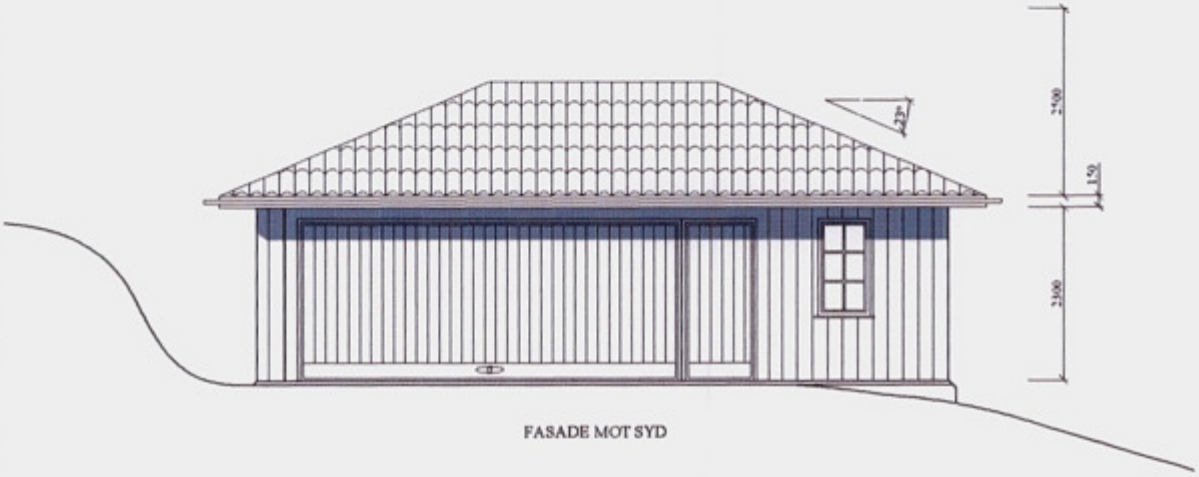
Sven Gundersen
Eiendomsrådgiving og tilrettelegging av byggeprosjekter
Conrad Mohrsvei 25 5035 Minde
Tlf: 55 27 06 40 Fax: 55 27 06 41
E-mail: svgun@online.no

TEGN.NAVN:

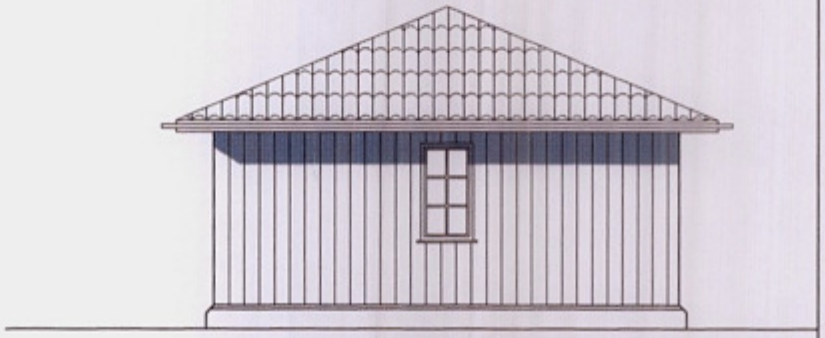
MÅLESTOKK: 1:100

TEGNET AV: S.G.

KONTROLLERT AV: S.G.



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST

KNUT G. DØSVIG

REV: 0	ENDRING:	DATO: 10.05.05

FASADER		NY GARASJE	
PRO.NR: 203	TEGN.NR: 02	GÅRDSNR:	BRUKSNR: 34 /35

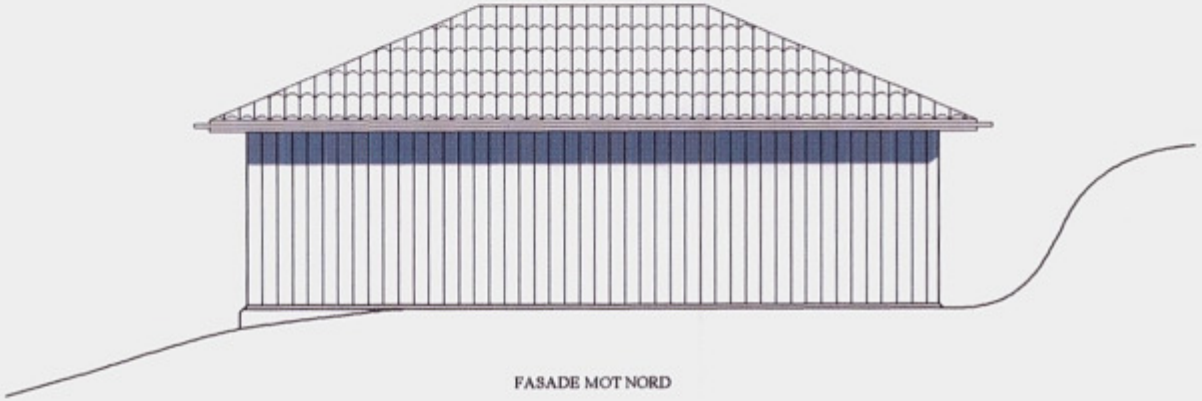
Sven Gundersen
Tlf: 55 27 06 40 Fax: 55 27 06 41
E-mail: svgun@online.no

TEGN.NAVN:

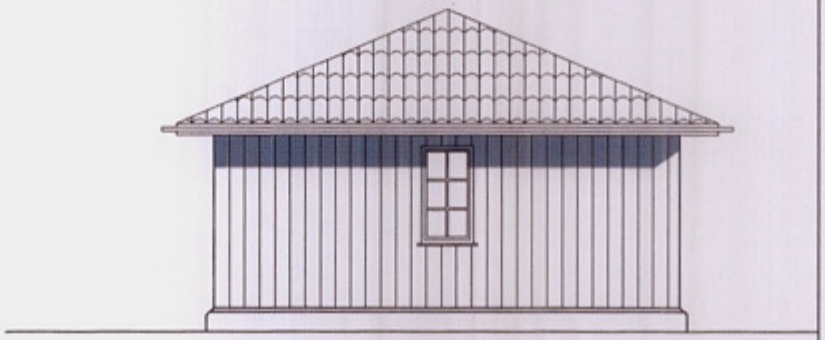
MÅLESTOKK: 1:100

TEGNET AV: S.G.

KONTROLLERT AV: S.G.



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

KNUT G. DØSVIG

REV: 0	ENDRING:	DATO: 10.05.05
FASADER		NY GARASJE
PRO.NR: 203	TEGN.NR: 03	GÅRDSNR: / BRUKSNR: 34 /35

Sven Gundersen
Tlf: 55 27 06 40 Fax: 55 27 06 41
E-mail: svgun@online.no

TEGN.NAVN:

MÅLESTOKK: 1:100

TEGNET AV: S.G.

KONTROLLERT AV: S.G.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Ny-Paradis 11
Gnr. 14 Bnr. 154 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
74-24-0499

Meglerforetak: Vikebø & Jørgensen AS

Saksbehandler: Svein Erik Ellingsen

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 91 15 32 22

E-post: svein.erik.ellingsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater