DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Tømmeråsen 3

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Enebolig
Tømmeråsen 3, 5232 PARADIS
BERGEN kommune
gnr. 41, bnr. 239

Sum areal alle bygg: BRA: 279 m² BRA-i: 216 m²



Befaringsdato: 11.09.2026 **Rapportdato:** 29.09.2026 **Oppdragsnr.:** 15943-2831 **Eiendomsverdi ref nr:** HI7641

Autorisert foretak: Takst Vestland AS **Sertifisert Takstingeniør:** Knut-Anders Aase

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Knut-Anders Aase

Uavhengig Takstingeniør

knut-anders@takstvestland.no

957 24 260

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

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 som minimum 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

REFERANSENIVÅ
Boligen er oppført i ca 1921. Dette var før byggeforskrifter var laget.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING
Boligen er oppusset og modernisert i senere år, er i bra stand og er normalt godt vedlikeholdt.
For øvrig henvises det til rapportens enkeltpunkter.

GENERELT
Alle bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav. Konstruksjonsdeler som ikke er synlige, men beskrevet, er sannsynlige antagelser fra takstmannen.

Enebolig - Byggeår: 1921

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongstein. Tekkingen er kun sett fra bakken.
Takrenner og nedløp av plast.
Plassbygget takkonstruksjon, med sutaksbord. Takkonstruksjonen er innvendig panelt. Det er ikke tilkomst for kontroll av sperr, sutak, isolasjon eller lufting.
Ytterveggene er oppført i trekonstruksjoner.
Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer.
Hvite profilerte gatedører, med 2-lags glass i malte trekarmer.
Altandør med 3-lags glass i malte trekarmer.
Altan på 5 m², med utgang fra 2. etasje.
Treterrasse på 20 m², med utgang fra gang i 1. etasje.
Treterrasse på 33 m², med utgang fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Parkett, laminat, fliser og furugulvet.
Panel, platet og malte vegger og himlinger.
Det er ikke fremlagt radonmålinger.
Skorstein er oppført i teglstein. Opprinnelig skorstein, som må kontrolleres før det eventuelt blir montert ildsteder.
Hele underetasje ligger delvis under terreng. Det er boret hull i yttervegg i stue/kjøkken. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.
Tretrapper. Teppe i trinn i trapp mellom 1. og 2. etasje.
Heltre eikedører, med pakning, i underetasje.
Malte trefyllingsdører.
Det er ikke opplyst om, eller registrert tegn til, skadedyr i boligen.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etasje
Bad fra ca 2022/23.
Det foreligger dokumentasjon på utførelsen.
Fliser, platet og malte vegger, platet og malt himling.
Fliser på gulv. Elektrisk gulvvarme.
Det er tilfredsstillende fall, ca 24 mm, på gulv fra hengsle siden av dør og til topp slukrist.
Slukrenne langs vegg i dusjkrok.
Bad med dusjvegg, servant, møbler og veggmontert wc.
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør og spalteventil i vindu.
Hulltaking er ikke foretatt. Badet er mindre enn 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på utførelsen.

Bad/vaskerom
Bad/vaskerom er fra ca 2024.
Det er fremvist dokumentasjon på utførelsen. Dokumentasjonen ligger i boligmappa.no.
Fliser på vegger, platet og malt himling.
Fliser på gulv. Elektrisk gulvvarme.
Det er tilfredsstillende fall, ca 40 mm, på gulv fra hengsle siden av dør og til topp slukrist.
Klemming og membran er synlig i plastsluk.
Bad med dusjdører, servant, møbler, veggmontert wc og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør og spalteventil i vindu.
Hulltaking er ikke foretatt. Vegger bak dusjkrok er mot grunnmur og brannskillevegg mot trapperom.
Badet er mindre enn 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på utførelsen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 1. etasje › Kjøkken
Kjøkken med profilerte malte fronter, heltre benkeplate, seks dører med glassfelt, overskap til tak, integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › Underetasje › Stue/kjøkken
Kjøkken fra ca 2024, med glatte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap.
Vannstoppventiler med gulvføler i benkeskap under vask.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Rommet er innredet med servant, servantskap og wc.
Fliser på gulv, platet og malte vegger og himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger av kobber og av rør-i-rør-utførelse.
Avløpsrør av plast.
Ventilator i kjøkken, mekanisk avtrekk fra badene, tilluft via spalteventiler i vinduer.
194 liters varmtvannstank, fra 2007 og 112 liters varmtvannstank, fra 2024, plassert i underetasje.
Automatsikringer med jordfeilautomater, 18 kurser og overspenningsvern. Eget sikringsskap i leilighet.
Brannvarslere og brannslukkingsapparat i hver etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn.
Utvendig drenering er ikke kjent.
Mest sannsynlig er det selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.
Grunnmur i naturstein. Synlig knotteplast utvendig på grunnmur.
Treterrasse, plen og gruset rundt bygget.
Utvendige vann- og avløpsrør er av plast, fra 2023.

Arealer Gå til side

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Gå til side

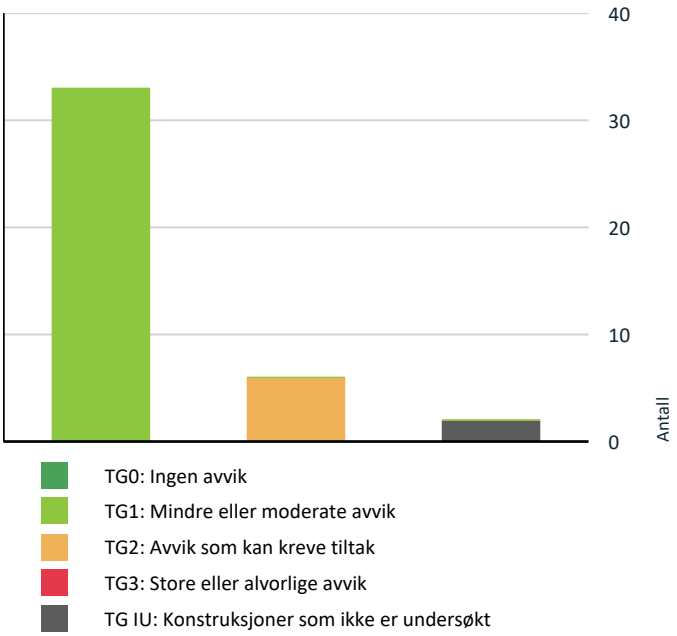
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Loft er ikke godkjent med rom for varig opphold. Det er ikke alternativ rømningsvei, lav takhøyde i trapp og vinduene i to av rommene er for små.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1921

Kommentar
Opplyst av eier

Anvendelse
Boligen er bebodd av eier

Tilbygg / modernisering		
2023	Ombygging	Ombygget underetasje fra kjeller til leilighet.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongstein. Tekkingen er kun sett fra bakken.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp av plast.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav, men det anbefales å montere snøfanger på taket. Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Plassbygget takkonstruksjon, med sutaksbord. Takkonstruksjonen er innvendig panelt. Det er ikke tilkomst for kontroll av sperr, sutak, isolasjon eller lufting.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er oppført i trekonstruksjoner.

Kledning og etterisolert i 2011.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det er liten eller ingen åpning for lufting bak deler av kledningen.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Hvite profilerte gatedører, med 2-lags glass i malte trekarmer.
Altandør med 3-lags glass i malte trekarmer.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Altan på 5 m², med utgang fra 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Dagens krav til høyde på rekkverk er 1 meter.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Treterrasse på 20 m², med utgang fra gang i 1. etasje.
Treterrasse på 33 m², med utgang fra stue.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Parkett, laminat, fliser og furugulvet.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Panel, platet og malte vegger og himlinger.

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Skorstein er oppført i teglstein.

Opprinnelig skorstein, som må kontrolleres før det eventuelt blir montert ildsteder.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hele underetasje ligger delvis under terreng.

Det er boret hull i yttervegg i stue/kjøkken. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

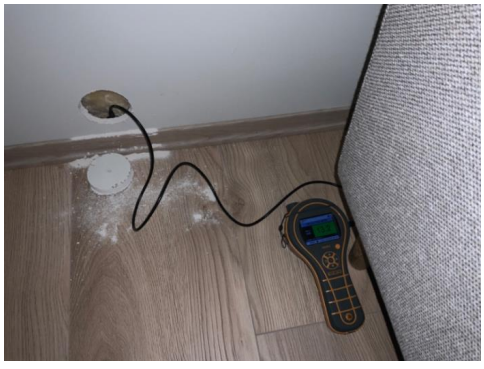
Vurdering av avvik:

• Det er påvist konstruksjon med skaderisiko (avvik fra faglig god utførelse/oppbygging).

Konsekvens/tiltak

• Konstruksjoner med skaderisiko i rom under terreng har økt sannsynlighet for fuktinntrenging og utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.

Det ble ikke registrert unormale fuktverdier i hull boringen.
Tilstandsgrad 2 er valgt på grunn av at dette er en risikokonstruksjon.
Utforede yttervegger innvendig under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fukt og kondensproblemer.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapper. Teppe i trinn i trapp mellom 1. og 2. etasje.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Håndløper bør monteres.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Heltre eikedører, med pakning, i underetasje.
Malte trefyllingsdører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om, eller registrert tegn til, skadedyr i boligen.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra ca 2022/23.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon på utførelsen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser, platet og malte vegger, platet og malt himling.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Elektrisk gulvvarme.
Det er tilfredsstillende fall, ca 24 mm, på gulv fra hengsle siden av dør og til topp slukrist.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Slukrenne langs vegg i dusjkrok.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Bad med dusjvegg, servant, møbler og veggmontert wc.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør og spalteventil i vindu.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Badet er mindre enn 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på utførelsen.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom er fra ca 2024.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Dokumentasjon for våtrom**

Beskrivelse

Det er fremvist dokumentasjon på utførelsen. Dokumentasjonen ligger i boligmappa.no.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Fliser på vegger, platet og malt himling.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Fliser på gulv. Elektrisk gulvvarme.
Det er tilfredsstillende fall, ca 40 mm, på gulv fra hengsle siden av dør og til topp slukrist.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Klemming og membran er synlig i plastsluk.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Bad med dusjdører, servant, møbler, veggmontert wc og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør og spalteventil i vindu.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Vegger bak dusjkrok er mot grunnmur og brannskillevegg mot trapperom.
Badet er mindre enn 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på utførelsen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkken med profilerte malte fronter, heltre benkeplate, seks dører med glassfelt, overskap til tak, integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Kjøkken fra ca 2024, med glatte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap.
Vannstoppventiler med gulvføler i benkeskap under vask.
Komfyrvakt.







UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. TG2 er satt på grunn at avtrekk fra ventilator er ikke ført ut av bygget.

Filtrene må skiftes/rengjøres regelmessig.

Avtrekk fra kokesone i kjøkken bør føres ut av bygget.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Rommet er innredet med servant, servantskap og wc.
Fliser på gulv, platet og malte vegger og himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Vannledninger av kobber og av rør-i-rør-utførelse.

Det ble ikke registrert lekkasje i rørfordelerskap.
Rørfordelerskapet bør kontrolleres regelmessig.

Vurdering av avvik:
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.

Det er ikke registrert lekkasjer. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for kobberrørene.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Avløpsrør av plast.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Ventilator i kjøkken, mekanisk avtrekk fra badene, tilluft via spalteventiler i vinduer.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
194 liters varmtvannstank, fra 2007 og 112 liters varmtvannstank, fra 2024, plassert i underetasje.

Tilstandsrapport

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.

Beskrivelse

Automatsikringer med jordfeilautomater, 18 kurser og overspenningsvern.

Eget sikringsskap i leilighet.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarslere og brannslukkingsapparat i hver etasje.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utvendig drenering er ikke kjent.
Mest sannsynlig er det selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

Det ble foretatt oppgradering av utvendig fuktsikring av grunnmur, i forbindelse med utgraving av underetasje.
På grunn av alder må en regne med at deler av drenering er svekket.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i naturstein. Synlig knotteplast utvendig på grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Noe fukt transport i natursteinsmur, normalt etter datidens utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Fuktvandring opp fra grunn eller inn fra terreng er et velkjent problem og er normalt på eldre boliger.

Fuktvandring opp fra grunn eller inn fra terreng er et velkjent problem og er normalt på eldre boliger. Utforede vegger under terreng bør kontrolleres regelmessig.

Det er installert EPS-system nettopp for å stoppa fukt transporten i natursteinsmur.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Treterrasse, plen og gruset rundt bygget.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør er av plast, fra 2023.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Eget bruk

Byggeår
2012

Kommentar
I følge forrige eier

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Bygget er oppført i bindingsverk, på ringmur i betong.
Betonggulv mot grunn.
Sperretak tekket med betongstein.
Leddport med automatisk åpner.
Innlagt lys og strøm.

Bygget er ikke tilstands vurdert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

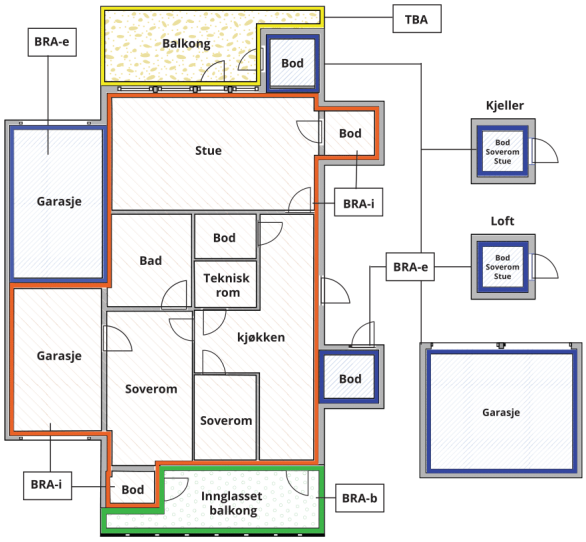
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	74			74	53		74
2. etasje	68			68	5	2	70
Loft	24			24			24
Underetasje	50			50			50
SUM	**216**				**58**	**2**	**218**
SUM BRA	**216**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, stue, kjøkken, toalettrom, kott, trapperom		
2. etasje	Gang, bad, soverom, trapperom		
Loft	3 innredede loftsrom.		
Underetasje	Gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, trapperom		

Kommentar

Nettoareal for rommene:
1. etasje:
Gang 8,7 m²
Stue 50,8 m²
Kjøkken 9 m²
Toalettrom 1,2 m²
Kott 1,3 m²
Trapperom 1,2 m²

Gulvareal for rom i2. etasje:
Gang m/trapp 12 m²
Bad 4,2 m²
Soverom 21,4 m², 19 m² og 8,9 m²
Trapperom ca 1 m²

Underetasje:
Gang 2 m²
Trapperom 4,4 m²
Stue/kjøkken/sovealkove 36,4 m²
Bad/vaskerom 4,1 m²

Arealene er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjøres fratrekk for det areal interne vegger, sjakter, trappehull osv. opptar.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Loft er ikke godkjent med rom for varig opphold. Det er ikke alternativ rømningsvei, lav takhøyde i trapp og vinduene i to av rommene er for små.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Gravd ut og innredet underetasje i 2022-24.
Nytt sikringsskap i 2024.
Pusset opp toalettrom i 2024.
Bad i 2. etasje fra 2023.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		63		63	
SUM		**63**			
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Garasje, 2 lagerrom	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
11.9.2026	Knut-Anders Aase	Takstingeniør
	Mikael Brendan Mckeown	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
4601 BERGEN	41	239		0	869.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Tømmeråsen 3

Hjemmelshaver
Mckeown Mikael Brendan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og god beliggenhet på Hop.
Kort vei til barneskole, buss og butikk, samt til næringsområdene på Kokstad og Sandsli, Flesland, mm.
Utsikt til nærområdet.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann. Privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp. Privat stikkledning.

Om tomten

Pent opparbeidet og beplantet hage.
Belegningsstein i innkjørsel og gårdsplass.
Parkering for flere biler på egen eiendom.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	13.09.2026		Gjennomgått	7	Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	11.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Tømmeråsen 3, 5232 PARADIS

25 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tømmeråsen 3	Tømmeråsen 3	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

August 2022 til nå

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65, 9118008

Informasjon om selger

Selger

McKeown, Mikael Brendan

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2023

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt baderom i andre etasje etablert høsten 2022/vinteren 2023. Nytt badreom etablert i utleieleilighet i kjelleren våren 2024. Toalettrom oppgradert 2025. Gammelt dusjrom omgjort til vaskerom 2025.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Olav Mørner AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vi fant tegn til gamle fuktmerker i taket under renovering av soverom og toalettrommet. Disse var trolig fra før forrige eier byttet taket i 2011.

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2011

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Forrige eier byttet kledning og etterisolerte utvendig. Byttet tak. Byttet alle vinduer og dører i 2011.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Dahle Bygg AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2026

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet seks vinduer. Utvidet til dobbelfløyet terrassedør fra stuen.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kato Bygg AS

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2023

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Utbedring av grunnmur i naturstein, isolering og drenering. Det er ikke drenert rundt hjørnet mot nordøst (fram til hovedinngangen).

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Cavalli AS

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Etablert nytt sikringsskap i kjelleren. Også etablert eget sikringsskap for utleiedelen i kjelleren.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bergen og Omegn Rør og Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2023

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet avløpsrør i og utenfor huset. Nye vannrør til nye bad. Det ble også lagt klart vannrør til et evt nytt kjøkken og til tilbygg mot nord.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Olav Mørner AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Forrige eier fjernet denne.

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet varmepumpe i stuen

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bergen Inneklima AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Pipen bør trolig oppgraderes med stålrør. Vi fjernet tidligere ildsted.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

VI fant spor etter fuktinntrenging i taket da vi renoverte soverommet og toalettrommet i første etasje. Dette var trolig fra før forrige eier byttet taket i 2011. Vi har aldri oppdaget fuktinntrenging mens vi har bodd her.

Noen av vindskiene på garasjen, samt dørkarm til boden i garasjen viser tegn på råte. Noen av bordene på rekkverket til altanen mot nord har tegn til råte.
Altandør mot nord i andre etasje har påbegynnende råte i ene hjørnet.

Boden og hjemmekino-rommet i garasjen får jordslag om man ikke holder det varmt, evt bruker avfukter.

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Det pågår klagesak mot kommunen for avslag for etablering av utvidet terrassedør og ny terrasse med trapp ned i hagen.

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2023

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Pigget og gravd ut kjelleren for å etablere godkjend utleieleilighet og teknisk rom. Grunnmur ble utbedret, isolert og drenert. Etablert kjøkken, bad, stue og sovealkove.

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Cavalli AS

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 39888417

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Mikael Brendan Mckeown	**2026-09-25**

Identification

Mikael Brendan Mckeown

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 41, Bruksnr 239	**Kommune:**	4601	Bergen
		Bydel:	3	Fana
Adresse:				
Veiadresse:	Tømmeråsen 3, gatenr 33530	**Grunnkrets:**	1313	Hop
	5232 Paradis	**Valgkrets:**	49	Nesttun
Oppdatert:	13.11.2019	**Kirkesogn:**	7020201	Birkeland
		Tettsted:	5001	Bergen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Grindhaug	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	08.10.1921	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	869,4 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	11.02.2020	Avgiver	4601/41/143	-1 341,4
	Matrikkelført:	11.02.2020	Berørt	4601/41/239	0,0
			Berørt	4601/41/821	0,0
			Berørt	4601/41/833	0,0
			Berørt	4601/41/1262	0,0
			Mottaker	4601/41/143/0/1	234,8
			Mottaker	4601/41/143/0/2	334,5
			Mottaker	4601/41/143/0/3	307,1
			Mottaker	4601/41/143/0/4	210,3
			Mottaker	4601/41/143/0/5	254,6
Oppmålingsforretning	Forretning:	07.02.2020	Berørt	4601/41/143	0,0
	Matrikkelført:	11.02.2020	Berørt	4601/41/239	0,0
			Berørt	4601/41/833	0,0
			Berørt	4601/41/1262	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4601/41/239	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Feilretting	Forretning:	01.01.1980	Avgiver	4601/41/239	0,0
	Matrikkelført:	22.10.2018			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	08.10.1921	Avgiver	4601/41/15	-869,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4601/41/239	869,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tømmeråsen 3	Bolig	223,0		5	3	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	84,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	223,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	223,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1922
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	139475755			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		63,0		63,0			
H01	1	73,0		73,0			
H02		60,0		60,0			
L01		27,0		27,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Enebolig – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tømmeråsen 3	Bolig	13,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	22,0	Rammetillatelse:	01.09.2023
Bygningsstatus:	Rammetillatelse	BRA bolig:	13,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	13,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	139475755 / 3			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01		13,0		13,0			

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Mckeown Mikael Brendan	280285

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	5,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	5,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.2006
Vannforsyning:				Antall boliger:	

Bygningsnr:	23661985	Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			5,0	5,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	68,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Meldingssak tiltak fullført	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	65,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	65,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300306127			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			65,0	65,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

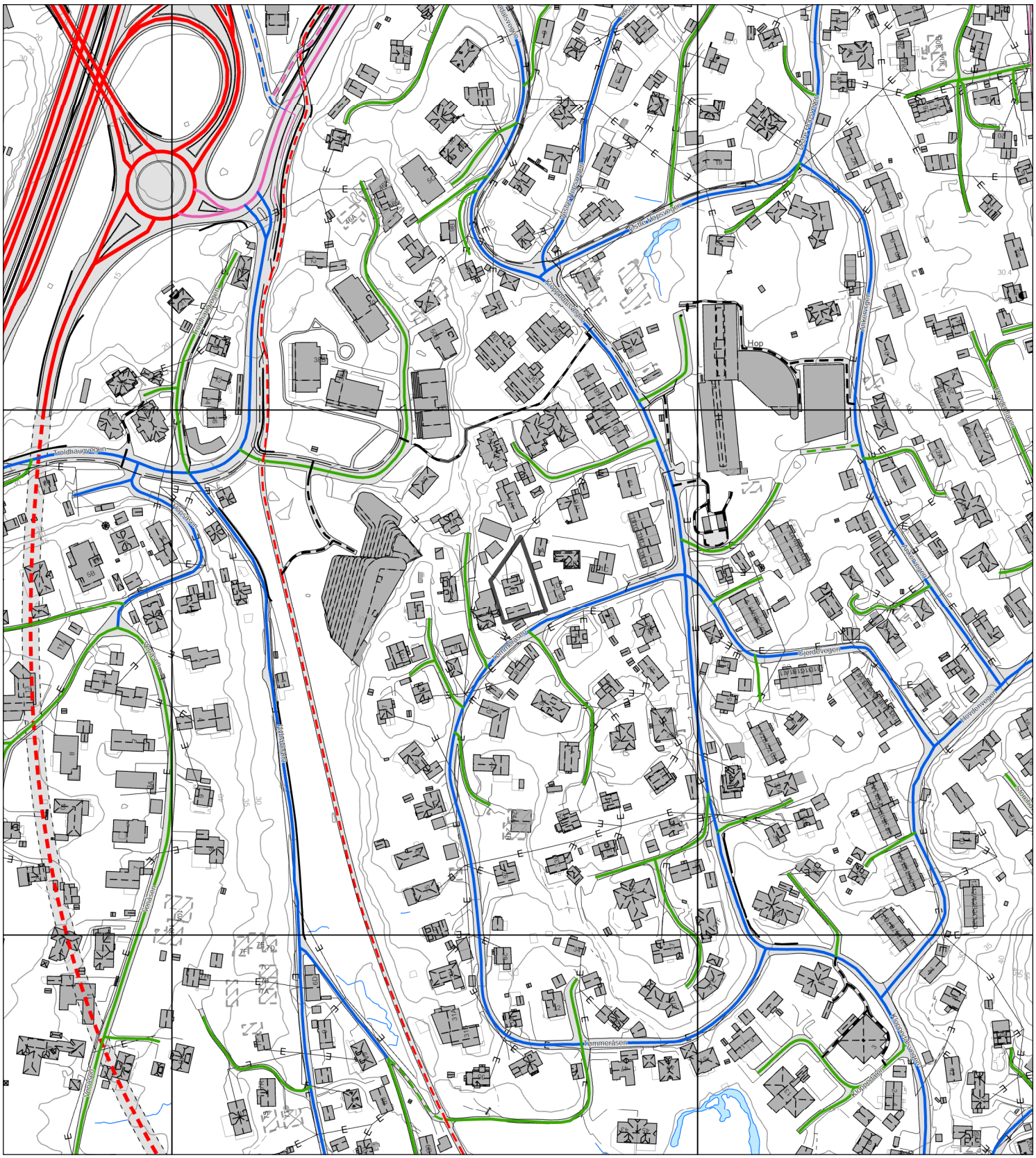
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 14.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 41/239/0/0
Adresse: Tømmeråsen 3, 5232 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

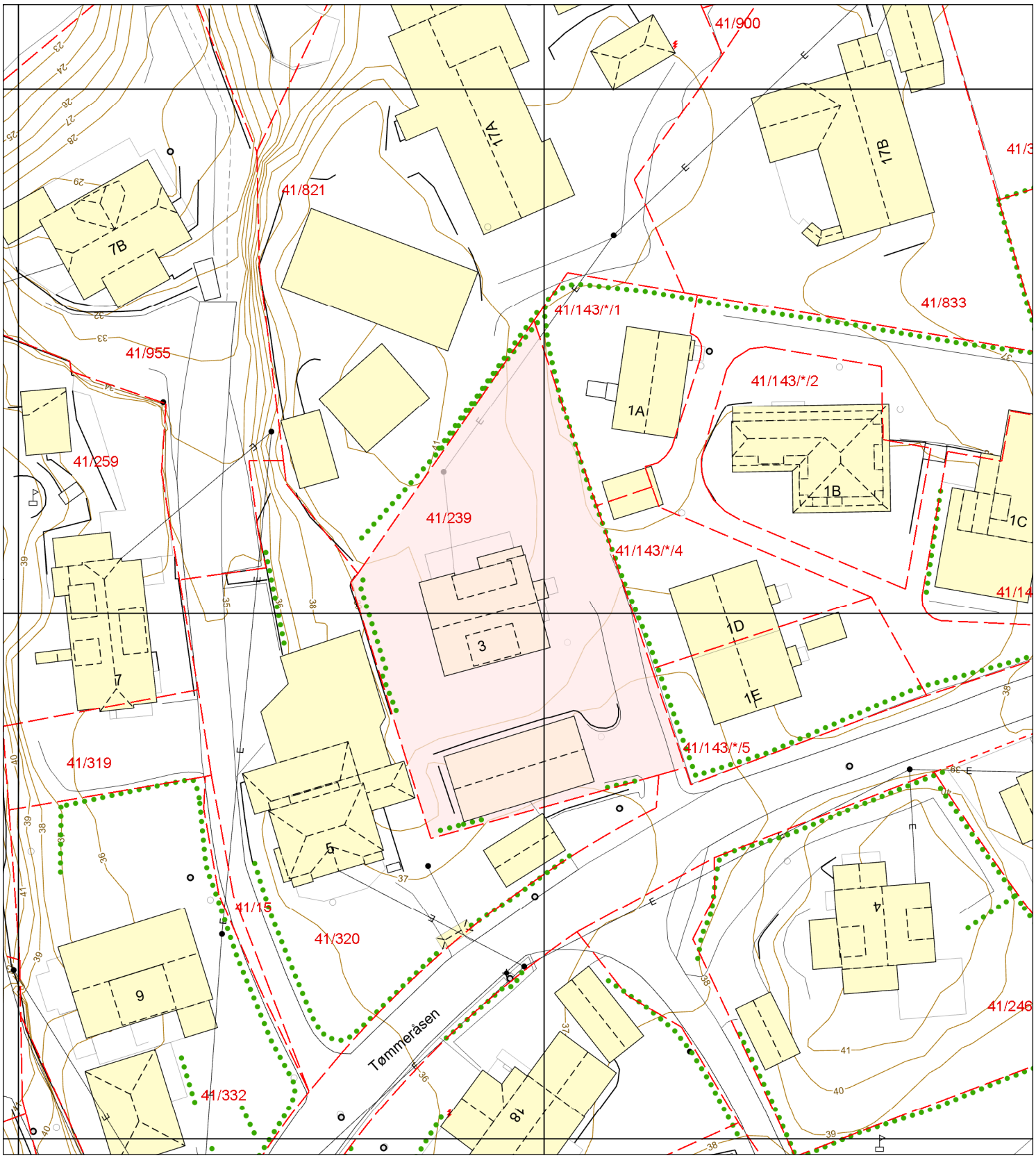
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 14.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 41/239/0/0
Adresse: Tømmeråsen 3, 5232 PARADIS

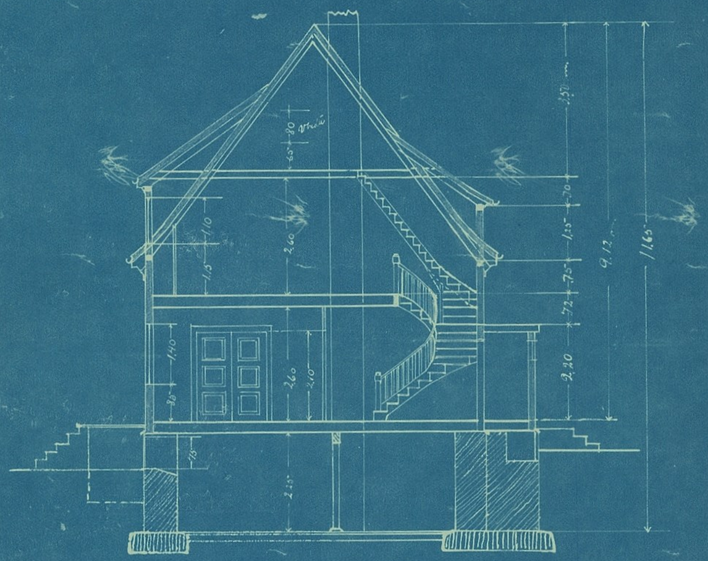
N



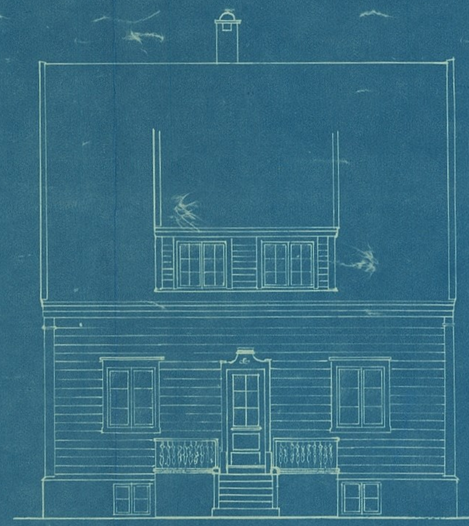
- Eiendomsgrense - sikker
- Eiendomsgrense - usikker
- Bygning
- Registrert tiltak bygg
- Fredet bygg
- Registrert tiltak anlegg
- Kulturminne
- Gangveg og sti
- Traktorveg
- InnmåltTre
- Allé
- Hekk
- EL belysningspunkt
- EL Nettstasjon
- Ledning kum
- Mast
- Skap
- Høydekurve
- Fastmerker

HUS PAA HOP FOR KONTORCHEF CHRISTOFFER ANDERSEN

M. = 1:100.



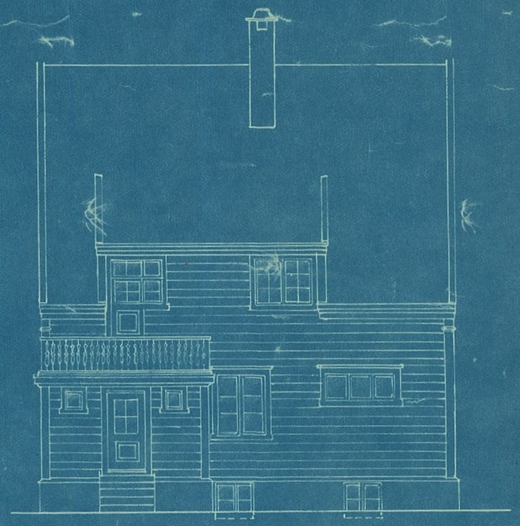
SNIT



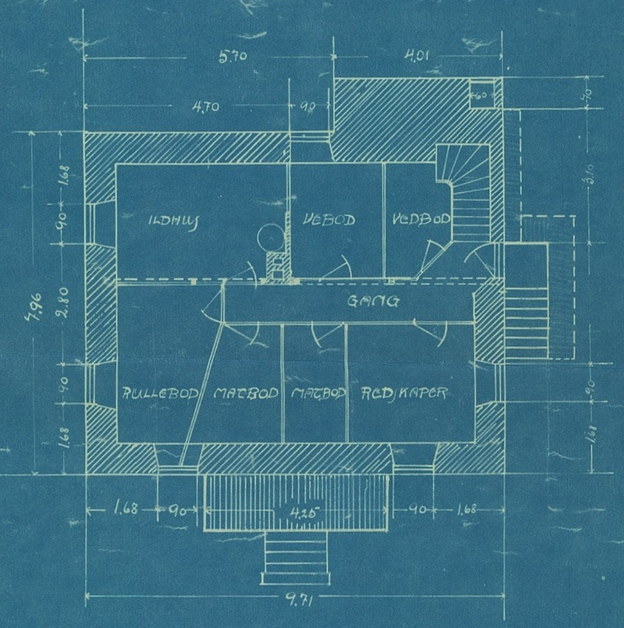
MOT SYD



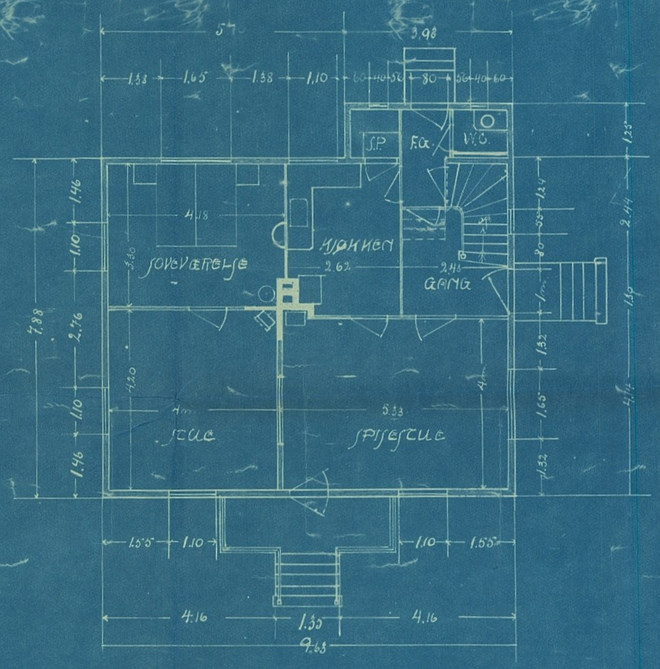
MOT ØST



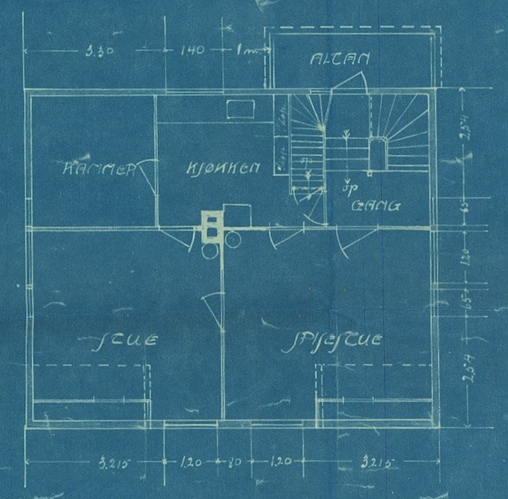
MOT NORD



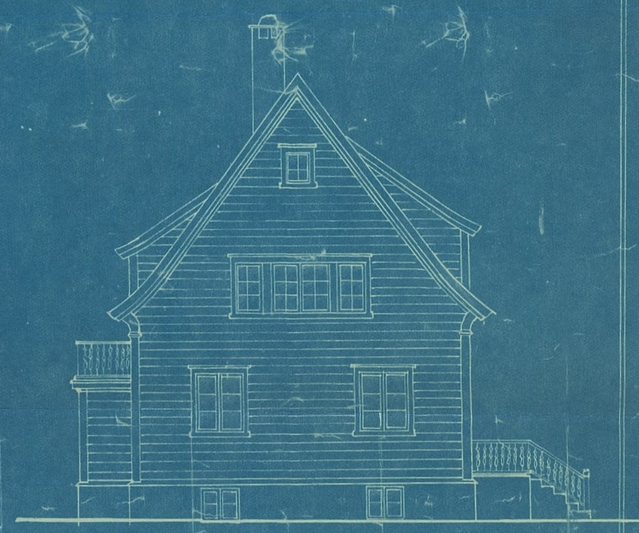
KJELDER



FØRSTE ETAGE



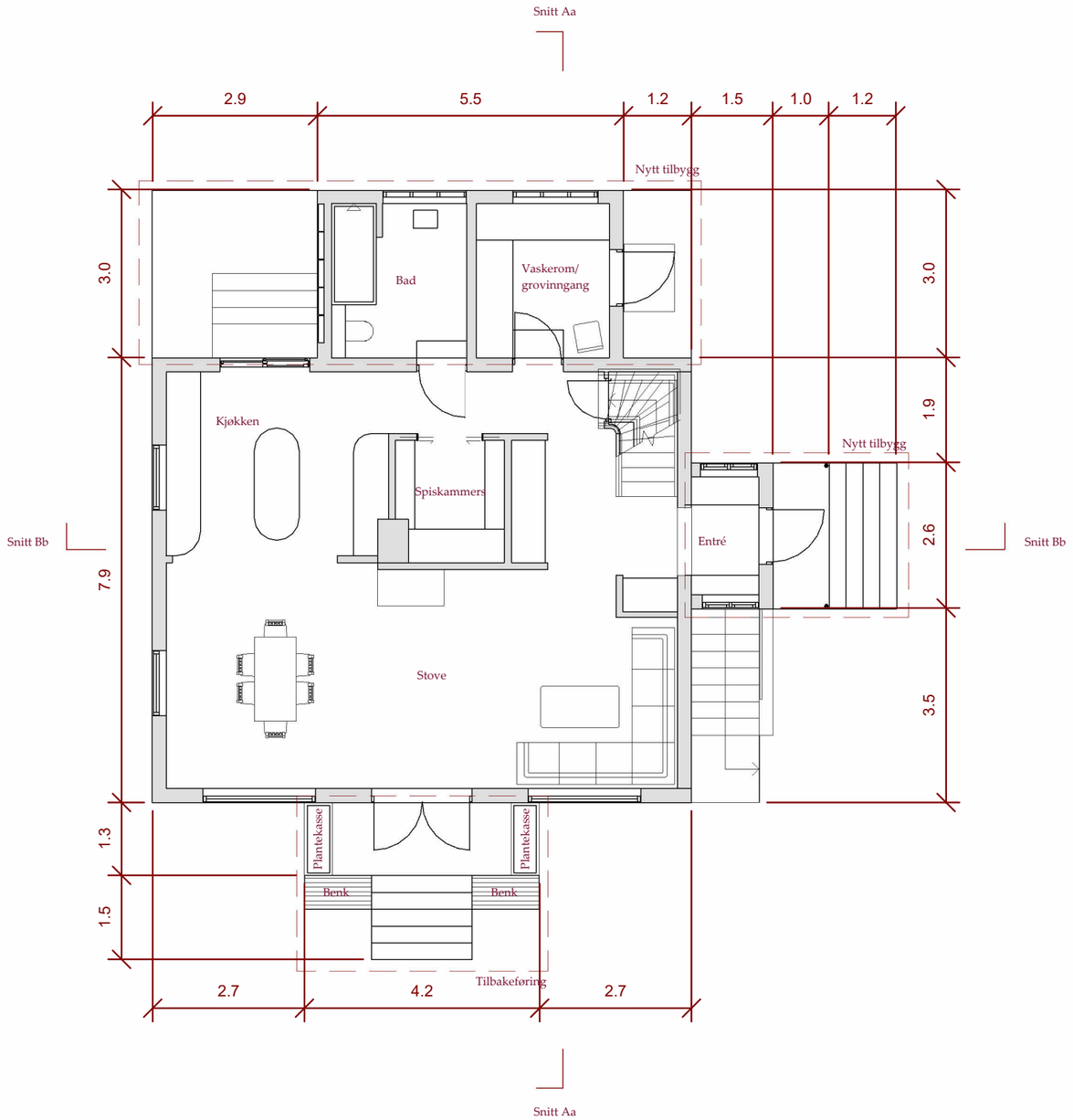
ANDEN ETAGE



MOT VEST

Hop i februar 1922

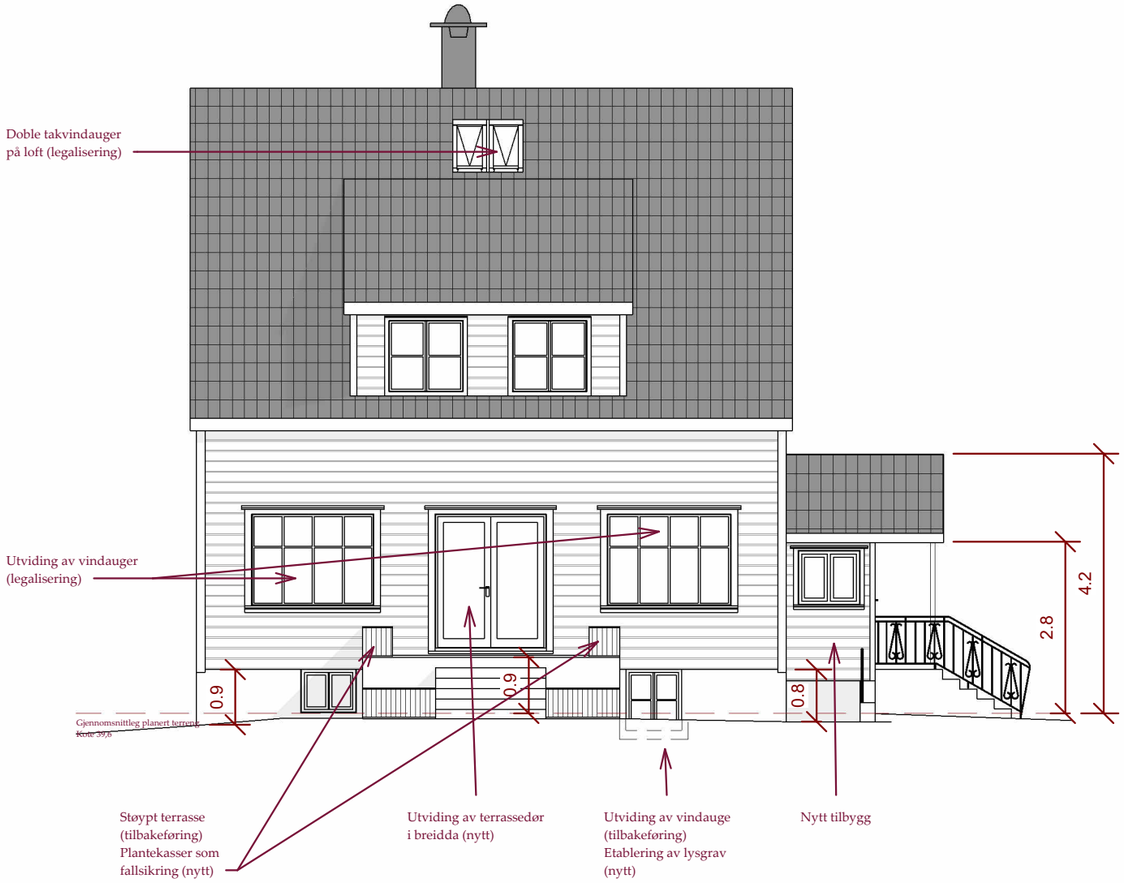
John Larsvold



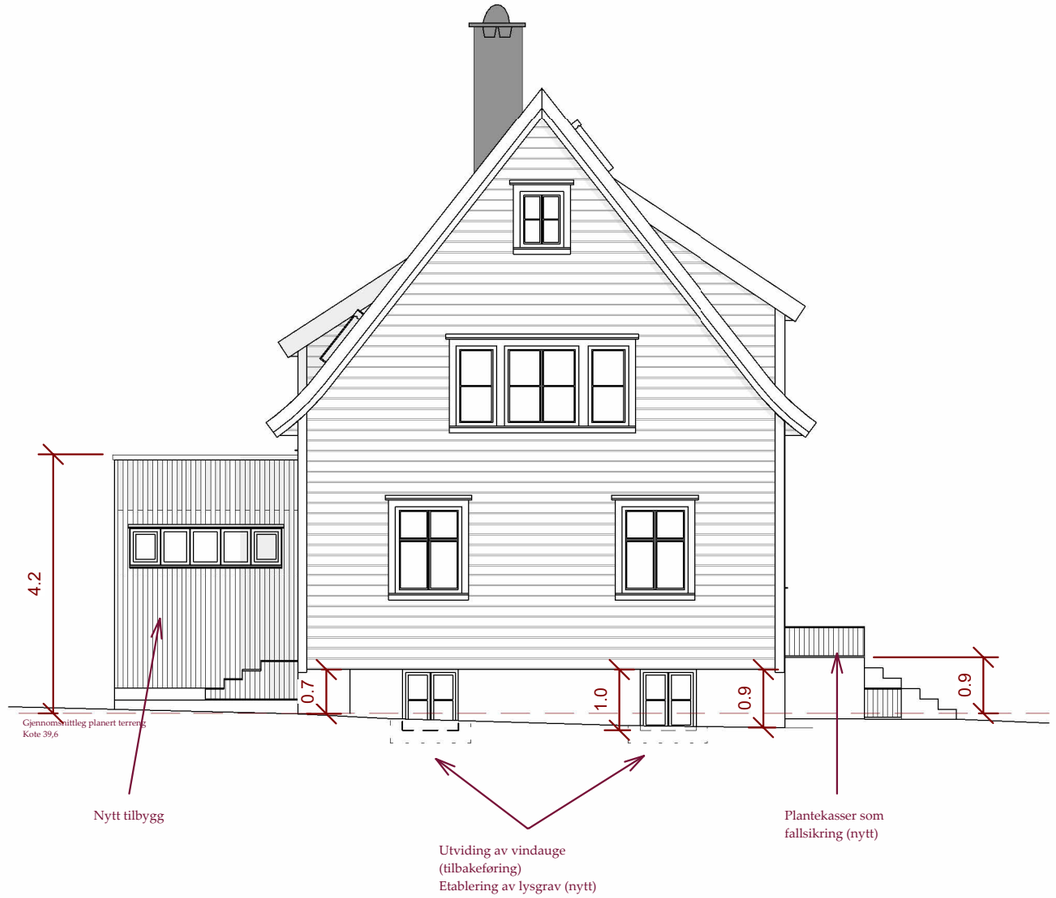
Vi gjer ei rekke endringar i første etasje som ikkje er søknadspliktige då dei ikkje endrar husets bæresystem.
Vi søker om å oppføre to nye tilbygg og å tilbakeføre den tidlegare støypte terrassen mot sør.
Sjå elles følgebrev for ytterlegare informasjon.

TITTEL: Ny plan 1. etasje		PROSJEKT: Tømmeråsen	
KLIENT: Trommestad/McKeown		FASE: Søknad	
DATO: 08.05.2023 21:09:17	TEIKNA AV: NS	KONTROLLERT AV: KK	GARDS- OG BRUKSNUMMER: 4601-41/239
SKALA: 1 : 100	FORMAT: A3	REVISJON:	TEIKNINGSNUMMER: E6

Kalstveit Sugøn



Fasade sør

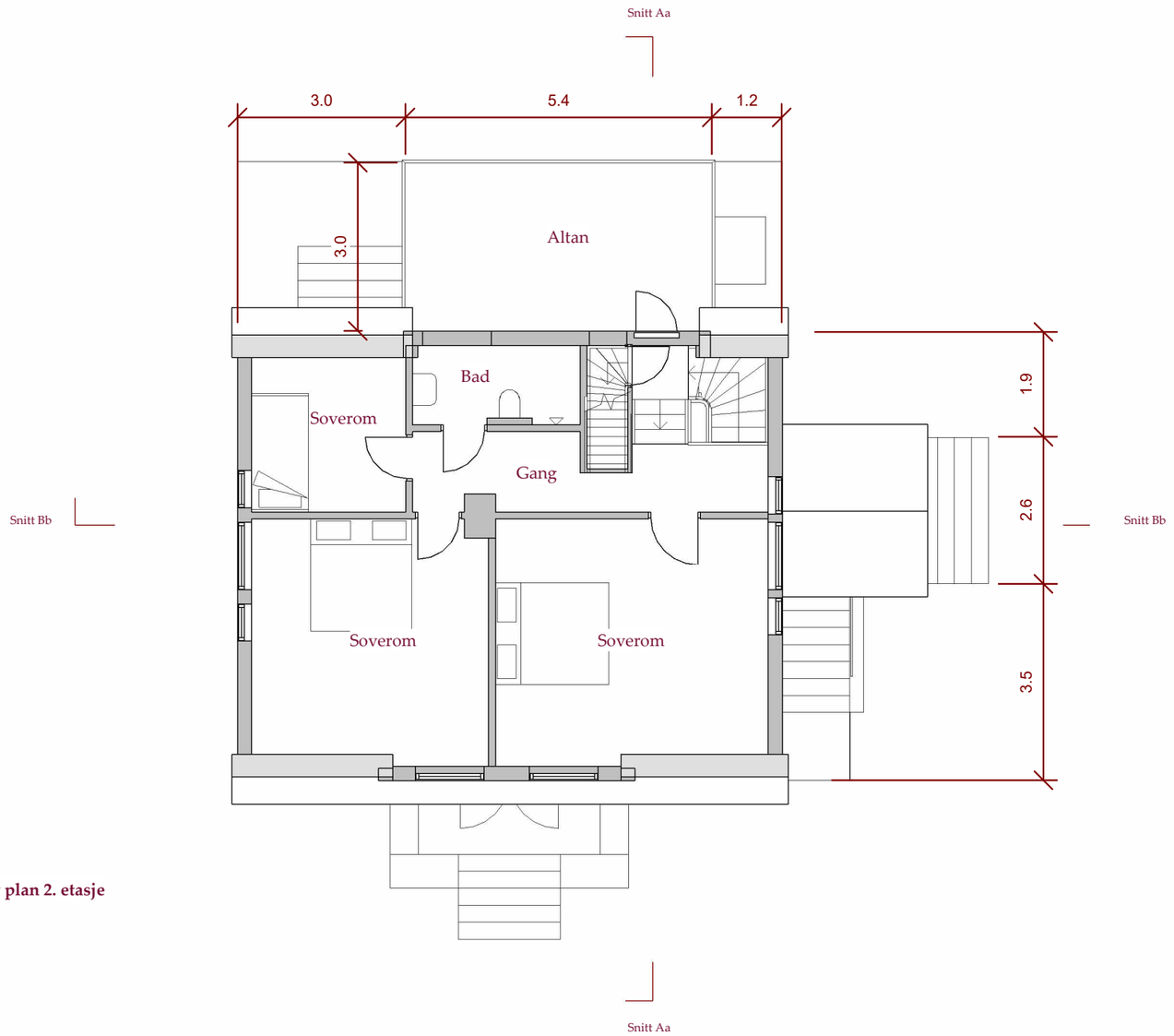


Fasade vest

Sjå følgebrev for ytterlegare skildring.

TITTEL: Ny fasade sør og vest		PROSJEKT: Tømmeråsen	
KLIENT: Trommestad/McKeown		FASE: Søknad	
DATO: 08.05.2023 21:09:20	TEIKNA AV: NS	KONTROLLERT AV: KK	GARDS- OG BRUKSNUMMER: 4601-41/239
SKALA: 1 : 100	FORMAT: A3	REVISJON:	TEIKNINGSNUMMER: E8

Kalstveit Søgnen

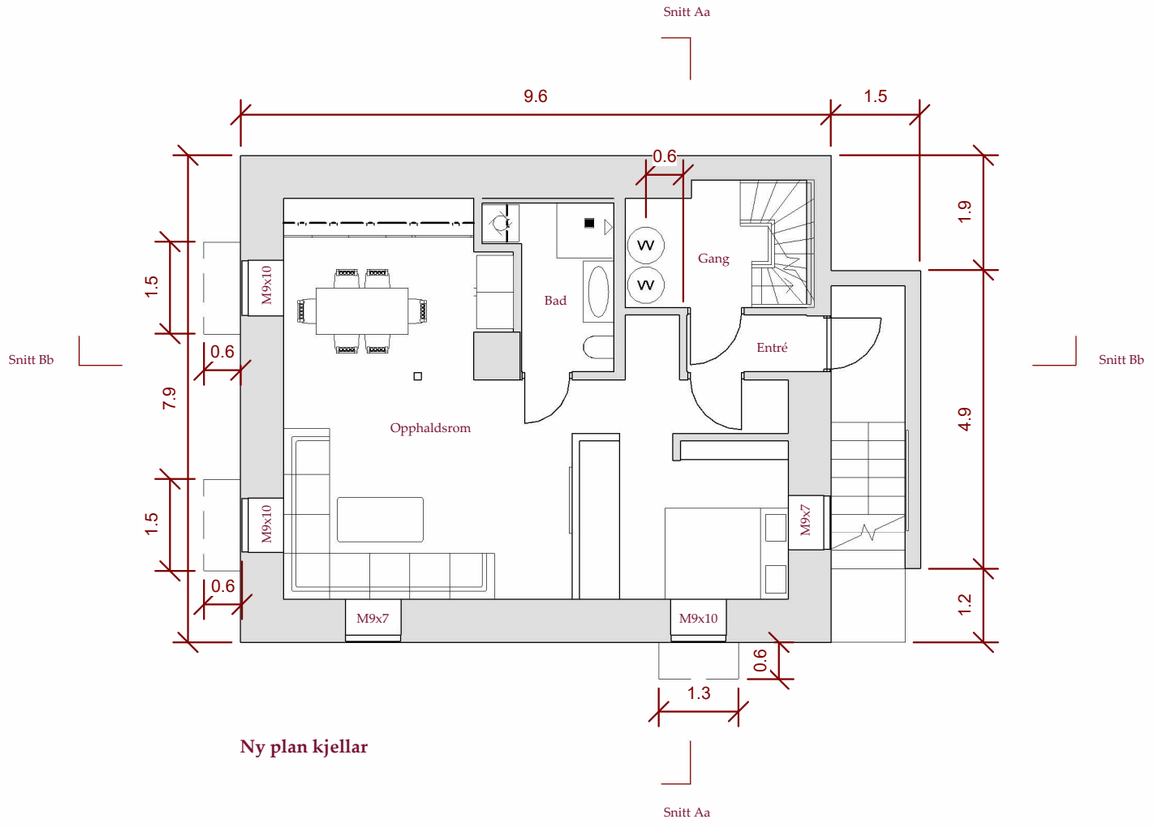


Ny plan 2. etasje

Vi gjer ingen søknadspliktige endringar i andre etasje forutan at det nye tilbygget mot nord vil auke storleiken på altanen. Denne er både i dag og i omsøkt tiltak forskjøven med om lag ein halv etasje og ligg mellom husets 1. og 2. plan.

TITTEL: Ny plan 2. etasje		PROSJEKT: Tømmeråsen	
KLIENT: Trommestad/McKeown		FASE: Søknad	
DATO: 08.05.2023 21:09:18	TEIKNA AV: NS	KONTROLLERT AV: KK	GARDS- OG BRUKSNUMMER: 4601-41/239
SKALA: 1 : 100	FORMAT: A3	REVISJON:	TEIKNINGSNUMMER: E7

Kalstveit Søgnen

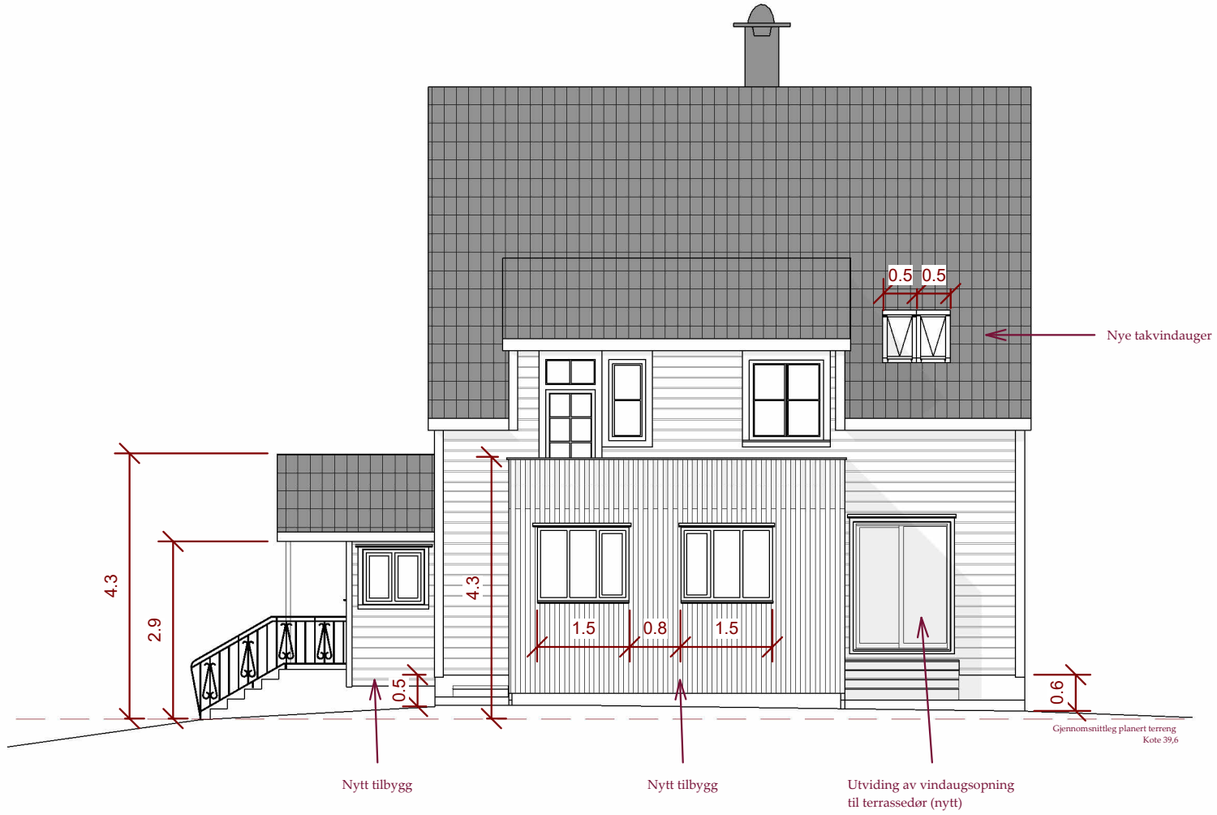


Ny plan kjellar

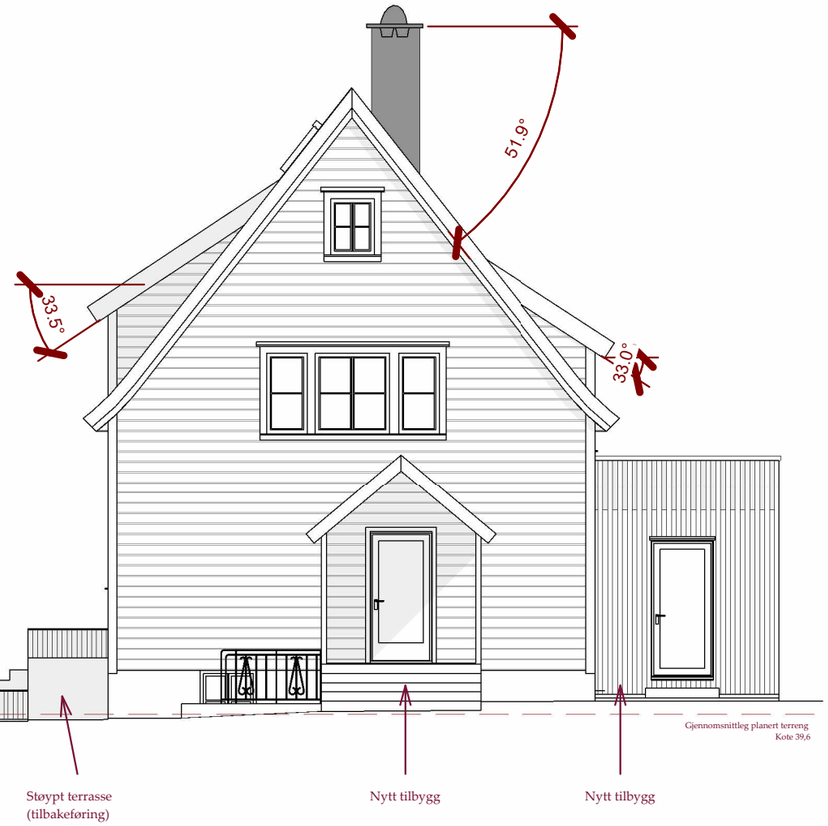
I samband med eit omfattande arbeid med å utbetre drenering rundt og under kjellaren, ønskjer vi å innreie kjellaren og bruksendre arealet til varig opphald. Etter eventuell samanslåing av bueiningane vil opphaldsarealet i kjellaren bli del av husets eine bueining på grunn av den interne trappa. Kjellaren skal nyttast av familien i huset og eventuelt leigast ut ved behov. Somme vindauger vert utvida i høgda for å betre forholda for dagslys og rømming, og vert innadslåande vindauger med grunne lysgraver utanfor.

TITTEL: Ny plan kjellar		PROSJEKT: Tømmeråsen	
KLIENT: Trommestad/McKeown		FASE: Søknad	
DATO: 08.05.2023 21:09:16	TEIKNA AV: NS	KONTROLLERT AV: KK	GARDS- OG BRUKSNUMMER: 4601-41/239
SKALA: 1 : 100	FORMAT: A3	REVISJON:	TEIKNINGSNUMMER: E5

Kalstveit Søgnen



Fasade nord



Fasade aust

Takvinklar

Hovudvolum:	51,9 gr.
Opplett mot sør:	33,5 gr.
Opplett mot nord:	33 gr.
Nytt tilbygg mot aust:	40 gr.

Sjå følgebrev for ytterlegare skildring.

TITTEL: Ny fasade nord og aust		PROSJEKT: Tømmeråsen	
KLIENT: Trommestad/McKeown		FASE: Søknad	
DATO: 08.05.2023 21:09:21	TEIKNA AV: NS	KONTROLLERT AV: KK	GARDS- OG BRUKSNUMMER: 4601-41/239
SKALA: 1 : 100	FORMAT: A3	REVISJON:	TEIKNINGSNUMMER: E9

Kalstveit Søgnen

enova

Energiattest



Adresse **Tømmeråsen 3, 5232 PARADIS**	
Dato for energimerking **13.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-349546**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **139475755**
Gårdsnummer **41**	Bruksnummer **239**
Seksjonsnummer **—**	Brukseiningsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren viser den samla energitilstanden til bygningen, med omsyn til mellom anna isolasjonsstandard for bygningskroppen, ventilasjons- og oppvarmingsløysing. Energikarakteren er teoretisk berekna ut frå standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata frå Oslo-området. Han speglar ikkje nødvendigvis faktisk energibruk, eller kor høge energikostnader som kan forventast.

Data i denne energiattesten er berekna ut frå opplysningar som er oppgjevne av bustadeigar eller den bustadeigar har gitt fullmakt. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen og byggjeår brukte.

Boliginformasjon

Byggeår **1921**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **220,0 m²**	Oppvarma bruksareal **220,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakteren blir fastsett ut frå berekna vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata frå Oslo-området, og norsk standard for berekning av bygningars energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energiberarar blir vekta ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastar kraftnettet og blir derfor vekta gunstig.

Berekna klimakorrigert vekta levert energi

kWh/m² per år **143,20 kWh/m²**

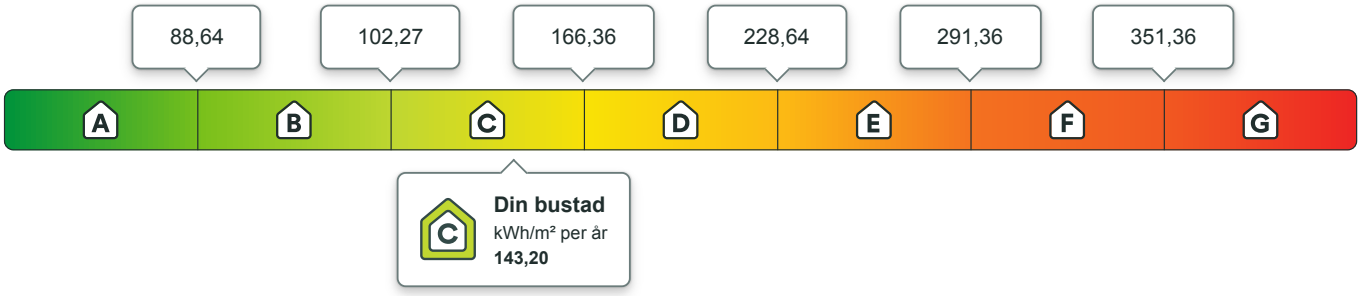
Tømmeråsen 3, 5232 PARADIS

Energi

Berekna klimakorrigert vekta levert energi

Energikarakteren er basert på ei teoretisk berekning av energibruken i bustaden. I berekninga er bruksmønster, varmtvassbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utandørs klima standardiserte, slik at energieffektiviteten til bustader kan samanliknast uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyningar er i berekninga multipliserte med faktorar der fornybar energi som avlastar kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vekta gunstig. Dette gjer at energikarakteren ikkje direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdiar er oppgjevne i kWh per kvadratmeter per år.



Berekna årleg netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten blir også berekna levert energi utan vekting oppgjeven, fråtrekt eventuell eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der bustaden er lokalisert. Dette vil gi ein betre indikasjon på kjøpt energi, men ein må framleis ta omsyn til korleis bustaden blir brukt.

kWh per år	kWh/m² per år
30 470,52	**138,50**

Eigaren av eldre og dårleg isolerte bustader kan ofte oppleve at berekna energibruk er høgare enn faktisk målt forbruk. Det kan mellom anna skuldast lågare innetemperatur i delar av bustaden, lågare ventilasjonsluftmengd (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvatn enn det som er føresett i standardverdiane i berekninga. Det kan også skuldast at når opplysningar ikkje er oppgjevne frå bustadeigar si side, nyttar energimerkjesystemet typiske / noko konservative verdiar ut frå bygningstype og byggjeår.

Om energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av oppgjevne opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgjeven, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i, brukte. Berekningmetodane for energikarakteren byggjer på NS 3031:2025

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordningar kan rettjast til Enova.

For ytterlegare råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsidar.

https://www.enova.no

Tømmeråsen 3, 5232 PARADIS

Detaljering

Opplysning om bustadeigar ved energimerking har valt å gi detaljerte opplysningar om følgjande tema. Viss «nei», betyr det at energimerkjesystemet nyttar verdiar som er typiske for tidsperioden bustaden vart bygd.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindauge **Ja**	Golv **Nei**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Ja**
Solceller **Nei**	Lekkasjetal **Nei**

Tømmeråsen 3, 5232 PARADIS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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 særlig 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 parabolantennene, 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.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende 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 eiers 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, garasjeportåpnerel. 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
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.