Tilstandsrapport

Enebolig
Hagane 22, 4237 SULDALSOSEN
SULDAL kommune
gnr. 30, bnr. 41

Markedsverdi

2 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 198 m² BRA-i: 198 m²



Befaringsdato: 29.06.2026 **Rapportdato:** 02.07.2026 **Oppdragsnr.:** 20159-1535 **Eiendomsverdi ref nr:** FB3921

Autorisert foretak: Byggmester/Takstingeniør Handeland AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ivar Johannes Handeland **Vår ref:** Robin Stråbø

Medlem av Norsk takst

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.

Byggmester/Takstingeniør Handeland



Rapportansvarlig

Ivar Johannes Handeland

Uavhengig Takstingeniør

post@takstmann-handeland.no

479 06 276

Norsk takst

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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Byggmester/Takstingeniør Handeland AS
Handelandsvegen 100
4200 SAUDA

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

Enebolig opprinnelig bygd i 1939. Senere påbygd i 1998 med kjøkken, vaskerom, bad og loftstue.
Det ble i tillegg bygd ut en stuekarnapp, car-port og nytt inngangsparti.
Store deler av boligen ble renovert.
Utvendig ble det bla. skiftet kledning og vinduer i hele boligen.
Tømmerveggene ble lektet ut og isolert.
Men skifertaket på den gamle delen ble stort sett beholdt.
Innvendig ble nytt bad innredet i 2010.
I 2020 ble det pusset opp på nytt i stue, kjøkken og gang. Da ble gamle tømmervegger lektet ut og isolert på innsiden, nytt skjult el-anlegg,
isolert tak med spotter av led, ny varmepumpe i 2026 m.m.
Det største avviket i dag er den gamle skiferen som snart bør skiftes.
Det må også beregnes å skifte ut noen vinduer.
Registrerte tilstand anmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold samt konstruksjon.
Se for øvrig kommentarer og begrunnelse senere i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

Deler av taket er fra byggeåret 1939, den gamle delen mot sør. Tilbygget inkl. nordsiden av kvist ble lagt om når tilbygget ble bygd i 1998. Hele taket er uisolert, noe som faktisk er bra for ett skifertak med tanke på fuktighet som kan tørke opp fra både innside og utside. Naturstein vil alltid trekke til seg fuktighet.
Det ble skiftet takrenner i 1998. I tillegg ble det lagt opp tak-stige til pipe.
Sløysrenne (skråtaksrenne) på gammel del mot sør har mye rust. Her kan det være fare for lekkasje.
Tak-konstruksjonen består av langsgående takåser som hviler på tømmervegger. Det ble avdekket noen fuktmerker i takbord, men ingenting råteskader.
Boligen ble oppført liggende i tømmerkonstruksjon i 1939. Boligen ble da flyttet fra et annet sted. I 1998 ble boligen påbygd i reisverk. Da ble samtidig tømmervegger foret ut og isolert på utsiden. Senere i 2020 ble veggene foret ut på innsiden også og isolert. I 1998 ble det skiftet kledning og vinduer på hele boligen.
Alle vinduer ble skiftet i 1998. I 2024 ble 4 vinduer i brystveggen på loftet skifet. Ett vindu i kvisten har defekte hengsler og må byttes.
Malt hoveddør og balkongdør fra 1998. Ytterdør har noe malingslitasje.
Enkel kjellerdør har en del slitasje.
Terrassen ble bygd i 2001. I 2018 ble det lagt nytt gulv med Accoya terrassebord. Accoya er produsert av bærekraftig trevirke fremstilt på en miljøvennlig måte – helt uten miljøgifter. Samtidig gir terrassebord produsert i Accoya en uovertruffen stabilitet og holdbarhet. Accoya garanteres til 50 års holdbarhet.
Inngangstrapp med 2 trinn i stål.
Trapp fra terrasse i 2 trinn i tre som skal skiftes før salg.

INNVENDIG Gå til side

Det ble lagt nytt laminatgulv i stue kjøkken i 2020 . I gangen ble det lagt fliser 60x60. Her var det varmekabler fra før, men defekt. På loftet ble det lagt noe laminatgulv. Ellers er det furugulv fra 1998.
I kjeller er der bare betonggulv.
1.etg. ble pusset opp i 2020 med bla. walls to paint plater m.m.
Noe ble pusset opp i 2.etg. Ellers trepanel fra 1998.
Det var ikke krav til radonsperre eller radonmålinger når boligen ble oppført.
Det ble murt helt ny lecapipe i 1998 med feieluke i kjeller.
Scan peisovn ble montert i 2005 med ok skiferplate under og natursteins-forblendet brannmur .
Alle murvegger er synlige i kjeller.
Det ble avdekket noe fuktmerker på kjellergulv i hjørne i gammel del. Det kan skyldes manglende drenering utside.
Det er krypkjeller under den gamle delen av stuen. Her var det ingen tilgang.
Kjellertrapp: Enkel selvbygd tretrapp uten rekkverk
1-2.etg.: Tett trapp med rekkverk. Høyden på retur-rek loft ble målt til 80 cm og er for iht. dagen krav 100 cm. (tidligere 90 cm)
1.etg. ble det satt inn nye formpressa dører i 2020. På loft er det heltre furudører fra 1998.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje › Vaskerom
Vaskerom i nytt tilbygg i 1998. Det ble lagt belegg på gulv våtromstapet på vegger.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er noe krøll og sprekker i tapeten.
Belegg må fuges eller skiftes.
Plastsluk fra 1998 med klemring over belegg.
Ok opplegg for vaskemaskin og vaskekar.
Ventil i vegg.
Utført hulltaking og fuktmålinger viste 14 % og er ok.

Våtrom › Etasje › Vaskerom
Vaskerom i nytt tilbygg i 1998. Det ble lagt belegg på gulv våtromstapet på vegger.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er noe krøll og sprekker i tapeten.
Belegg må fuges eller skiftes.
Se tidligere beskrivelse gulvbelegg.
Plastsluk fra 1998 med klemring over belegg.
Ok opplegg for vaskemaskin og vaskekar.
Ventil i vegg.
Utført hulltaking og fuktmålinger viste bare lave verdier.

Våtrom › Etasje › Bad
Bad er helt nyrenovert i 2026 med bla. 60x60 fliser på gulv og baderomspanel-plater på vegg.
Innredet med nedfelt dusjhjørne , vegghengt wc og baderomsmøblement.
Eier kan fremlegge dokumentasjon på alt arbeid.
Det er nye våtromsplater med sokkelsbeslag ned mot sokkelflis.
Helt nytt vindu.
Gulvet har ok fall til sluk.
Det er lagt ny smøremembran med oppbrett mot dørterskel og som er klemt under klemring i sluk.
Sluk montert i 2026
Nytt dusjhjørne og baderomsmøblement i 2026.
Vegghengt toalett er gammelt, men innmaten (rammen) er ny med bla. plastbag som hindrer lekkasje.
Elektrisk vifte i vegg.
Baderommet er helt nytt og ikke tatt i bruk. Hulltaking derfor ikke

Beskrivelse av eiendommen

nødvendig.

KJØKKEN Gå til side

Skrogene er av heltre fra 1998. I 2020 ble det skiftet til nye fronter av malt mdf
og ny laminat benkeplate .
Integrerte hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er blanding av stive og myke kobberrør samt galvanisert stålrør fra byggeår.
Det ble montert nye avløpsrør i 1997.
Ventil i vegger og vindu.
Varmepumpe montert i 2026.
Varmvannstank montert i kjeller i 1998.
Det foreligger samsvarserklæringer.
Det er ok brannslukningsapparat og seriekobla røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Fundamentert på antatt god byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.
Det er nedgravd drens og grunnmursplast rundt tilbygget i 1998, ellers ingenting.
Det er betongmur under gammel og ny del.
Det ble lagt nye avløpsrør i plast i 1997.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	198 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	198 m²
Totalpris	2 700 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 000 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

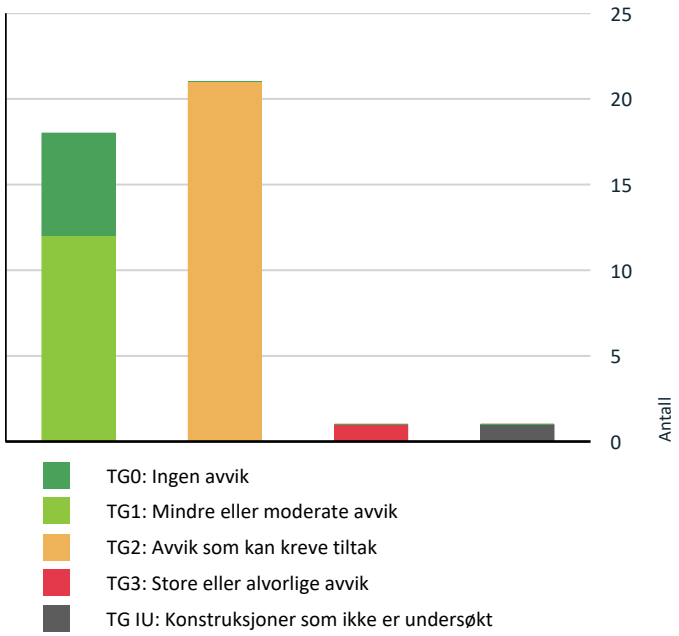
Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

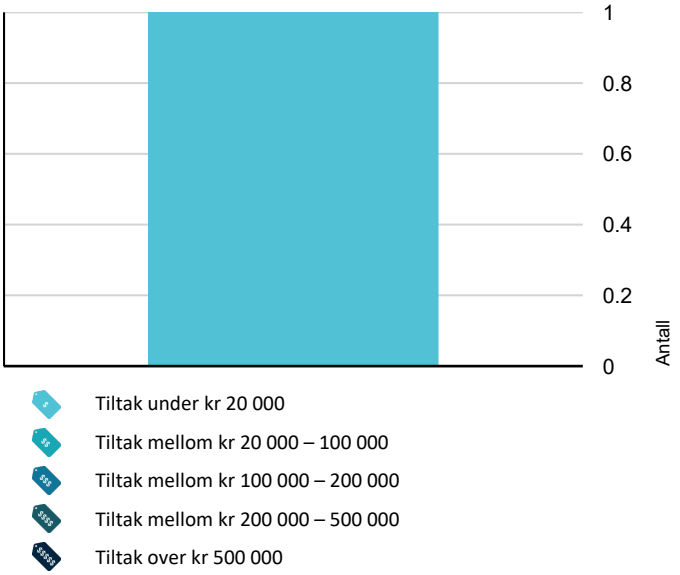
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon Gå til side

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Avvik: Det mangler snøfangere på taket mot hagen. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- 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.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1939

Kommentar
Påbygg 1998

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
1998	Tilbygg bolig	Forlengelse av bolig (kjøkken,vaskerom, bad + loftsstue)
1998	Karnapp	Karnapp i stue
1999	Car-port	Car-port og nytt inngangsparti

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

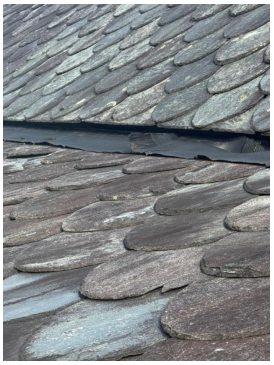
Deler av taket er fra byggeåret 1939, den gamle delen mot sør. Tilbygget inkl. nordsiden av kvist ble lagt om når tilbygget ble bygd i 1998. Hele taket er uisolert, noe som faktisk er bra for ett skifertak med tanke på fuktighet som kan tørke opp fra både innside og utside. Naturstein vil alltid trekke til seg fuktighet.

Vurdering av avvik:

- Taket har ikke tilstrekkelig helning på car-porten.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Overgangen mellom car-port og hovedtak må tettes bedre.
- Avvik: Det mangler snøfangere på taket mot hagen.

Konsekvens/tiltak

- For lav takhelning kan føre til dårlig avrenning av vann og økt risiko for lekkasjer og fuktskader.
- Det anbefales å vurdere tiltak for bedre avrenning eller utbedring av takkonstruksjonen for å redusere risiko for vanninntrenging.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Ved mye regn og vind, event. snø, kan vann trenge inn i konstruksjonen. Eier opplyste at det tidligere har vært vannlekkasjer her. Men vann har ikke komt inn. Det er tydelige tegn etter fuktighet i sutaksplater i car-porten.



Overgang car-port-tak



Fuktmerker i car-port

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Det ble skiftet takrenner i 1998. I tillegg ble det lagt opp tak-stige til pipe.
Sløysrenne (skråtaksrenne) på gammel del mot sør har mye rust. Her kan det være fare for lekkasje.

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.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Vann renner ned i kjellertrapp. Det er sluk. Men eier sa at det av og til tetter seg. Nedløpsrør burde vært tilkoblet drensrør som ligger nedgravd.

Tilstandsrapport

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

• Avvik i beslagløsninger kan føre til lekkasjer og fuktinntrenging, med risiko for skader på underliggende konstruksjon.

• Beslag i overgangen car-port -hovedtak.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

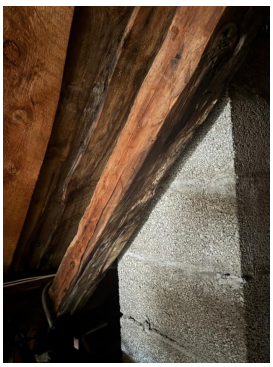
Beskrivelse
Tak-konstruksjonen består av langsgående takåser som hviler på tømmervegger. Det ble avdekket noen fuktmerker i takbord, men ingenting råteskader.

Vurdering av avvik:
• Det ble observert noe fuktskjolder, men ingenting råte.

Konsekvens/tiltak
• Takpapp fra 1939 har liten effekt og bør skiftes. Skifer er ikke vanntett. Slik at taket har ikke lenger en 2.trinnstetting .

• Hvis skifer løsner, vil vann renne inn i konstruksjonen.





Pipe på loft

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Boligen ble oppført liggende i tømmerkonstruksjon i 1939. Boligen ble da flyttet fra et annet sted. I 1998 ble boligen påbygd i reisverk. Da ble samtidig tømmervegger foret ut og isolert på utsiden. Senere i 2020 ble veggene foret ut på innsiden også og isolert. I 1998 ble det skiftet kledning og vinduer på hele boligen.

Årstall: 1998 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Alle vinduer ble skiftet i 1998. I 2024 ble 4 vinduer i brystveggen på loftet skifet. Ett vindu i kvisten har defekte hengsler og må byttes.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Malt hoveddør og balkongdør fra 1998. Ytterdør har noe malingslitasje. Enkel kjellerdør har en del slitasje.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

• Det må påregnes utskiftning av kjellerdør.

Kjellerdøren er gammel og har stor slitasje.



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Terrassen ble bygd i 2001. I 2018 ble det lagt nytt gulv med Accoya terrassebord. Accoya er produsert av bærekraftig trevirke fremstilt på en miljøvennlig måte – helt uten miljøgifter. Samtidig gir terrassebord produsert i Accoya en uovertruffen stabilitet og holdbarhet. Accoya garanteres til 50 års holdbarhet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler terrassebord-beslag inn mot vegg. Det kan føre til fukt og råteskader i kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres terrassebordbeslag.

Tilstandsrapport



Utvendige trapper

Beskrivelse

Inngangstrapp med 2 trinn i stål.
Trapp fra terrasse i 2 trinn i tre som skal skiftes før salg.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Det ble lagt nytt laminatgulv i stue kjøkken i 2020 . I gangen ble det lagt fliser 60x60. Her var det varmekabler fra før, men defekt. På loftet ble det lagt noe laminatgulv. Ellers er det furugulv fra 1998.
I kjeller er der bare betonggulv.

Vurdering av avvik:

• Gulv på loft lagt i 1998 har normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Eier må selv vurdere sitt behov for event. oppussing.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

1.etg. ble pusset opp i 2020 med bla. walls to paint plater m.m.
Noe ble pusset opp i 2.etg. Ellers trepanel fra 1998.

Vurdering av avvik:

• Overflater fra 1998 har normal elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Eier må vurdere behov for oppussing iht. sine ønsker.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det var ikke krav til radonsperre eller radonmålinger når boligen ble oppført.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det ble murt helt ny lecapipe i 1998 med feieluke i kjeller.
Scan peisovn ble montert i 2005 med ok skiferplate under og natursteins-forblendet brannmur .

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Alle murvegger er synlige.
Det ble avdekket noe fuktmerker på gulv i hjørne i gammel del. Det kan skyldes manglende drenering utside.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

• Det ble i tillegg målt høy luftfuktighet med fare for kondensering. Det anbefales å koble på en luftavfukter.

TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under den gamle delen av stuen. Her var det ingen tilgang.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringstidspunktet. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Kjellertrapp: Enkel selvbygd tretrapp uten rekkverk
1-2.etg.: Tett trapp med rekkverk. Høyden på retur-rek loft ble målt til 80 cm og er for iht. dagen krav 100 cm. (tidligere 90 cm)

Vurdering av avvik:

• Kjellertrapp mangler både rekkverk og håndrekke.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• 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

• Fare for fall ved manglende støtte i rekkverk.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

1.etg. ble det satt inn nye formpressa dører i 2020. På loft er det heltre furudører fra 1998.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom i nytt tilbygg i 1998. Det ble lagt belegg på gulv våtromstapet på vegger.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Gulvbelegget er over 27 år og antatt levetid nærmer seg slutten. I tillegg så mangler det fall til sluk og belegg er for dårlig brettet opp mot dørterskel.

Kostnadsestimat: Under 20 000



ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er noe krøll og sprekker i tapeten.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er sprekker i tapet.

Konsekvens/tiltak

• Tapet bør skiftes.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Belegg må fuges eller skiftes.

Årstall: 1998 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Belegg ved dør må fuges eller skiftes.

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Se tidligere beskrivelse gulvbelegg.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse
Plastsluk fra 1998 med klemring over belegg.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Ok opplegg for vaskemaskin og vaskekar.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Ventil i vegg.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
• Det bør monteres elektrisk vifte.

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Utført hulltaking og fuktmålinger viste bare lave verdier.

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Bad er helt nyrenovert med 60x60 fliser på gulv og baderomspanel-plater på vegg. Innredet med nedfelt dusjhjørne , vegghengt wc og baderomsmøblement.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Eier kan fremlegge dokumentasjon på alt arbeid.

ETASJE > BAD

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Det er nye våtromsplater med sokkelsbeslag ned mot sokkelflis.
Helt nytt vindu.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger



ETASJE > BAD

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulvet har ok fall til sluk.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger

ETASJE > BAD

TG 0 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse
Det er lagt ny smøremembran med oppbrett mot dørterskel og som er klemt under klemring i sluk.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Membran klemt mot terskel.

ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Sluk montert i 2026

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



Sluk med membran under klemring.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Nytt dusjhjørne og baderomsmøblement i 2026.
Vegghengt toalett er gammelt, men innmaten (rammen) er ny med bla. plastbag som hindrer lekkasje.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte i vegg.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Baderommet er helt nytt og ikke tatt i bruk. Hulltaking derfor ikke nødvendig.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Skrogene er av heltre fra 1998. I 2020 ble skiftet til nye fronter av malt mdf
og ny laminat benkeplate.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
- Eier kan dokumentere at det ikke foreligger krav til montering av komfyrvakt hvis det brukes gammel kurs. Men det anbefales å montere komfyrvakt pga sikkerhet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er blanding av stive og myke kobberrør samt galvanisert stålrør fra byggeår.

Årstall: 1998 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det ble montert nye avløpsrør i 1997.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil i vegger og vindu.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe montert i 2026.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Tank montert i kjeller i 1998.

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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

Det foreligger samsvarserklæringer.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er ok brannslukningsapparat og seriekobla røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Fundamentert på antatt god byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er nedgravd drens og grunnmursplast rundt tilbygget i 1998, ellers ingenting.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.

• Det mangler drenering og grunnmursplast rundt den gamle delen. Bruken av kjeller blir avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er betongmur under gammel og ny del.

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Det ble lagt nye avløpsrør i plast i 1997.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

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

Tilstandsrapport

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:

• Avvik: Det mangler snøfangere på taket mot hagen.

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• 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.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

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

• Eier kan dokumentere at det ikke foreligger krav til montering av komfyrvakt hvis det brukes gammel kurs. Men det anbefales å montere komfyrvakt pga sikkerhet.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i	Markedsverdi
198 m²/198 m²	Kr 2 700 000
Enebolig: Entré, 4 Bod, 2 Gang, Vaskerom, Bad, Stue, Kjøkken, 2 Soverom, Loftstue, Trapperom	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.
Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi	Markedsverdi	2 700 000
Kr 3 000 000		
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.		
Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.	**Konklusjon markedsverdi**	**2 700 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kariåsen 40 ,4237 SULDALSOSEN 180 m² 1980 5 sov	18-05-2021	2 490 000	**2 600 000**		2 600 000	**14 444**
2	Suldalsvegen 1349 ,4237 SULDALSOSEN 135 m² 1998 3 sov	22-08-2021	2 190 000	**1 900 000**		1 900 000	**14 074**
3	Kariåsen 42 ,4237 SULDALSOSEN 185 m² 1978 5 sov	23-07-2018	2 590 000	**2 450 000**		2 450 000	**13 243**
4	Kariåsen 38 ,4237 SULDALSOSEN 152 m² 1976 3 sov	13-08-2024	2 390 000	**2 050 000**		2 050 000	**12 059**
5	Kariåsen 33 ,4237 SULDALSOSEN 142 m² 1979 5 sov	10-08-2020	1 690 000	**1 690 000**		1 690 000	**11 901**
6	Hagane 32 ,4237 SULDALSOSEN 152 m² 1977 4 sov	14-11-2018	2 250 000	**1 800 000**		1 800 000	**11 842**
7	Kariåsen 29 ,4237 SULDALSOSEN 146 m² 1976 3 sov	07-07-2021	1 790 000	**1 625 000**		1 625 000	**11 130**
8	Kariåsen 41 ,4237 SULDALSOSEN 143 m² 1978 3 sov	15-09-2020	1 690 000	**1 550 000**		1 550 000	**10 839**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 850 000
Nytt bad	Kr.		400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 660 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 600 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 600 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	400 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**400 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 000 000**

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

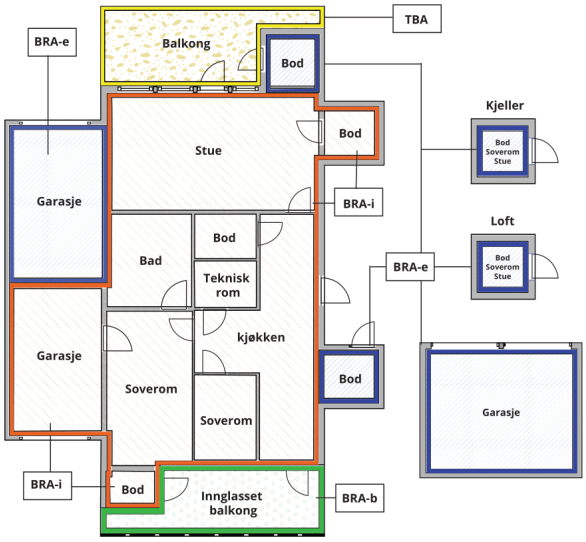
Hva er måleverdig areal?

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)
Etasje	85			85			85
Loft	62			62		19	81
Kjeller	51			51			51
SUM	**198**					**19**	**217**
SUM BRA	**198**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bod, gang, vaskerom, bad, stue, kjøkken		
Loft	Gang, soverom, soverom 2, bod, loftstue		
Kjeller	Trapperom, bod, bod 2		

Kommentar

Takhøyde i kjeller ligg mellom 202-206.
Krav til takhøyde for rom med varig opphold(soverom, kjellerstue m.m.) er 240 cm. Det er mulig å søke om dispensasjon på 200 cm.
Men då må krav til rømningveg være ok. Fri tilgang til det fri via kjellerdør og kjellertrapp. Eller vindu på min. 80 cm høyde og 70 cm bredde.
Dvs totalsum høyde + bredde=150 cm hvor min. 60 cm lysåpning(80 cm karm)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Byggmester/Takstingeniør Handeland AS
Handelandsvegen 100
4200 SAUDA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.6.2026	Ivar Johannes Handeland	Takstingeniør
	Robin Straabø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1134 SULDAL	30	41		0	430 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hagane 22

Hjemmelshaver
Straabø Robin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Suldalsosen

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

2020/2896633-1/200 PANTEDOKUMENT
19.08.2020 21.21 BELØP: NOK 2 000 000
PANTHAVER: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332
PANTHAVER: SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 710 691
ELEKTRONISK INNSENDT
2021/537840-1/200 ** MASSETRANSPORT
06.05.2021 13.12 FRA: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332
TIL: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332
TIL: SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 710 691
ELEKTRONISK INNSENDT
GRUNNDATA
1953/468-1/45 REGISTRERING AV GRUNN
21.03.1953 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1134 GNR:30
BNR:16
1983/8429-1/45 REGISTRERING AV GRUNN
27.12.1983 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:1134 GNR:30
BNR:119
For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Samsvarserklæringer			Innhentet		Ja
Samsvarserklæringer			Innhentet		Ja
Samsvarserklæringer			Innhentet		Ja
Samsvarserklæringer			Innhentet		Ja
Samsvarserklæringer			Innhentet		Ja
Samsvarserklæringer			Innhentet		Ja
Samsvarserklæringer			Innhentet		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.07.2026	
2	10.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Byggmester/Takstingeniør Handeland AS
Handelandsvegen 100
4200 SAUDA

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.»*

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	JK Elektroservice AS	Firma/Navn:	Robin Straabø
Kontaktperson:	Kjartan Karlsen	Kontaktperson:	
Adresse:	Sandsvegen, 657	Adresse:	Hagane 22
Postnr/Sted:	4230 SAND	Postnr/Sted:	4237 Suldalsosen
Telefon:	92091030	Telefon:	
E-post:	johnny@jk-el.no	E-post:	

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	2040	Kundenummer:	10108
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Robin Straabø		
Adresse:	Hagane 22		
Postnr/Sted:	4237 SULDALSOSEN		
Boligmappa nr:	KCT4655		

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Endring
Nettsystem:	IT
Arbeidsbeskrivelse:	
Kommentar:	
NEK400:	
Annet (Beskriv norm):	
Måler nr:	
Type anlegg:	Bolighus

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Kjartan Karlsen
Dato:	2020-12-17
Signatur:	Elektronisk signert av Kjartan Karlsen. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	JK Elektroservice AS	Firma/Navn:	Robin Straabø
Kontaktperson:	Kjartan Karlsen	Kontaktperson:	
Adresse:	Sandsvegen, 657	Adresse:	Hagane 22
Postnr/Sted:	4230 SAND	Postnr/Sted:	4237 Suldalsosen
Telefon:	92091030	Telefon:	
E-post:	johnny@jk-el.no	E-post:	

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	2040	Kundenummer:	10108
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Robin Straabø		
Adresse:	Hagane 22		
Postnr/Sted:	4237 SULDALSOSEN		
Boligmappa nr:	KCT4655		

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Endring
Nettsystem:	IT
Arbeidsbeskrivelse:	
Kommentar:	
NEK400:	
Annet (Beskriv norm):	
Måler nr:	
Type anlegg:	Bolighus

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Kjartan Karlsen
Dato:	2020-12-17
Signatur:	Elektronisk signert av Kjartan Karlsen. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	JK Elektroservice AS	Firma/Navn:	Robin Straabø
Kontaktperson:	Kjartan Karlsen	Kontaktperson:	
Adresse:	Sandsvegen, 657	Adresse:	Hagane 22
Postnr/Sted:	4230 SAND	Postnr/Sted:	4237 Suldalsosen
Telefon:	92091030	Telefon:	
E-post:	johnny@jk-el.no	E-post:	

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	2040	Kundenummer:	10108
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Robin Straabø		
Adresse:	Hagane 22		
Postnr/Sted:	4237 SULDALSOSEN		
Boligmappa nr:	KCT4655		

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Endring
Nettsystem:	IT
Arbeidsbeskrivelse:	
Kommentar:	
NEK400:	
Annet (Beskriv norm):	
Måler nr:	
Type anlegg:	Bolighus

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Kjartan Karlsen
Dato:	2020-12-17
Signatur:	Elektronisk signert av Kjartan Karlsen. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

NELFO Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Elektroinstallatør			
Firma/Navn:	JK Elektroservice AS		
Kontaktperson:	Karlsen		
Adresse:	Hans E. Kincks gt. 4B		
Postnr. / Sted:	4021	Stavanger	
Telefon:	92091030		
E-post:	johnny@jk-el.no		

Oppdragsgiver (Kunde)			
Firma/Navn:	Tor Jarle Straabø		
Kontaktperson:			
Adresse:	Hagane 22		
Postnr. / Sted:	4237	SULDALSOSEN	
Telefon:	52 79 95 20		
E-post:			

Ordre			
Ordrenummer:	343		

Kunde			
Kundenummer:	30180		

Anleggsadresse					
Firma/Navn:					
Adresse:	Hagane 22		Hus nr:		Bokstav:
Postnr./Sted:	4237	SULDALSOSEN	SSB-nummer:		

Anlegg - Kontaktperson				
☑ Eier	☐ Bruker	☐ Annet	Telefon:	52 79 95 20
Navn:	Tor Jarle		E-post:	

Anleggsbeskrivelse					
☐ Nyanlegg	☑ Utvidelse	☑ Endring		Måler nr:	
Utført iht:	☑ NEK 400	Utg:	NEK400:2002	Type anlegg:	Bolighus
	☐ Annet	Beskr:			

Arb. beskrivelse: Data/tv uttak loftstue.
Eksttra stikk loftstue og soverom.

MEDLEM AV NELFO

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

GARANTERT FORSKRIFTSMESSIG ELEKTRISK ARBEID – GARANTI

Erklæring om samsvar skal i følge § 13 i Forskrift om Elektriske Lavspenningsanlegg oppbevares av eier av anlegget i hele anleggets levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person:	
Navn:	Johnny Karlsen
Dato:	27.02.2014 1
Signatur:	

Versjon 3.2 © NELFO 2011

NELFO Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Elektroinstallatør			
Firma/Navn:	JK Elektroservice AS		
Kontaktperson:	Karlsen		
Adresse:	Hans E. Kincks gt. 4B		
Postnr. / Sted:	4021	Stavanger	
Telefon:	92091030		
E-post:	johnny@jk-el.no		

Oppdragsgiver (Kunde)			
Firma/Navn:	Tor Jarle Straabø		
Kontaktperson:			
Adresse:	Hagane 22		
Postnr. / Sted:	4237	SULDALSOSEN	
Telefon:	52 79 95 20		
E-post:			

Ordre			
Ordrenummer:	343		

Kunde			
Kundenummer:	30180		

Anleggsadresse					
Firma/Navn:					
Adresse:	Hagane 22		Hus nr:		Bokstav:
Postnr./Sted:	4237	SULDALSOSEN	SSB-nummer:		

Anlegg - Kontaktperson				
☑ Eier	☐ Bruker	☐ Annet	Telefon:	52 79 95 20
Navn:	Tor Jarle		E-post:	

Anleggsbeskrivelse					
☐ Nyanlegg	☑ Utvidelse	☑ Endring		Måler nr:	
Utført iht:	☑ NEK 400	Utg:	NEK400:2002	Type anlegg:	Bolighus
	☐ Annet	Beskr:			

Arb. beskrivelse: Data/tv uttak loftstue.
Eksttra stikk loftstue og soverom.

MEDLEM AV NELFO

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

GARANTERT FORSKRIFTSMESSIG ELEKTRISK ARBEID – GARANTI

Erklæring om samsvar skal i følge § 13 i Forskrift om Elektriske Lavspenningsanlegg oppbevares av eier av anlegget i hele anleggets levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person:	
Navn:	Johnny Karlsen
Dato:	27.02.2014 1
Signatur:	

Versjon 3.2 © NELFO 2011

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	JK Elektroservice AS	Firma/Navn:	Robin Straabø
Kontaktperson:	Kjartan Karlsen	Kontaktperson:	
Adresse:	Sandsvegen, 657	Adresse:	Hagane 22
Postnr/Sted:	4230 SAND	Postnr/Sted:	4237 Suldalsosen
Telefon:	92091030	Telefon:	
E-post:	johnny@jk-el.no	E-post:	

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	2040	Kundenummer:	10108
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Robin Straabø		
Adresse:	Hagane 22		
Postnr/Sted:	4237 SULDALSOSEN		
Boligmappa nr:	KCT4655		

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Endring
Nettsystem:	IT
Arbeidsbeskrivelse:	
Kommentar:	
NEK400:	
Annet (Beskriv norm):	
Måler nr:	
Type anlegg:	Bolighus

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Kjartan Karlsen
Dato:	2020-12-17
Signatur:	Elektronisk signert av Kjartan Karlsen. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.