PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

TVERRÅSEN 23

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema m/vedlegg

Meglers verdivurdering

Energiattest

Kommunale opplysninger

Tverråsen Huseierforening

Grunnboksutskrift m/tinglyste dok.

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Tverråsen 23, 1397 NESØYA

ASKER kommune

gnr. 40, bnr. 1097

Sum areal alle bygg: BRA: 208 m² BRA-i: 185 m²



Befaringsdato: 10.06.2026 **Rapportdato:** 19.06.2026 **Oppdragsnr.:** 14119-1643 **Eiendomsverdi ref nr:** SD1705

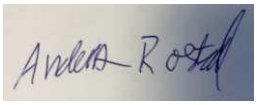
Foretak: Boa Takst AS

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

TAKSTSENTERET AS
Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstingeniører med lang erfaring innen taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.
Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no
Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989.



Rapportansvarlig



Anders Roestad
Uavhengig Takstingeniør
post@boatakst.no
958 15 795

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1985 over 3 etasjer.
Boligen har hovedkonstruksjoner fra byggeår, men er normalt godt vedlikeholdt.
2 bad skal være pusset opp i 2005 av tidligere eier.
Flere av de påpekte feilene skyldes avvik fra forskrift/standard og alder, og ikke nødvendigvis svikt i konstruksjonen.

Enebolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Eier opplyser: Taket ble renset og vasket i 2020, utført av Alt for Eiendom AS, de registrerte ingen feil.
Utvendige renner, nedløp og beslag i stål.
Saltakkonstruksjon i trekonstruksjon.
Ingen tilkomst til loft.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Ny kledning på en gavlvegg i 2013, utført av Byggmestrene Olsen og Lindahl AS. Eier besitter faktura.
Stedvis synlig musebånd/stopper.

Boligen har malte trevinduer med isolerglass fra 1985.
Et vindu i uetg er skiftet i 2017 iflg eier. Byttet av eier selv.

Boligen har malt ytterdør fra 2020 iflg eier (foreligger faktura) og malt balkongdør i tre med isolerglass fra byggeår.
Terrassedøren med utgang fra kjøkken er fra 2016, byttet av eier selv.

Balkong med utgang fra kjøkken på ca 31m2 totalt.
Rekkverk av trekonstruksjoner.
Bjelkelag med terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkett, laminat og fliser.

Vegger: Malte flater.

Himlinger/tak: Malte flater.

2 etasje: Romhøyde i soverom er ca 2,39m. (Skråtak)
1. etasje: Romhøyde i stue er ca 2,37m.
Underetasje: Romhøyde i gang er ca 2,38m.
Det er registrert noe sprekker og riss i overflater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt dekke til grunn.

VÅTROM Gå til side

Bad 2 etasje:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er skal være oppusset i 2005 iflg eier.
Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Gulvstående toalett.
Sluk plassert i dusjsone og midt på gulv.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

Bad i kjeller:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra byggeår.
Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusj i badekar.
Servantskap med 2x servant og ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Gulvstående toalett.
Bide
Sluk ved badekar.

Avtrekk via ventil i himling.

Vaskerom underetasje:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Vaskerommet er fra byggeår.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Beskrivelse av eiendommen

Rommet har:

Belegg på gulv.
Tapetserte flater på vegger.
Malte plater i tak.
Sluk av støpejern.
Opplegg for vaskemaskin.
Utslagsvask.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

Bad 2 kjeller:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er pusset opp i 2005 iflg eier.
Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med skyvedører og tett bunnlist.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Gulvstående toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2011, med hvite slette fronter.

Benkeplate med overflate i eik.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøleskap.
(Ny oppvaskmaskin i 2026)

Ventilator over platetopp.

Fliser mellom overskap og benkeplate.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige synlige vannledninger er av kobber.
Stoppekran er plassert på vaskerom.
Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er fra 2005.
Berederen er koblet stikkontakt.
Berederen er plassert på vaskerom.

Elektrisk oppvarming med panelovner på vegg og varmekabler i gulv på bad og kjøkken.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.
Det er eier som har opplyst hvor det er gulvvarme.

Sikringsskap plassert i entre med automatsikringer.
Hovedsikring på 50amp.
El-tilsyn utført i 2018, samsvarserklæring på retting av avvik er fremvist og vedlagt.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen og fuktsikringen er fra 1985.

Bygningen har betonggrunnmur.
Skrående tomt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

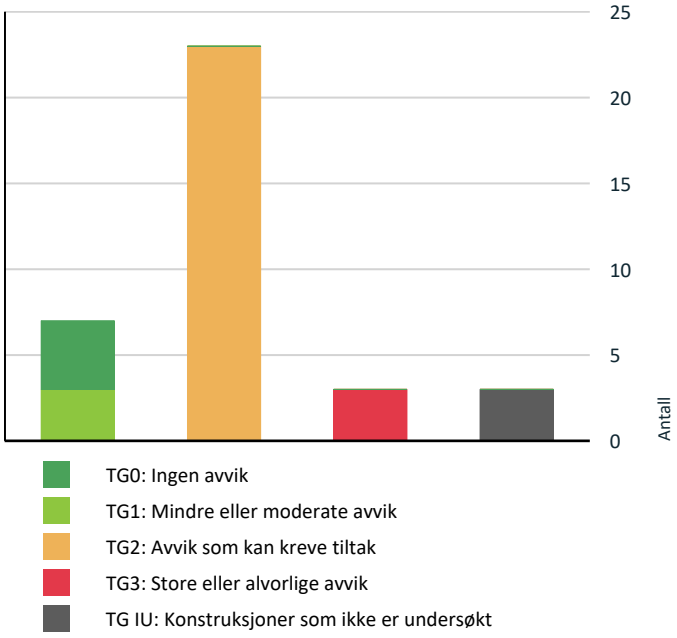
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er oversendt tegninger fra megler datert 03.11.86 av Asker bygningsvesen.
Det er er kun inntegnet og godkjent et soverom i 2 etasje.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for at bruken/byggene ikke lar seg godkjenne, samt alle kostnader forbundet med dette. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i tilgjengelig dokumentasjon og eventuelt rådføre seg med relevante instanser ved behov.
Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot hva som er godkjent, plasseringer av vinduer dører .m.m er ikke vurdert og heller ikke bygget generelt.

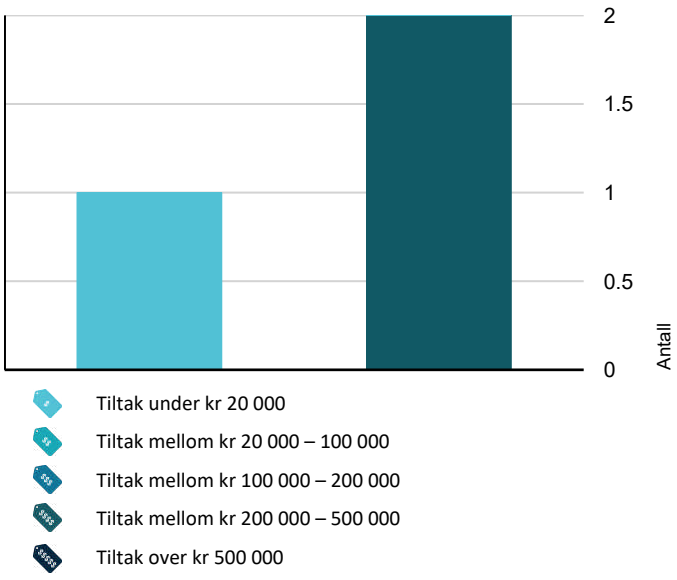
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad 2 > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad 2 > Ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1985

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Eier opplyser: Taket ble renset og vasket i 2020, utført av Alt for Eiendom AS, de registrerte ingen feil.

Det har ikke vært mulig å kontrollere sjekkpunkter i henhold til forskrift uten å bryte Arbeidstilsynets retningslinjer for sikkerhet (takkonstruksjon, taktekking og skorstein). Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket, og godkjent stige var ikke tilgjengelig. Taket er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i henhold til forskrift.

Der det ikke er observert avvik ved undersøkelsen, tas det forbehold, da forskriftens undersøkelseskrav ikke har vært mulig å innfri fullt ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for taktekkingen og undertaket er passert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av taktekking og undertak nærmer seg.

Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke iverksettes før skader oppstår.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige renner, nedløp og beslag i stål.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det ble registrert noe slitasje på renner, nedløp og beslag.
Det er også observert noen mindre skader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av renner, nedløp og beslag ved tegn til ytterligere slitasje eller skader, for å unngå lekkasjer og påfølgende fuktskader på bygningen.



Eksempel på skade

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Ny kledning på en gavlvegg i 2013, utført av Byggmestrene Olsen og Lindahl AS. Eier besitter faktura.
Stedvis synlig musebånd/stopper.

Yttervegger er bare besiktiget fra bakken. Det er ikke klatret i stige. Det er ikke observert vesentlige skjevheter eller svekkelser i konstruksjonen. Det legges videre til at det kun er visuelle observasjoner fra terreng.

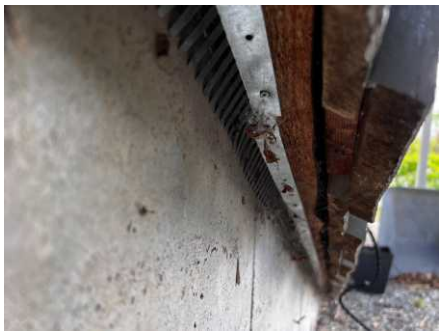
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kledningen er stedvis slitt, noe oppsprekking og manglende tilfredstillende lufting.
Noe ufagmessig skjøting av panel og enkelte skjøter har vridd seg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør foretas tiltak for å utbedre slitt og oppsprukket kledning, samt etablere tilfredsstillende lufting bak kledningen. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på kledningen.

I en moderne vegg med totrinnstetning (luftet kledning) fungerer kledningen som en regnskjerm og tettesjiktet innenfor fungerer som vindsperre. Vann som driver inn bak kledningen blir drenert ut, og kledningen tørker raskt ut på grunn av luftsirkulasjonen i luftespalten. Dette bygget ble oppført på en tid hvor det ikke var uvanlig å ikke etablere lufting bak kledningen. Løsningen har vært vanlig for byggeåret, men gir redusert uttørkingsmulighet sammenlignet med moderne konstruksjoner. Ettersom veggene den gang var mindre isolerte slik at mye av varmen fra innsiden var med på å tørke opp fuktighet som hadde kommet inn forbi ytterkledningen fungerte dette ofte. Løsningen slik den står i dag kan stå uendret, men vær oppmerksom på at dersom veggene en gang skal etterisoleres vil ikke veggene lengre ha uttørkingsevnen via varmetap fra innsiden, og dette kan føre til fuktskader i ytre del av veggene. Dersom veggene skal etterisoleres anbefales det at veggene kles om til totrinnstetning.


Synlig musestopper.


Eksempel på påbegynnende oppsprekking og slitasje


Eksempel på værslitt kledning.


Ufagmessig skjøtin

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon i trekonstruksjon.
Ingen tilkomst til loft.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig, det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av takkonstruksjonen, dersom dette er mulig.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og utilgjengelighet er at det ikke kan utelukkes at det foreligger skjulte feil eller mangler, noe som kan medføre økt risiko for fremtidige skader på takkonstruksjonen.

Det presiseres at det ikke ble observert klare symptomer på feil ved dagens løsning, men dette kan ikke konstateres med sikkerhet uten nærmere undersøkelser.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med isolerglass fra 1985.
Et vindu i uetg er skiftet i 2017 iflg eier. Byttet av eier selv.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Vinduene er kontrollert ut i fra stikkontroller, ikke alle vinduene er funksjonstestet.
Det ble ikke registrert punkterte vinduer eller kondensering på befaringstidspunktet.
Takstingeniøren anmerker at det kan være vanskelig å registrere slike forhold, da dette er avhengig av temperatur og luftfuktighet og kan være synlig kun sporadisk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ingen dryppkant fra omramming på vinduer til beslag, ellers noe treghet i vinduer ved åpning lukking.
Vinduene bærer preg av elde og noe værslitasje.
Noe treghet i vrider/hengsler.
Isolerglass har en begrenset levetid. Etter 30-60 år må man forvente at limingen til avstandslisten går opp og fuktig luft kommer inn mellom glassene.
Ruten punkterer og blir etter hvert ugjennomsiktig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres dryppkant fra omramming på vinduer til beslag for å hindre vanninntrenging og redusere risiko for fuktskader i vindusomrammingen.
Treghet i vinduer og vridere bør utbedres for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje.
Manglende dryppkant fører til at vann ikke "slipper" fra omrammingen og da trekker opp i endeveden på trivirke. Dette kan igjen føre til forringet levetid og råte. Omrammingen bør skjæres opp får å få en tilfredstillende dryppkant.

Vinduene viser tegn til elde og værslitasje, og det må påregnes økt vedlikeholdsbehov samt mulig utskifting av enkelte vinduer på sikt.
En utskifting vil ofte være en bedre løsning enn å f. eks. bare skifte ut glasset da utskifting av hele vinduet vil gi en bedre energieffektivitet som fører til mindre oppvarmingsbehov.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har malt ytterdør fra 2020 iflg eier (foreligger faktura) og malt balkongdør i tre med isolerglass fra byggeår.
Terrassedøren med utgang fra kjøkken er fra 2016, byttet av eier selv.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrassedør subber noe i karm.
Døren fremstår med noe alders- og værbetinget slitasje.
Isolerglasset er av eldre type og har nådd en alder hvor redusert isolasjonsevne og økt risiko for punktering må påregnes.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Terrassedøren bør justeres for å hindre subbing i karm, og det må påregnes vedlikehold eller utskifting av dør og isolerglass på sikt.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt slitasje, redusert isolasjonsevne og risiko for punktering av glass, noe som kan føre til varmetap og behov for utskifting.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

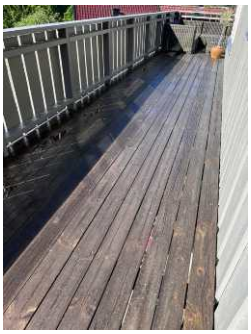
Balkong med utgang fra kjøkken på ca 31m2 totalt.
Rekkverk av trekonstruksjoner.
Bjelkelag med terrassebord.
Normalt vedlikeholdt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrassebordene begynner å bli slitte, og flere har sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes videre vedlikehold og utskifting av terrassebord med sprekker for å forhindre ytterligere forringelse og redusert levetid på konstruksjonen.
Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for råte og skader på terrassen, samt forringe levetiden ytterligere.



Slitte terrassebord.

INNVENDIG

TG IU Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett, laminat og fliser.

Vegger: Malte flater.

Himlinger/tak: Malte flater.

2 etasje: Romhøyde i soverom er ca 2,39m. (Skråtak)
1. etasje: Romhøyde i stue er ca 2,37m.
Underetasje: Romhøyde i gang er ca 2,38m.
Det er registrert noe sprekker og riss i overflater.

Overflater er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven.
Det vil si at det ikke er satt noen tilstandsgrad på dette punktet.
Det er ikke foretatt noen stikkontroller av overflater, slik som løse hjørner, bom m.m.
Interessenter bes derfor om å gå nøye gjennom overflatene før budgivning.
Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig.

Tilstandsrapport



Eksempler på overflate skader som riss/sprekker.



Eksempler på overflate skader som riss/sprekker.



Eksempler på overflate skader som riss/sprekker.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt dekke til grunn.

Målinger er foretatt som stikkmålinger på tilfeldige steder, noe skjevheter på 10mm eller mindre innenfor 2m, samt totalavvik på mindre en 15mm gjennom hele rom er å forvente og blir ikke vurdert som avvik.
Stikkmålinger på andre steder kan gi andre avvik og vurderingen er derfor basert på et generelt inntrykk av planhet og ikke en garanti for at det ikke kan eksisterer enkelte større avvik.

Det er foretatt stikkmålinger med 5 pkt i hvert av følgende rom:

2 etasje: Begge soverom.
1 etasje: Stue og kjøkken.
Underetasje: Begge soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Det er registrert knirk i etasjeskillerene.

2 etasje: Begge avvik er registrert i begge rom.
1 etasje: Begge avvik i begge rom.
Underetasje: Begge avvik er registrert på det største soverommet og det lokale på det lille soverommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Årsaken til knirk kan være vanskelig å konstatere og kan være sammensatt. Dette kan skyldes lokale skjevheter, for liten avstand til vegger/hindringer eller det kan ligge i undergulvet. Det anses ikke som noe som har betydning direkte på bygningsfysikken.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette er normalt ikke økonomisk hensiktsmessig som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen.
Konsekvens av skjevheter kan f.eks merkes ved møblering og bruk, men forholdet påvirker normalt ikke bruken av boligen ellers.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har parkett og er av betong. Veggene har plater.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det presiseres at denne vurderingen kun er basert på dette hullet og er iht. minstekravet i forskriften. Det er ikke foretatt fler hulltakninger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er en diffusjonsperre mot mur. Dette hindrer fuktigheten å puste ut/tørke ut.
Dette er en løsning man har sluttet med da man har sett at dette har ført til skader.

Fuktmålingen viste 17% fuktighet i trevirke og ligger med det i risikosonen for fuktskader over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fuktskader, påvist fukt i trekonstruksjon kombinert med løsning med diffusjonssperre mot mur gir økt risiko for oppfukting, mugg, sopp og nedbrytning av materialer.

Selv om det ikke ble avdekket klare symptomer på skade ved befaringen, innebærer denne løsningen økt risiko for fremtidige fuktproblemer.
Ytterligere undersøkelser bør vurderes dersom det oppstår tegn til ytterligere fukt eller lukt.
Det er ikke foretatt flere hulltakninger, noe som gir usikkerhet om tilstanden i øvrige deler av konstruksjonen.

Ved oppussing bør plasten fjernes under terreng.



Fuktmåling viser 17% og er i risikosegmentet.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad 2 etasje:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er skal være oppusset i 2005 iflg eier.
Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.

Tilstandsrapport

Speil over servant.

Gulvstående toalett.
Sluk plassert i dusjsone og midt på gulv.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.





2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Noe misfarging i fuger er registrert.

Konsekvens/tiltak

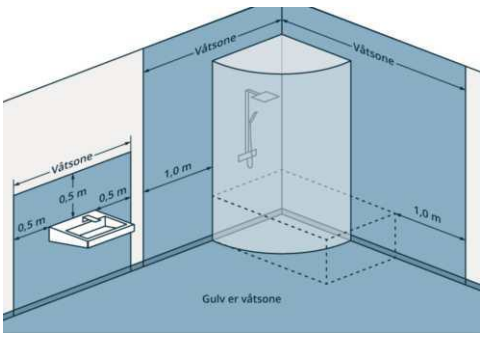
• Andre tiltak:

Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes slik som dør.
Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av døren over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
På befaringen ble det registrert noe avflassing i nedre del av døren ellers fungerer døren. Men vær oppmerksom denne risikoen videre og ved oppussing bør det benyttes en annen løsning/plassering av dør/dusj.

Basert på alderen på badet nærmer det seg tid for full oppussing og utbedring av misfargingen anses ikke som økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.
Følg likevel med på om dette endrer seg og foreta nærmere undersøkelser og etterkontroll av fuktmåling dersom man skulle registrere endringer i negativ forstand.



Noe avflassing/svelling



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 8mm.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist avvik med fallforholdet mot sluk iht. forskriftskrav og høydeforskjellen mellom topp slukrist og laveste membranpunkt ved døren er lavere enn 25mm som er minimum høyde iht. forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøper må være oppmerksom på vannsøl på gulvet, og sluket bør renses med jevne mellomrom for å redusere risikoen for vannskader.

Ved eventuell oppussing bør det legges vekt på å etablere korrekt fallforhold og tilstrekkelig høydeforskjell til sluk, for å unngå at vann kan renne ut av våtrommet og forårsake fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Basert på type sluk er det vurdert til at dette ikke ble skiftet ifm. oppussingen.

Veggmembran er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på eventuell membranløsningen og slukløsning.
Membranen i gulvet er ikke synlig ved sluket og resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. På bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon er det usikkerhet knyttet til løsningens funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjikt/membran, da manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet om utførelsen og risiko for skjulte feil eller mangler.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsningen, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.
Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder utskiftning dersom det oppdages endringer eller tegn til fuktskader.
Ved oppussing må sluk skiftes.

Tilstandsrapport



Hovedsluk midt på gulv.



Hjelpesluk i dusj



Synlig foliemembran rundt avløp fra servant.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ingen vannlås under servant og det ble ved funksjonstesting registrert at dette vannet ikke ble ført videre til sluk med vannlås.
Eier opplyser at dette skal monteres før slag.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende vannlås kan føre til lukt fra avløpet og gir begrenset mulighet for vedlikehold.
Det bør monteres vannlås under servanten for å forhindre lukt og sikre korrekt avløpsfunksjon.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.
Tilluft under dør.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk (for eksempel en vifte) for å forbedre ventilasjonen.
Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er at fuktighet ikke fjernes tilstrekkelig raskt, noe som kan føre til mugg- og soppvekst og dårlig luftkvalitet.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.
Dette er en kontroll som kun er vurdert ut i fra et øyeblikksbilde, kontroll på et senere tidspunkt kan gi andre resultater.



Fuktmåling uten utslag

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad i kjeller:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra byggeår.
Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusj i badekar.
Servantskap med 2x servant og ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Gulvstående toalett.
Bide
Sluk ved badekar.

Avtrekk via ventil i himling.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Våtrommet er en eldre konstruksjon bygget etter byggtekniske forskrifter før 1997, hvor kravene til fuktsikring ikke kan sammenlignes med dagens krav/standard. Det legges derfor til grunn at våtrommet ikke kan anses å være utført med en fuktsikring etter dagens krav for å kunne tåle normalt bruk og forventninger i dag. Dette er fordi dagens bruk har endret seg siden dette våtrommet ble bygget. I tillegg har våtrommets eventuelle tettsjikt utløpt den forventede brukstiden, og risikoen for lekkasjer fra våtrommet vil øke med årene som går.

Det er registrert drypplekkasje fra blandebatterier og sprekk i do.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales en full renovering av våtrommet innen kort tid. Våtrommet brukes i dag av nåværende eier(e), men videre bruk av våtrommet er på brukers/eiers risiko da det ikke er noen garanti på tettheten på rommet. Dersom en renovering ikke passer seg bør det som et minimum installeres et lukket dusjkabinett med avløp direkte ned i sluket for å unngå å belaste gulv og vegger med vann ved bruk.

Risikoen for lekkasjer øker med tiden som går.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt under trapp, uten å påvise unormale forhold.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.
Dette er en kontroll som kun er vurdert ut i fra et øyeblikksbilde, kontroll på et senere tidspunkt kan gi andre resultater.

Hulltakningen er ikke tatt i det mest utsatte området grunnet manglende tilkomst, merk at dette kan gi et uriktig bilde av faktiske forhold på andre steder.

Tilstandsrapport



Måling uten utsla

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom underetasje:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Vaskerommet er fra byggeår.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Rommet har:

Belegg på gulv.
Tapetserte flater på vegger.
Malte plater i tak.
Sluk av støpejern.
Opplegg for vaskemaskin.
Utslagsvask.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet er en eldre konstruksjon bygget etter byggtekniske forskrifter før 1997, hvor kravene til fuktsikring ikke kan sammenlignes med dagens krav/standard. Det legges derfor til grunn at våtrommet ikke kan anses å være utført med en fuktsikring etter dagens krav for å kunne tåle normalt bruk og forventninger i dag. Dette er fordi dagens bruk har endret seg siden dette våtrommet ble bygget. I tillegg har rommets eventuelle tettsjikt utløpt den forventede brukstiden, og risikoen for lekkasjer fra rommet vil øke med årene som går.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales en full renovering av rommet innen kort tid. Vaskerommet har vært i daglig bruk frem til nylig, men videre bruk av våtrommet er på brukers/eiers risiko da det ikke er noen garanti på tettheten på rommet. Dersom en renovering ikke passer seg bør det brukes med forsiktighet. Risikoen for lekkasjer øker med tiden som går.

Det tilføyes i vurderingen at dette rommet ikke er utsatt for forbruksvann ved normalt bruk og rommet har gulv på grunn noe som gir en noe redusert konsekvens ved en lekkasje sett mot at rommet lå over oppholdsrom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport







KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt gang, uten å påvise unormale forhold.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.
Dette er en kontroll som kun er vurdert ut i fra et øyeblikksbilde, kontroll på et senere tidspunkt kan gi andre resultater.



MJeg åling viser 8%

KJELLER > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Bad 2 kjeller:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er pusset opp i 2005 iflg eier.
Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.

Tilstandsrapport

Malte plater i himling.

Dusjhjørne med skyvedører og tett bunnlist.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Gulvstående toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.





KJELLER > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist avvik i fuger.

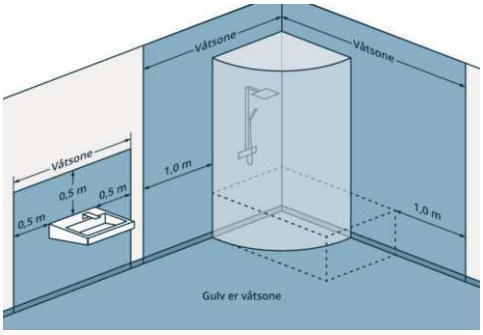
Fugene har noe svertesopp og misfarging.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes slik som døren.
Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av døren over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Merk denne risikoen ved videre bruk.

Basert på alderen på badet nærmer det seg tid for full oppussing og utbedring i form av bytte av fuger med missfargingen/svertesopp anses ikke som økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.
Rengjøring og rensing kan med fordel utføres for å hindre videre utvikling av svertesopp.



Tilstandsrapport

KJELLER > BAD 2

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til mindre en dagens krav.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er bare et sluk i gulvet og dette er i dusjsonen. Dusjsonen er tett med hel bunnlist.

Det er påvist at gulvet er tilnærmet flatt og avvviker derfor kravene til fallforholdet mot sluk iht. forskriftskrav og høydeforskjellen mellom topp slukrist og laveste membranpunkt ved døren er lavere enn 25mm som er minimum høyde iht. forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Med kun sluk i dusjsonen og tett bunnlist er det risiko for at lekkasjevann eller vannsøl på øvrige deler av gulvet ikke ledes til sluk, noe som kan føre til vannansamling og økt fare for fuktskader utenfor dusjsonen.

For å redusere risikoen bør det etableres tilfredsstillende fall og avrenning til sluk for hele gulvet, samt tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og dør. Ved oppussing må det sikres at forskriftskrav til fall og høydeforskjell oppfylles.

Kostnadsestimatet omfatter kun omgjøring av dusjløsningen med bunnlist for å sikre avrenning til sluk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Eksempel på skader i fuger.

KJELLER > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er støpejernsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Sluket er vurdert til å ikke være skiftet ifm. oppussingen i 2005 og er sannsynligvis originalt.

Ukjent veggmembran.

Vurdering av avvik:

• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på eventuell membranløsningen og slukløsning.
Membranen i gulvet er ikke synlig ved sluket og resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. På bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon er det usikkerhet knyttet til løsningens funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør innhentes dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjikt/membran, da manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet om utførelsen og risiko for skjulte feil eller mangler.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsningen, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.
Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder utskiftning dersom det oppdages endringer eller tegn til fuktskader.
Ved oppussing må sluk skiftes.



KJELLER > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

KJELLER > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.
Tilluft under dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk (for eksempel en vifte) for å forbedre ventilasjonen.
Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er at fuktighet ikke fjernes tilstrekkelig raskt, noe som kan føre til mugg- og soppvekst og dårlig luftkvalitet.

KJELLER > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra gang, uten å påvise unormale forhold.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.
Dette er en kontroll som kun er vurdert ut i fra et øyeblikksbilde, kontroll på et senere tidspunkt kan gi andre resultater.

Tilstandsrapport



Måling uten utslag.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2011, med hvite slette fronter.

Benkeplate med overflate i eik.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøleskap.
(Ny oppvaskmaskin i 2026)

Ventilator over platetopp.

Fliser mellom overskap og benkeplate.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan innredningen fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og kjøkken i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med kjøkken i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å selv vurdere innredningen før budgivning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Waterguard e.l. bør monteres.
En slik installasjon stopper automatisk vanntilførselen ved en lekkasje så lenge sensoren slår ut.
Dette bidrar til å begrense skadeomfanget ved en lekkasje.

Uten en komfyrvakt er risikoen for brann betydelig høyere, spesielt i tilfeller hvor mat blir glemt på kokeplaten eller koker over.
Komfyrvakt må monteres.

Tilstandsrapport







1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige synlige vannledninger er av kobber.

Stoppekran er plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbar utskifting av vannrørene ettersom anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
I forbindelse med renovering av våtrom (bad) vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Risikoen for lekkasjer øker med tiden som går.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for umiddelbar utskifting av avløpsrørene ettersom anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med renovering av våtrom (bad) vil det være naturlig med utskiftning av avløpsrørene.
Risikoen for lekkasjer øker med tiden som går.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er fra 2005.
Berederen er koblet stikkontakt.
Berederen er plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmtvannstanken er koblet til stikkontakten med et støpsel/plugg. Det er ikke krav om utbedring av den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken til dagens forskriftskrav. Etter gjeldene forskrift skal denne koblingen skje direkte, uten støpsel. Risikoen er varmeutvikling i støpsel og stikkontakt som kan føre til brann. Grunnet sikkerhetsmessige årsaker er det anbefalt å etablere fast tilkobling. Kontakt eventuelt elektriker for å få dette utført forskriftsmessig.

Det er ikke behov for utbedringstiltak på bakgrunn av alder siden tanken fungerer i dag, men skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner på vegg og varmekabler i gulv på bad og kjøkken.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.
Det er eier som har opplyst hvor det er gulvvarme.

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

Sikringsskap plassert i entre med automatsikringer.
Hovedsikring på 50amp.

El-tilsyn utført i 2018, samsvarserklæring på retting av avvik er fremvist og vedlagt.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra

Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.
1985

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Etter det nåværende eier kjenner til.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Det foreligger på de fleste arbeider eier kjenner til/har fått utført, men basert på at det det skal være samsvarserklæringer på alle arbeider tilbake til 1999 er det sannsynlig at det ikke foreligger på enkelte arbeider da det har vært flere eiere siden den gang.

Det foreligger ikke samsvarserklæring fra 2017, her er det bare sluttkontroll.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Deler av anlegget er fra byggeår og kursoversikten stemmer ikke med sikringer, det anbefales derfor å utføre en utvidet kontroll av det elektriske anlegget for å kunne dokumentere tilstanden skikkelig. En slik kontroll utføres av en el-takstmann, eller evt. en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

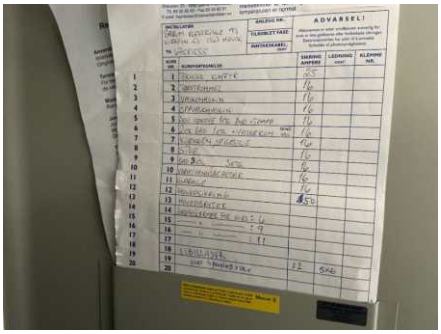
Generell kommentar

Basert på en enkel visuell besiktigelse er det ikke registrert graverende feil, kjøper må likevel ikke forveksle disse opplysningene som en full vurderingen av anlegget.
Takstingeniøren har ikke kompetanse eller autorisasjon for vurdering av el-anlegg.

Det elektriske anlegget er besiktiget av takstingeniøren ut fra stikkprøver/kontroller (ikke alle kontakter, brytere eller koblinger er inspisert).

Tilstandsrapport







Samsvarserklæring kjøkken 2011



Samsvarserklæring 2012

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen og fuktsikringen er fra 1985.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse.
I henhold til levetidstabellen i byggforskserien (BKS 700.320), er normal levetid for drenering 20-60 år.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det mangler topplist på drenspappen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det nærmer seg et tidspunkt for utskifting av drenssystemet i grunnen mot kjelleren, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er derfor nødvendig med videre overvåkning av innvendige kjellervegger for å løpende vurdere tilstanden og tiltak. Se også hulltakning i rom under terreng.

Der det er glipper mellom grunnmursplast og vegg bør grunnmursplasten festes med topplist slik at vann/fuktighet ikke kommer ned mellom vegg og grunnmursplast.

Tilstandsrapport



Manglende topplist

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert enkelte sprekker/riss i muren samt noe avskalling.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Selv små, tilsynelatende ubetydelige sprekker og riss i betongkonstruksjoner bør utbedres for å hindre vanninntrenging og forringelse av murkonstruksjonen, noe som kan føre til ytterligere skader og redusert levetid.
Reparasjon og vedlikehold vil forlenge konstruksjonens levetid og redusere risikoen for fremtidige skader.





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrående tomt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tomten har varierende terreng uten tilstrekkelig fall bort fra bygningsmassen på husets bakside.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bygningen har stått slik som den gjør på samme tomten siden bygget ble oppført uten større problemer, men værtypene forandrer seg over tid, og dersom det skulle oppleves at det er et problem på sikt anbefales det tiltak.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

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:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

1) Det er for store åpninger i rekkverk i trapp iht. dagens krav.

2) Bygget er ikke utført med radonsperre og det er heller ikke foretatt radonmåling.

3) Rekkverk på terrassen er for lavt iht. dagens regelverk.

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for tiltak

1) Rekkverket må utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned.
Avstand mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm, slik at klatring vanskeliggjøres.

2) Eiendommen ligger i et området med aktsomhetsgrad: Moderat til lav
Det bør gjennomføres radonmålinger. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.

3) Rekkverkshøyden er for lav iht dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde/åpninger opp til dagens forskriftskrav, men vær obs på dette da årsaken til strengere krav i dag er pga. fallfare.

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Uisolert enkelgarasje med tilhørende bod.
Motorisert ledport.
Ringmur .
Bindingsverksvegger, kledd med stående kledning.
Støpt dekke til grunn.
Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein.
Det er strøm i garasjen.
Bod for lagring på garasjens bakside.

Det presiseres at garasjen ikke er teknisk vurdert og er ikke en del av forskriften til avhendingsloven.
Dette er derfor kun en enkel beskrivelse av bygningen.
Det kan derfor være feil/mangler ved garasjen da denne ikke er vurdert.

Interessenter bes derfor om å gå nøye igjennom garasjen.

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

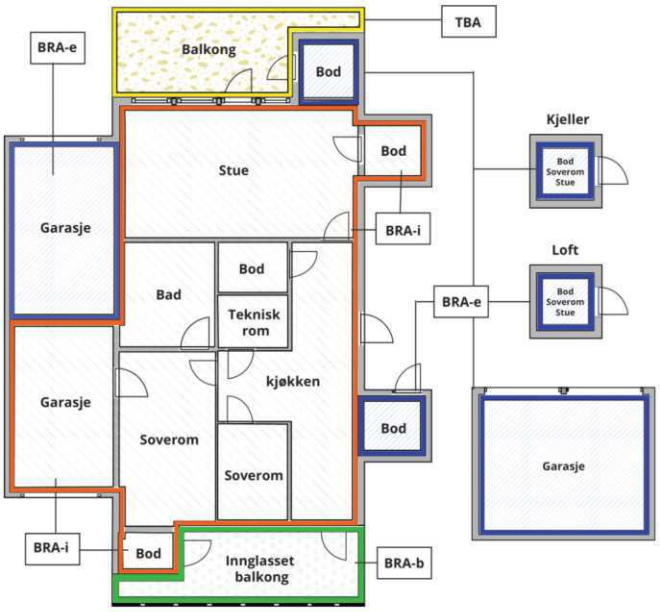
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	41			41	
1. Etasje	75			75	31
Kjeller	69			69	
SUM	**185**				**31**
SUM BRA	**185**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Soverom, soverom 2, bad, gang		
1. Etasje	Kjøkken, stue, stue 2		
Kjeller	Bad, vaskerom, bad 2, soverom, soverom 2, gang, entré, bod, stue		

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med Leica disto tm D5 som er en håndholdt laser og målt etter beste evne. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er oversendt tegninger fra megler datert 03.11.86 av Asker bygningsvesen.
Det er er kun inntegnet og godkjent et soverom i 2 etasje.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for at bruken/byggene ikke lar seg godkjenne, samt alle kostnader forbundet med dette. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i tilgjengelig dokumentasjon og eventuelt rådføre seg med relevante instanser ved behov.
Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot hva som er godkjent, plasseringer av vinduer dører .m.m er ikke vurdert og heller ikke bygget generelt.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		23		23	
SUM		**23**			
SUM BRA	**23**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, garasje	

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med Leica disto tm D5 som er en håndholdt laser og målt etter beste evne. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2026	Anders Roestad	Takstingeniør
	Kristoffersen Janne Merete	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	40	1097		0	493.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tverråsen 23

Hjemmelshaver

Kristoffersen Janne Merete, Johannessen Trym

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntarealer, prydbusker, parkeringsareal og garasje.

Det er en garasje på egen tomt.
Ellers parkering i gate etter gjeldene bestemmelser.

Opplysninger fra eier:

2010: Skiftet gjerde rundt eiendommen og malt huset.
2023: Montering av nye elektriske markiser.
2025: Malt huset med unntak ev en gavlvegg.
2026: Malt en del vegger og tak etter behov.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fylt ut av eier. Ingen vesentlige komentarer mot egne observasjoner.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger gitt av eier på eller før/etterkant av befaringen. Som for eks. årstall på utførte arbeider, kjente feil og mangler.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Andre bilder



Samsvarserklæring 2014



Samsvarserklæring 2015 garasje



Samsvarserklæring 2018, retting av avvik.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Solli & Partnere	Oppdragsnr.	18260141
Addresse	Tverråsen 23		
Postnr.	1397	Sted	NESØYA
Selgers navn	Janne Merete Kristoffersen		
Selgers navn	Trym Johannessen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

16.10.2008

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Ca 18 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

JBF

Polise/avtalenr.:

1863661

Våtrom

Initialer selger:
J K
T J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Et eldre bad som må renoveres. Noe sprekker i fuge mellom flis på vegg. Ødelagt cisterne på do. En av to vasker er stengt av. Ingen tegn til sopp, råte eller lukt på dette badet . (Det gule hovedbadet i underetasjen). (1 av 3 bad)

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

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

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

- Megler for tidligere eier opplyste at to dusjbad ble oppgrader i 2005. Vi har ikke dokumentasjon på disse arbeidene, men fikk inntrykk av at det var utført av fagfolk.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

- Har bare fått opplyst av tidligere eier at de var fagmessig utført.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

I boligsalgsrapport i prospektet i 2008 står det: " Bad i 2. etasje og dusjbad i u. etg. nye i 2005. Stort bad og vaskerom i u. etg. fra byggeår. Membranløsning er mangelfull sammenlignet med dagens krav". Antar derfor det er mebran på bad fra 2005.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Vet ikke sikkert om det er nye eller gamle sluk. Fikk opplyst av megler i 2008 at begge badene ble bygd i 2005.

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

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

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

Vi mangler opplysninger om dette. Vi har brukt elektriker for å bytte termostat på det lille badet ned, ca 3 år siden.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

- Har bare fått opplyst av meglereier at badene trolig ble fagmessig utført. (Dødsbo)

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

For tre år siden gikk avløpet tett. Vi fikk spylebil som fant et fremmedlegeme, antatt fra byggerbeidene i 1985, i avløpet fra husett. Fremmedlegemet ble fjernet og vi fikk dekket spylebil over forsikringen utover egenandel.

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

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

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

- Satt inn vannlås på vask på badet i annen etasje i 2026. Dokumentasjon foreligger

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

- Faktura knyttet til Skifting av vannlås som er utført av Asker Rørleggerbedrift AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Bærum septikk, trolig i 2022-2023.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja, fremmedlegeme ble fjernet

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er noen små sprekker fra da vi flyttet inn 2008. Disse har ikke utviklet seg de 18 årene vi bodde i boligen.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Kledning skiftet på gavelvegg mot nord. Utført av snekker. Utført i 2013 av Byggmestrene Olsen og Lindahl AS (Har faktura på arbeidet).Ytterdør skiftet i 2020. Utført av håndverker gjennom Bauhaus (Har faktura på arbeidet).

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Et vindu på soverom, og og dør fra kjøkken ut på veranda

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

kopi av faktura kledning og ytterdør, kledning

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

- El bil lader, kjøkken mm.- Byttet to spotter i trappegang fra underetasje til første

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Har sluttrapporter og samsvarerklæ'ringer

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Må sjekke dokumsntasjon

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, elektriker ordnet et par mindre ting. Skal sjekke dokumentasjon

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært sukkermaur i huset to ganger. Siste gang 10-15 år sidenMus på stubbloft for mange år siden. Sørget for bedre sperre under panel. Har ikke hørt/ merket noe de siste 15 årene.Det er gjort noen få observasjoner av sølvkre på badene nede.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Fremgår av prospektet da vi kjøpe boligen i 2008.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 16.08.2026

Signert av *Janne Merete Kristoffersen*

Signert av *Trym Johannessen*

Initialer selger:
J K
T J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

em ELEKTRIKER'N MAJORSTUA
aut. el-entreprenør

Elektriker'n Majorstua AS
Svalbardveien 2 B, 0375 OSLO

Telefon: 22 60 95 15
E-post : post@em.no
Org. nr.: 976 576 519 MVA

Trym Johannessen
Tverråsen 23
1397 Nesøya

FAKTURA

Faktura nr. : 8684
Kundenr : 15116
Fakturadato: 16.11.11
Forfall : 30.11.11

BESKRIVELSE	ANT	PRIS	NETTO	BELØP
ORDRE NR 20111162 Varmekabel gulv				
Legging av TFP varmematte for parkett på kjøkken		9 500,00	9 500,00	9 500,00
SUM ORDRE NR 20111162 Varmekabel gulv				**9 500,00**
ORDRE NR 20111090 Kjøkken prosj. nr. 1797				
Se samsvarserklæring for arbeidsbeskrivelse				
El-arbeide ihht budsjett/prisoverslag		22 545,00	22 545,00	22 545,00
SUM ORDRE NR 20111090 Kjøkken prosj. nr. 1797				**22 545,00**
TOTALT EKSKL. MVA.				32 045,00
Øreavrunding				0,20
MERVERDIAVGIFT 25.0%				8 011,30
EKSP.OMK INKL. MVA				30,00
TOTALT INKL. MVA.				40 086,50

Til sikkerhet for krav på kjøpesummen, med tillegg av renter og omkostninger, har Elektriker'n Majorstua salgspant i denne leveranse, jf panteloven §§ 3-14 - 3-22.

Elektriker'n Majorstua takker for oppdraget.

BETALINGSINFORMASJON

Kundenr : **15116**
Trym Johannessen

Faktura nr. : **8684**
Fakturadato : **16.11.11**
Forfall : **30.11.11**

Bankkonto giro: **3790 09 54531**
Å betale : **40 086,50**

em ELEKTRIKER'N MAJORSTUA

Budsjett/ Prisoverslag Elektroarbeider

Kunde opplysninger		Ordrenr	20111090
Kunde	Johannessen Trym		
Adresse	Tverrveien 23		
Postnr/Sted	1397 Nesøya	Telefon	91655049

Art nr	Beskrivelse	Pris		Antall Bestilt	Antall Tillegg	Sum
E879	Befaring Elektro	kr	792			
E883	Tilpasning og forb v/oppstart - frakopl/demont m.m.	kr	1 490	1		kr 1 490
E400	Direktekoplet VVB m/bryter	kr	1 450			Kr
E317	Tilkobling av koketopp/ovn inkl matr	kr	400	2		Kr 800
E310	Mont. av benkearmatur pr stk	kr	500			Kr
E309	Lev og mont. Benkearmatur "CHEF" Av pr stk	kr	1 700	2		Kr 3400
E329	Tillegg for Chef LED	kr	550	2		Kr 1100
E319	Lev og mont Benkearmatur " SG" pr stk	kr	950			Kr
E311	Mont. Av komfystikk inkl kontakt innen 1 m	kr	900	2		Kr 1800
E312	Mont. Av komfystikk inkl kontakt utover 1 m	kr	1 450			Kr
E306	Mont. Av ny Stikk kontakt inkl matr	kr	800	3		Kr 2400
E307	Mont. Av ny Bryter inkl matr	kr	700	~~1~~		Kr ~~700~~
E315	Mont. Av ny Dimmer levert av kunde	kr	800			Kr
E308	Mont. Av Nytt lampepunkt	kr	800	1		Kr 800 ~~850~~
E316	Levering og mont. Ny dimmer pr stk	kr	1 700	2		Kr 3400
E402	Lev og mont av ny koblingsboks for avgrening/tilførsler	kr	800	1		kr 800
E314	Mont. Av møbeldownlight lev av kunde pr stk	kr	500			Kr
E313	Lev og Mont. Av møbeldownl. Inkl trafo pr stk	kr	900			Kr
E301	Ny kurs Sikringsskap 10/16 A inkl JF autom	kr	2 900			Kr
E302	Ny kurs Sikringsskap 20/25 A inkl JF autom	kr	3 400			Kr
E401	Komfyrvakt	kr	5 500			Kr
E303	Ny JF automat 10-25 A (forutsetter ledig plass i skap)	kr	1 500	3		Kr 4500
E323	Ny jordfeil Bryter, (forutsetter ledig plass i skap	kr	950			Kr
E019	Oppmøte Servicebil Elektro, pr oppmøte	kr	535	2		Kr 1070
	NB! Antall oppmøte faktureres etter hva som faktisk er medgått, om ikke annet er avtalt					
E200	Timesats Elektriker	kr	580	1		Kr 580
E202	Miljøgebyr Materiell	kr	100	1		kr 100
E205	Samsvarserklæring/sluttkontroll	kr	305	1		kr 305
Delsum 1 (kjøkkeninstallasjoner):						Kr 22545

Andre arbeider / Avtaler	Antall	Pris	Sum
E500 - Rehabilitering av sikringsskap. Avtalt pris			Kr
E501 - Flytting av bestående innfelte bokser/koplingspunkter. Avtalt pris			Kr
			Kr
			Kr
			Kr
			Kr

Sum Kjøkkeninstallasjoner + Andre arbeide / Avtaler:	Kr
+ 25% MVA	Kr
SUM, Inkl mva — NB! 50% faktureres ved oppstart/bestilling!	Kr

Kundens signatur/dato

Elektriker'n Majorstua AS sign/dato

Evt spesielle betingelser/forhold/avtalte tillegg med mer	Kundevurdering/ Dato v/tilleggsavtaler

Er kunden informert om komfyrvakt?		Sign/dato:	
Kunden skaffer selv belysningsutstyr			
Er etterarbeider etter hulltak/slissing avklart med kunde/snekker:		Hvis ja: Med hvem?	

Ved oppstart vil elektriker gjennomgå arbeider med sikte på å avtale fastpris.

Ved endringer (tillegg/fradrag) er det enhetsprisene over som gjelder, og sluttfaktura utarbeides etter endelig leveranse.

Overflate-/etterarbeider som pussing/maling m.m. pga slissing, hulltak og lignende (forårsaket av våre arbeider) inngår ikke enhetsprisene.

NELFO Elsikkerhetsdokumentasjon

Sluttkontroll

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg

em ELEKTRIKER'N MAJORSTUA
aut. el-entreprenør

Installatør

Firma/Navn	Elektriker'n Majorstua AS
Kontaktperson	
Adresse	Svalbardvn. 2B
Postnummer / Poststed	0375 Oslo
Telefon	22 60 95 15
E-post	post@em.no

Oppdragsgiver (Kunde)

Firma/Navn	Johannessen, Trym
Kontaktperson	
Adresse	Tverråsen 23
Postnummer / Sted	1397 Nesøya
Telefon	
E-post	

Ordre

Ordrenummer	20111090

Kunde

Kundenummer	15116

Anleggsadresse

Firma/Navn:	Johannessen, Trym		
Adresse:	Tverråsen 23	Hus nr:	Bokstav:
Postnr/Sted:		SSB-nummer:	

Rapportens omfang

☐ Hele anlegget ☑ Anleggsdel: kjøkken

Besvarelser: ☑ = Ja ⊗ = Nei ⊘ = Ikke aktuelt ☐ = Ikke besvart

Sjekkpunkter

Risikovurdering	☑	Kommentarer	Ok?
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	☑		☐

Måling/prøving	☑	Kommentarer	Verdi	Ok?
Er det målt kontinuitet i beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser?	☑			☐
Er det utført isolasjonsmåling? (Måles mellom hver spenningsførende leder og jord.)	☑			☐
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	⊘			☐
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	☑			☐
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	⊘			☐
Er det målt gulv- og veggresistans?	⊘			☐
Er det kontrollert spenningsfall?	☑			☐
Er anlegget funksjonstestet?	☑			☐
Er det foretatt polaritetskontroll?	⊘			☐

Visuell kontroll	☑	Kommentarer	Ok?
Er utstyret CE-merket og montert i henhold til monteringsanvisning?	☑		☐
Er kabler og utstyr betryggende festet?	☑		☐
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	☑		☐
Er jordelektroden tilkoblet, og har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme "rom"?	☑		☐
Er alle gjennomføringer i brannvegger tettet?	⊘		☐
Er kabeltverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	☑		☐
Er effektbrytere/motorvernbrytere riktig justert?	⊘		☐
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	☑		☐

NELFO Elsikkerhetsdokumentasjon

Sluttkontroll

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg

ELEKTRIKER'N MAJORSTUA
aut. el-entreprenør

Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstopp og nullspenningsutløser?	⊘		☐
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene? (støv/fukt etc.)	☑		☐
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	☑		☐
Er anlegget tilstrekkelig merket?	☑		☐
Er alle tilkoblinger riktig utført?	☑		☐
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	☑		☐
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	☑		☐
Er selektiviteten i anlegget kontrollert (dersom dette er et krav)?	⊘		☐
Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?	☑		☐

medlem av nelfo

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema.

GARANTI

NELFO-medlemmer garanterer forskriftsmessig utførelse. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Kontrollert av:

Navn:	Håvard Sætre
Dato:	11.11.2011
Signatur:	

NELFO Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

em ELEKTRIKER'N MAJORSTUA
aut. el-entreprenør

Elektroinstallatør

Firma/Navn	Elektriker`n Majorstua AS
Kontaktperson	
Adresse	Svalbardvn. 2B
Postnummer / Poststed	0375 Oslo
Telefon	22 60 95 15
E-post	post@em.no

Oppdragsgiver (Kunde)

Firma/Navn	Johannessen, Trym
Kontaktperson	
Adresse	Tverråsen 23
Postnummer / Sted	1397 Nesøya
Telefon	
E-post	

Ordre

Ordrenummer	20111090

Kunde

Kundenummer	15116

Anleggsadresse

Firma/Navn:	Johannessen, Trym		
Adresse:	Tverråsen 23	Hus nr:	Bokstav:
Postnr/Sted:		SSB-nummer:	

Anlegg - Kontaktperson

Kontaktperson (type):	Telefon:
Navn: Johannessen, Trym	E-post:

Anleggsbeskrivelse

☐ Nyanlegg ☑ Utvidelse ☐ Endring		Måler nr:
Type anlegg:		Byggeår:
Utført iht:	☐ NEK 400 Utg:	Senere utbedret:
	☑ Annet Beskr: gjeldende foreskrifter for anlegget	
Arb. beskrivelse	Installere nytt kjøkken med varme i gulv	

medlem av nelfo

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

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.

Kontrollert av:

Navn:	Håvard Sætre
Dato:	11.11.2011
Signatur:	

Info til kunde

MEDLEM AV NELFO

Når en elektroinstallatør utfører installasjonsarbeider har Du som kunde krav på en garanti om at de utførte arbeider samsvarer med gjeldende bestemmelser i Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel).

Garantien, eller Samsvarserklæringen som den heter på fagspråket, må oppbevares som et verdipapir i hele anleggets levetid. Dette gjelder også annen mottatt dokumentasjon på elanlegget fra elektroinstallatøren.

HUSK

- **At det er eier / bruker som er ansvarlig for den elektriske installasjon i boligen.**
- **Eier / bruker plikter å holde installasjonen i orden.**

Samsvarserklæringen skal kunne fremlegges ved salg eller overdragelse av eiendommen.
Den må kunne framlegges ved besøk fra Det Lokale Eltilsyn, og ved eventuelle reklamasjoner.

Der det er snakk om mer omfattende installasjoner i virksomhetsbygg o.l. skal det i tillegg til selve erklæringen medfølge dokumentasjon som skal gjøre det mulig å vurdere om anlegget er i samsvar med forskriftenes krav. (Se for øvrig FEL § 12)

Elektrisk installasjons- og reparasjonsarbeide skal utføres av fagfolk.
Benytt deg derfor av en elektro-installatør når slikt arbeid skal utføres.

em ELEKTRIKER'N MAJORSTUA
aut. el-entreprenør

GODE RÅD!

- Bruk aldri sterkere pære enn lampen er godkjent for
- Bruk kun godkjent utstyr
- Tørk ikke tøy på elektriske ovner
- Hold gardiner vekk fra elektriske ovner
- Legg ikke skjøteledninger gjennom døråpninger
- Unngå koblingsklyser
- Unngå lange skjøteledninger
- Ikke utfør arbeid som krever fagmann
- Slå av elektriske apparater som ikke er i bruk
- Er sikringer, bryter, stikkontakter og / eller koblingsbokser unormalt varme kan det tyde på overbelastning
- Slå av TV-apparatet med av/på knappen
- Installerer du en eller flere jordfeilbrytere i anlegget kan du avverge branner og den beskytter deg så du ikke får strøm.

Boligbranner med elektrisk årsak kan unngås!

Ikke la deg friste til å være "hobbyelektriker"

Velger du å samarbeide med en elektroinstallatør er du trygg på at arbeidet uføres i samsvar med lover og forskrifter. Inngrep og forandringer i det elektriske anlegget er en viktig jobb som stiller høye krav til kunnskaper og faglig utdannelse.

Et godt elanlegg

Et brukstilpasset og vedlikeholdt anlegg er trygt og klart til bruk hver gang. Ta ikke sjansen på å gjøre egeninnsats. Blir det brann eller andre skalder som skyldes "hobbyelektrikeren", skaper dette problemer og kan få økonomiske konsekvenser, bl.a. avkorting av forsikringen.

Dette gjør du for sikkerheten....

Sørg for at det regelmessig foretas en grundig sjekk av det elektriske anlegget, helst hvert femte år. Samarbeider du med en elektroinstallatør, er du trygg på at arbeidet utføres i samsvar med lover og forskrifter.

Strøm er usynlig, nyttig, men farlig

Vi forventer at strømmen er der og at bruken er ukomplisert og trygg. Men virkeligheten er dessverre ikke slik, mange husstander har ikke sjekket det elektriske anlegget på år. Eller utvidet/forsterket anlegget etter hvert som nye og flere elektriske apparater anskaffes.

Elulykker rammer tilsynelatende tilfeldig

Du kan unngå de fleste feilkilder hvis du er ditt ansvar bevist og sørger for å vedlikeholde elanlegget.

Stor prosentandel av branner i Norge skyldes feil bruk av elektrisk utstyr eller feil med den elektriske installasjonen.

Statistikken for 2002 viser at ca. 41 % av antall branner i Norge forårsaket av elektrisitet. Statistikken er delt på to. Branner forårsaket av feil ved faste elektriske installasjoner ca 19 %. Branner forårsaket av feil med elektrisk utstyr / feil bruk av elektrisk utstyr ca 22 %. Når det gjelder feil bruk av elektrisk utstyr så er tørrkoking på komfyr en vesentlig brannårsak.

Overspenningsvern

Monteres i sikringsskapet. Sikrer elanlegg og elektrisk utstyr mot overspenning i elnettet , f.eks. under tordenvær.

Mange boliger er sikret

Er du blant dem som har sagt nei takk eller ikke en gang har hørt om jordfeilbryter, overspenningsvern eller andre forholdsregler du bør ha, skal du ta kontakt med din elektroinstallatør snarest!

NELFO ©

DOKUMENTASJON AV SKJULT VARME

Ordre: 20111162
Eier av anlegget: Johannessen, Trym
Bruker av anlegget: Johannessen, Trym
Anleggsadresse: Tverråsen 23
Postnr. /sted:

Anleggsinformasjon

Type rom/område	kjøkken	Antall elementer:	1.00	Maks. temperatur i gulvkonstruksjon er begrenset til 80°C ved:	
Størrelse:	11.80 m^2	Montasjedybde:	1.00 cm	☑	Installasjonsveil. er fulgt ved
Oppvarmet areal:	8.40 m^2	Jordfeilvern:	30 mA	☑	Installasjonsveil. er fulgt ved montering
Flateeffekt:	60.00 W/m^2	Jording	abel	☑	Brukerveil. fra levevandør må følges
Sikringsstørrelse:	16 A	☐	Tegning vedlagt	☐	Bruk av beskyttelsesutstyr: termostat
Kursnummer:	7	☑	Bilde		

Varmekabel / varmematte

Typebetegnelse:	tfp	
Påtrykt batchnr.:	23111.00	
Driftsspenning:	230.0(V	
Antall ledere:	2-ledere	
Effekt:	W/m	480.00 W total
Nom. motstand:	104.0(ohm	

Styring / regulering

Typebetegnelse:	multireg	
Maks. belastning:	3600.00 W	
Type føler:	Gulvføler	
☐	Beskyttelsesjording over gulvføler	

Oppbygging / utførelse

Underlag:	
Primer:	
Støpemasse type:	
Planl. støptykkelse:	cm
Gulv type:	parkett

Kontrollmåling før innstøpning

Isolasjonsmotstand	☑ > 1 Mohm
Ledemotstand:	104.00 ohm
Dato for måling:	27.10.2011
Kontrollert av:	Håvard Sætre

Kontrollmåling etter innstøpning

Isolasjonsmotstand	☑ > 1 Mohm
Ledemotstand:	104.00 ohm
Dato for måling:	
Kontrollert av:	

Kontrollmåling ved tilkopling

Isolasjonsmotstand	☑ > 1 Mohm
Ledemotstand:	104.00 ohm
Dato for måling:	11.11.11
Kontrollert av:	Håvard Sætre

Ansvarlig montør

Navn: Håvard Sætre

Dato: 27.10.2011

Underskrift: 

Anleggseier

Jeg har lest og mottatt dokumentasjon og brukerveiledning for varmekabelanlegg

Dato:

Underskrift:

Besvarelse ☑ =Ja, ⊗ =Nei, ⊘=Ikke aktuelt, ☐=Ikke besvart

Info til kunde

MEDLEM AV NELFO

Når en elektroinstallatør utfører installasjonsarbeider har Du som kunde krav på en garanti om at de utførte arbeider samsvarer med gjeldende bestemmelser i Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel).

Garantien, eller Samsvarserklæringen som den heter på fagspråket, må oppbevares som et verdipapir i hele anleggets levetid. Dette gjelder også annen mottatt dokumentasjon på elanlegget fra elektroinstallatøren.

HUSK

- **At det er eier / bruker som er ansvarlig for den elektriske installasjon i boligen.**
- **Eier / bruker plikter å holde installasjonen i orden.**

Samsvarserklæringen skal kunne fremlegges ved salg eller overdragelse av eiendommen.
Den må kunne framlegges ved besøk fra Det Lokale Eltilsyn, og ved eventuelle reklamasjoner.

Der det er snakk om mer omfattende installasjoner i virksomhetsbygg o.l. skal det i tillegg til selve erklæringen medfølge dokumentasjon som skal gjøre det mulig å vurdere om anlegget er i samsvar med forskriftenes krav. (Se for øvrig FEL § 12)

Elektrisk installasjons- og reparasjonsarbeide skal utføres av fagfolk.
Benytt deg derfor av en elektro-installatør når slikt arbeid skal utføres.

em ELEKTRIKER'N MAJORSTUA
aut. el-entreprenør

GODE RÅD!

- Bruk aldri sterkere pære enn lampen er godkjent for
- Bruk kun godkjent utstyr
- Tørk ikke tøy på elektriske ovner
- Hold gardiner vekk fra elektriske ovner
- Legg ikke skjøteledninger gjennom døråpninger
- Unngå koblingsklyser
- Unngå lange skjøteledninger
- Ikke utfør arbeid som krever fagmann
- Slå av elektriske apparater som ikke er i bruk
- Er sikringer, bryter, stikkontakter og / eller koblingsbokser unormalt varme kan det tyde på overbelastning
- Slå av TV-apparatet med av/på knappen
- Installerer du en eller flere jordfeilbrytere i anlegget kan du avverge branner og den beskytter deg så du ikke får strøm.

Boligbranner med elektrisk årsak kan unngås!

Ikke la deg friste til å være "hobbyelektriker"

Velger du å samarbeide med en elektroinstallatør er du trygg på at arbeidet uføres i samsvar med lover og forskrifter. Inngrep og forandringer i det elektriske anlegget er en viktig jobb som stiller høye krav til kunnskaper og faglig utdannelse.

Et godt elanlegg

Et brukstilpasset og vedlikeholdt anlegg er trygt og klart til bruk hver gang. Ta ikke sjansen på å gjøre egeninnsats. Blir det brann eller andre skalder som skyldes "hobbyelektrikeren", skaper dette problemer og kan få økonomiske konsekvenser, bl.a. avkorting av forsikringen.

Dette gjør du for sikkerheten....

Sørg for at det regelmessig foretas en grundig sjekk av det elektriske anlegget, helst hvert femte år. Samarbeider du med en elektroinstallatør, er du trygg på at arbeidet utføres i samsvar med lover og forskrifter.

Strøm er usynlig, nyttig, men farlig

Vi forventer at strømmen er der og at bruken er ukomplisert og trygg. Men virkeligheten er dessverre ikke slik, mange husstander har ikke sjekket det elektriske anlegget på år. Eller utvidet/forsterket anlegget etter hvert som nye og flere elektriske apparater anskaffes.

Elulykker rammer tilsynelatende tilfeldig

Du kan unngå de fleste feilkilder hvis du er ditt ansvar bevist og sørger for å vedlikeholde elanlegget.

Stor prosentandel av branner i Norge skyldes feil bruk av elektrisk utstyr eller feil med den elektriske installasjonen.

Statistikken for 2002 viser at ca. 41 % av antall branner i Norge forårsaket av elektrisitet. Statistikken er delt på to. Branner forårsaket av feil ved faste elektriske installasjoner ca 19 %. Branner forårsaket av feil med elektrisk utstyr / feil bruk av elektrisk utstyr ca 22 %. Når det gjelder feil bruk av elektrisk utstyr så er tørrkoking på komfyr en vesentlig brannårsak.

Overspenningsvern

Monteres i sikringsskapet. Sikrer elanlegg og elektrisk utstyr mot overspenning i elnettet , f.eks. under tordenvær.

Mange boliger er sikret

Er du blant dem som har sagt nei takk eller ikke en gang har hørt om jordfeilbryter, overspenningsvern eller andre forholdsregler du bør ha, skal du ta kontakt med din elektroinstallatør snarest!

NELFO ©

NELFO Rapport fra risiko. og slutt lav risiko

em elektro
aut. el-entreprenør

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Risikovurdering og sluttkontroll av oppdrag med lav risiko

ORDREOPPLYSNINGER

Påbegynt dato	Avsluttet dato / Planlagt ferdig
09.12.22	09.12.22

ANLEGGSBESKRIVELSE

- [ ] Nyanlegg
- [ ] Utvidelse
- [ ] Endring
- [x] Vedlikehold/Reparasjon

Utført i henhold til: Annet

Hvis annet, beskriv norm: Feb88

Måler nr:

Type installasjon: Bolighus

Bolligmappe-ID

Rapportens omfang

- ○ Hele Anlegget
- ◉ Anleggsdel

Viktig: Denne sjekklisten skal kun benyttes til enkle installasjonsoppdrag med lav risiko. Dersom det kan svares JA på ALLE sjekkpunkt i gruppen "Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)" er arbeidet å anse som "mindre oppdrag med lav risiko" og sjekklisten kan benyttes. Dersom ikke, må komplett 5 Sikre dokumentasjon benyttes. Det er en forutsetning at utførende kommuniserer med eier/bruker. Forenklet dokumentasjon kan ikke benyttes for installasjoner som omfattes av NEK 400 del 7.

Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)

1.1 Foreligger det tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere forutsatt bruk?
- ◉ Ja
- ○ Nei
- ○ Ikke aktuelt

Kommentar:

1.2 Er ytre påvirkninger å anse som normale i forhold til NEK 400 tabell 51A?
- ◉ Ja
- ○ Nei
- ○ Ikke aktuelt

Kommentar:

1.3 Foreligger det tilstrekkelig informasjon om løsningene som er lagt til grunn i eksisterende anlegg?
- ◉ Ja
- ○ Nei
- ○ Ikke aktuelt

Kommentar:

1.4 Er det åpenbart at arbeidet ikke vil påvirke forutsetningene som er lagt til grunn for sikkerheten i eksisterende installasjon?
- ◉ Ja
- ○ Nei
- ○ Ikke aktuelt

Kommentar:

1.5 Er det åpenbart at endringer, utvidelser ikke vil kunne kategoriseres under del 7 i NEK 400?
- ◉ Ja
- ○ Nei
- ○ Ikke aktuelt

Kommentar:

1.6 Er utstyr valgt i forhold til bruk og temperatur?
- ◉ Ja
- ○ Nei
- ○ Ikke aktuelt

Kommentar:

Sluttkontroll (Lav risiko)

2.1 Er kontinuitet i beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?

- [x] Ja
- [ ] Nei
- [ ] Ikke aktuelt

Ohm: 162,1 vk bad 1etg

2.2 Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?

- [x] Ja
- [ ] Nei
- [ ] Ikke aktuelt

MOhm: 1000 vk bad 1etg

2.3 Er andre nødvendige målinger og prøving av den nye installasjonen utført og funnet i orden? Spesifiser nedenfor.

- [x] Ja
- [ ] Nei
- [ ] Ikke aktuelt

Kommentar: 1,4A

2.4 Er utført arbeid kontrollert og funnet i orden?

- [x] Ja
- [ ] Nei
- [ ] Ikke aktuelt

Kommentar:

2.5 Er benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå, og bruk?

- [x] Ja
- [ ] Nei
- [ ] Ikke aktuelt

Kommentar:

2.6 Er utstyr valgt og montert iht. produsentens anvisning

- [x] Ja
- [ ] Nei
- [ ] Ikke aktuelt

Kommentar:

2.7 Er utstyret funksjonsprøvet og funnet i orden?

- [x] Ja
- [ ] Nei
- [ ] Ikke aktuelt

Kommentar:

2.8 Er nødvendig merking av utstyr utført?

- [x] Ja
- [ ] Nei
- [ ] Ikke aktuelt

Kommentar:

2.9 Foreligger dokumentasjon som er nødvendig for sikker bruk og vedlikehold?

- [x] Ja
- [ ] Nei
- [ ] Ikke aktuelt

Kommentar:
BESKRIVELSE/KOMMENTAR
Skifte defekt vk regulator. Satt som effektregulator da føler ikke kunne skiftes

Montør:
Dato:

André Johansen



O



ELEKTRIKER'N MAJORSTUA AS
Svalbardveien 2B
0375 OSLO

Org. nr. 976576519

Tlf.: 22609515
post@em.no
https://em.no/

BEMÆRK: Nye bankoplysninger

Faktura

Trym Johannssen
Tverråsen 23
1397 Nesøya

BAUHAUS Norge KS
Servicecenter
Postboks 65
DK-8381 Tilst
www.bauhaus.no
Telefon +45 87 45 05 00
E-post: info@bauhaus.no

Org.nr. 889 800 542
Nordea **6118.06.37019**

Betalingsvilkår			Fakturanummer
Løbende md. + 30 dage			138388
Vores reference Øystein Ruyter BAUHAUS Liertoppen	**Kundens reference** Trym Johannssen	**Forfaldsdato** 2020-11-30	**Fakturadato** 2020-10-20

ALLE BELØB ER INKL. MOMS

Projekt: 23000407 Tilbud: 1204-2 Ordre: 407

Evt. indsigelser til fakturaen, skal gøres inden 8 dage.

Varenummer	Tekst	Enhed	Antal	A-pris	Total
04999980	OPPSTARTSGEBYR .	STK	1,00	750,00	750,00
04000501	MONT. AV SIDELYS VED YTTERDØR .	STK	1,00	1 390,00	1 390,00
04001157	MONT.AV YT.DØR/BETON INKL.KARM .	STK	1,00	5 890,00	5 890,00
04001683	MONT. YALE DOORMAN .	STK	1,00	1 390,00	1 390,00

Tillæg	Tekst	Enhed	Antal	A-pris	Total
04999973	SNEKKER HENTET MATRIELL OG UTLEGG MATRIELL RS	STK	1,00	1 699,00	1 699,00

Betaling skal ske via netbank
Fakturanr. bedes anført ved bankoverførsel

Ekskl. moms	Fragt	Moms	
8 895,20	**0,00**	**2 223,80**	

AT BETALE

11 119,00

Hafslund Nett

Retur:
Infratek Elsikkerhet AS
Postboks 63 Alnabru
0614 OSLO

Trym Johannessen
Tverråsen 23
1397 NESØYA

Saksnummer	5020208
Pinkode	2428
Dokumentdato	19.04.2018
Kontrolldato	22.03.2018
Målernummer	010096284
Inspektør	Tommy Andersen Helstrup
Nettkunde	Trym Johannessen

Sak avsluttet

Avsluttet tilsynssak
Vi viser til kontroll av deres elektriske anlegg utført den 22.03.2018 i Tverråsen 23, 1397 NESØYA.

Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er nå avsluttet.

Spørsmål kan rettes til Infratek Elsikkerhet AS, fortrinnsvis på e-post: **tilsyn@hafslund.no.** Eventuelt på telefon **23 12 88 50 mellom 09:00-15:00.** Husk å oppgi saksnummer 5020208.

Med vennlig hilsen
Infratek Elsikkerhet AS

Rune Monsen
Elsikkerhetsingeniør

ELEKTRIKER'N MAJORSTUA
aut. el-entreprenør

756

Elektriker'n Majorstua AS
Svalbardveien 2 B, 0375 OSLO

Telefon: 22 60 95 15
Foretaksregisteret
Org. nr.: 976 576 519 MVA

Trym Johannessen
Tverråsen 23
1397 Nesøya

FAKTURA

Faktura nr. : 14029
Kundenr : 15116
Fakturadato: 31/12/14
Forfall : 14/01/15

Se samsvarserklæring for arbeidsbeskrivelse

BESKRIVELSE	ANT	PRIS	NETTO	BELØP
MEDGÅTT MATERIELL				
PR PLUSS 2X1,5/1,5 QUICK-REEL	15.0	63.00	63.00	945.00
PR PLUSS 2X2,5/2,5 QUICK-REEL	1.0	89.00	89.00	89.00
VEGGLOKK SLETT STL-60	1.0	32.81	32.81	32.81
KOBLINGSBOKS AP9 IP65	1.0	188.46	188.46	188.46
MTP 0-16MMOV MAGASINKLAMMER	60.0	5.31	5.31	318.60
GRABBER SKR NR46 3,5X31MM	14.0	3.68	3.68	51.52
KOMB.PLATE 1-INNS. L 571	1.0	75.01	75.01	75.01
KOMB.PLATE 2-INNS. L 572	1.0	132.30	132.30	132.30
FRS16/3.15 FLE DIMMER PH	1.0	1,374.51	1,374.51	1,374.51
FOTOCELLE FC 16AFC 16	1.0	1,750.00	1,750.00	1,750.00
STIKK DOB.SPRUTS.1090 UPTPÅV.	1.0	409.98	409.98	409.98
SJALTEAKTUATOR	1.0	820.00	820.00	820.00
BRYTEAKTUATOR - 2-POLET	1.0	1,088.10	1,088.10	1,088.10
TRYKKN DOB KOMPL, INTENSE HVIT	1.0	751.30	751.30	751.30
SENTRALSKIVE TETT	2.0	52.04	52.04	104.08
SAMSVARSERKLÆRING/DOKUMENTASJON	1.0	280.00	280.00	280.00
Miljøgebyr		25.23	25.23	25.23
SUM MEDGÅTT MATERIELL				**8,435.90**
MEDGÅTT ARBEID				
OPPMØTE / SERVICEBIL	1.0	480.00	480.00	480.00
ELEKTRIKER - ARBEIDSTID - INKL. REISETID	7.5	680.00	680.00	5,100.00
SUM MEDGÅTT ARBEID				**5,580.00**
TOTALT EKSKL. MVA.				14,016.00
MERVERDIAVGIFT 25.0%				3,504.00
EKSP.OMK INKL. MVA				30.00
TOTALT INKL. MVA.				17,550.00

Til sikkerhet for krav på kjøpesummen, med tillegg av renter og omkostninger, har Elektriker'n Majorstua salgspant i denne leveranse, jf panteloven §§ 3-14 - 3-22.

Elektriker'n Majorstua takker for oppdraget.

BETALINGSINFORMASJON

Kundenr : **15116**
Trym Johannessen

Faktura nr. : **14029**
Fakturadato: **31/12/14**
Forfall : **14/01/15**

Bankkonto : **3790 09 54531**
Å betale : **17,550.00**

NELFO Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

em ELEKTRIKER'N MAJORSTUA
aut. el-entreprenør

Elektroinstallatør	
Firma/Navn:	Elektriker'n Majorstua AS
Kontaktperson:	
Adresse:	Svalbardvn. 2B
Postnr. / Sted:	0375 Oslo
Telefon:	22 60 95 15
E-post:	post@em.no

Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Johannessen, Trym
Kontaktperson:	
Adresse:	Tverråsen 23
Postnr. / Sted:	1397 Nesøya
Telefon:	
E-post:	

Ordre	
Ordrenummer:	20141535

Kunde	
Kundenummer:	15116

Anleggsadresse				
Firma/Navn:	Johannessen, Trym			
Adresse:	Tverråsen 23	Hus nr:		Bokstav:
Postnr./Sted:	1397 Nesøya	SSB-nummer:		

Anlegg - Kontaktperson			
☐ Eier	☐ Bruker	☐ Annet	Telefon:
Navn:	Johannessen, Trym		E-post:

Anleggsbeskrivelse					
☐ Nyanlegg	☑ Utvidelse	☐ Endring		Måler nr:	
Utført iht:	☐ NEK 400	Utg:		Type anlegg:	
	☑ Annet	Beskr:	Gjeldende forskrifter for anlegget.		

Arb. beskrivelse: Flyttet og montert ny stikk på vaskerom

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:	Eirik Digermul
Dato:	17.12.2014
Signatur:	Eirik D.

NELFO Elsikkerhetsdokumentasjon

Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll

Dokumentasjon av serviceoppdrag med lav risiko

Elektroinstallatør			Oppdragsgiver (Kunde)		
Firma/Navn:	Elektriker'n Majorstua AS		Firma/Navn:	Johannessen, Trym	
Kontaktperson:			Kontaktperson:		
Adresse:	Svalbardvn. 2B		Adresse:	Tverråsen 23	
Postnr. / Sted:	0375	Oslo	Postnr. / Sted:	1397	Nesøya
Telefon:	22 60 95 15		Telefon:		
E-post:	post@em.no		E-post:		

Ordre		Kunde	
Ordrenummer:	20141535	Kundenummer:	15116

Anleggsadresse				
Firma/Navn:	Johannessen, Trym			
Adresse:	Tverråsen 23	Hus nr:		Bokstav:
Postnr./Sted:	1397 Nesøya	SSB-nummer:		

Rapportens omfang

☐ Hele anlegget: ☑ Anleggsdel: Ny dobbel stikk på vaskerom.

Viktig: Denne sjekklisten skal kun benyttes til enkle installasjonsoppdrag med lav risiko. Dersom det kan svares JA på ALLE sjekkpunkt i gruppen "Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)" er arbeidet å anse som "mindre oppdrag med lav risiko" og sjekklisten kan benyttes. Dersom ikke, må komplett 5 Sikre dokumentasjon benyttes. Det er en forutsetning at utførende kommuniserer med eier/bruker. Forenklet dokumentasjon kan ikke benyttes for installasjoner som omfattes av NEK 400 del 7.

Besvarelser: ☑ = Ja ⊗ = Nei ⊘ = Ikke aktuelt ☐ = Ikke besvart

Sjekkpunkt				
Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)	☑	**Kommentar**		
Foreligger det tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere forutsatt bruk?	☑			
Er ytre påvirkninger å anse som normale i forhold til NEK 400 tabell 51A?	☑			
Foreligger det tilstrekkelig informasjon om løsningene som er lagt til grunn i eksisterende anlegg?	☑			
Er det åpenbart at arbeidet ikke vil påvirke forutsetningene som er lagt til grunn for sikkerheten i eksisterende installasjon?	☑			
Er det åpenbart at endringer, utvidelser ikke vil kunne kategoriseres under del 7 i NEK 400?	☑			
Er utstyr valgt i forhold til bruk og temperatur?	☑			
Sluttkontroll (Lav risiko)	☑	**Kommentar**		
Er kontinuitet i beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	☑		0,12	Ω
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	☑		629	MΩ
Er andre nødvendige målinger og prøving av den nye installasjonen utført og funnet i orden? Spesifiser nedenfor.	☑			
Er utført arbeid kontrollert ogv funnet i orden?	☑			
Er benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå, og bruk?	☑			
Er utstyr valgt og montert iht. produsentens anvisning	☑			
Er utstyret funksjonsprøvet og funnet i orden?	☑			
Er nødvendig merking av utstyr utført?	⊘			
Foreligger dokumentasjon som er nødvendig for sikker bruk og vedlikehold?	⊘			

Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll

Dokumentasjon av serviceoppdrag med lav risiko

...Fortsettelse fra forrige side

MEDLEM AV NELFO

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema.

GARANTI

Se samsvarserklæring

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold

Montør:	
Navn:	Eirik Digermul
Dato:	17.12.2014
Signatur:	Eirik D.

Kontrollert av:	
Navn:	
Dato:	
Signatur:	

Elektriker'n Majorstua AS
Svalbardveien 2 B, 0375 OSLO

Telefon: 22 60 95 15
E-post : post@em.no
Foretaksregisteret
Org. nr.: 976 576 519 MVA

Trym Johannessen
Tverråsen 23
1397 Nesøya

FAKTURA

Faktura nr. : 18552
Kundenr : 15116
Fakturadato: 29/09/17
Forfall : 05/10/17

Byttet ut dimmer til lampe over bord på kjøkken (montert i 2011), skiftet trafo i kjøkkenventilator, skiftet batteri på trådløst styring.

BESKRIVELSE	ANT	PRIS	NETTO	BELØP
MEDGÅTT MATERIELL				
WAGO KOBLINGSKLEMME 221-412 WA GO NORGE *	2.0	10.20	10.20	20.40
SJJ 911 DIMMER P 07 EL	2.0	1,190.00	1,190.00	2,380.00
BATTERI TYPE 4, CR2450N CBTZ-0 0/04	1.0	63.90	63.90	63.90
EL.TRAFO 60 PW LF 60 TCI	1.0	1,204.00	1,204.00	1,204.00
Miljøgebyr		11.01	11.01	11.01
SUM MEDGÅTT MATERIELL				**3,679.31**
MEDGÅTT ARBEID		**2,695.00**	**2,695.00**	**2,695.00**
TOTALT EKSKL. MVA.				6,374.50
Øreavrunding				-0.10
MERVERDIAVGIFT 25.0%				1,593.60
EKSP.OMK. INKL. MVA				30.00
TOTALT INKL. MVA.				7,998.00

Til sikkerhet for krav på kjøpesummen, med tillegg av renter og omkostninger, har Elektriker'n Majorstua salgspant i denne leveranse, jf panteloven §§ 3-14 - 3-22.

Elektriker'n Majorstua takker for oppdraget.

NB! NYTT KONTONUMMER

BETALINGSINFORMASJON

Kundenr : **15116**
Trym Johannessen

Faktura nr. : **18552**
Fakturadato: **29/09/17**
Forfall : **05/10/17**

Bankkonto : **9001 24 69887**
Å betale : **7,998.00**

NELFO ElsikkerHetsdokumentasjon

Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll

Dokumentasjon av serviceoppdrag med lav risiko

em ELEKTRIKER'N MAJORSTUA
aut. el-entreprenør

Elektroinstallatør	
Firma/Navn:	Elektriker`n Majorstua AS
Kontaktperson:	
Adresse:	Svalbardvn. 2B
Postnr/Sted	0375 Oslo
Telefon:	22 60 95 15
E-post:	post@em.no

Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Johannessen
Kontaktperson:	Trym
Adresse:	Tverråsen 23
Postnr/Sted	1397 Nesøya
Telefon:	
E-post:	trymjo@outlook.com

Ordre	
Ordrenummer:	20171264

Kunde	
Kundenummer:	15116

Anleggsadresse				
Anleggssted:	Johannessen, Trym			
Adresse:	Tverråsen 23			
Postnr/Sted	1397	Nesøya	Boligmappe nr:	

Rapportens omfang			
☐	Hele anlegget	☑	Anleggsdel: kjøkken, gang

Viktig: Denne sjekklisten skal kun benyttes til enkle installasjonsoppdrag med lav risiko. Dersom det kan svares JA på ALLE sjekkpunkt i gruppen "Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)" er arbeidet å anse som "mindre oppdrag med lav risiko" og sjekklisten kan benyttes. Dersom ikke, må komplett 5 Sikre dokumentasjon benyttes. Det er en forutsetning at utførende kommuniserer med eier/bruker. Forenklet dokumentasjon kan ikke benyttes for installasjoner som omfattes av NEK 400 del 7.

Sjekkpunkt

Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)	R	Kommentar
Foreligger det tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere forutsatt bruk?	☑	
Er ytre påvirkninger å anse som normale i forhold til NEK 400 tabell 51A?	☑	
Foreligger det tilstrekkelig informasjon om løsningene som er lagt til grunn i eksisterende anlegg?	☑	
Er det åpenbart at arbeidet ikke vil påvirke forutsetningene som er lagt til grunn for sikkerheten i eksisterende installasjon?	☑	
Er det åpenbart at endringer, utvidelser ikke vil kunne kategoriseres under del 7 i NEK 400?	☑	
Er utstyr valgt i forhold til bruk og temperatur?	☑	

Sluttkontroll (Lav risiko)	R	Kommentar	Verdi
Er kontinuitet i beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	☑	motstand til varme kabel i kjøkken	103 Ω
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	☑	varme kabel i kjøkken	348 MΩ
Er andre nødvendige målinger og prøving av den nye installasjonen utført og funnet i orden? Spesifiser nedenfor.	☑		
Er utført arbeid kontrollert og funnet i orden?	☑		
Er benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå, og bruk?	☑		
Er utstyr valgt og montert iht. produsentens anvisning	☑		
Er utstyret funksjonsprøvet og funnet i orden?	☑		
Er nødvendig merking av utstyr utført?	☑		
Foreligger dokumentasjon som er nødvendig for sikker bruk og vedlikehold?	✎		o

Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll

Dokumentasjon av serviceoppdrag med lav risiko

ELEKTRIKER'N MAJORSTUA
aut. el-entreprenør

MEDLEM AV NELFO

Denne dokumentasjon er i samsvar
med NELFOs standardiserte
sjekklister og dokumentasjonsskjema

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventualle forbehold:

Montør:	
Navn:	Krzysztof Luczak
Dato:	21.09.2017
Signatur:	

Kontrollert av:	
Navn:	
Dato:	
Signatur:	

CE45B9F1-B9EA-4873-81A0-FCFC5F3C7C6F

em ELEKTRIKER'N MAJORSTUA
aut. el-entreprenør

Elektriker'n Majorstua AS
Svalbardveien 2 B, 0375 OSLO

Telefon: 22 60 95 15
Foretaksregisteret
Org. nr.: 976 576 519 MVA

Trym Johannessen
Tverråsen 23
1397 Nesøya

FAKTURA

Faktura nr. : 14099
Kundenr : 15116
Fakturadato: 26/01/15
Forfall : 09/02/15

Montert ny stikk i garasje. Byttet 4-5 brytere med dimmere.

BESKRIVELSE	ANT	PRIS	NETTO	BELØP
MEDGÅTT MATERIELL				
PR PLUSS 2X2,5/2,5 QUICK-REEL	4.0	89.00	89.00	356.00
HECP-6, 6-LEDER TRANSP.FIOLETT	1.0	10.88	10.88	10.88
INNSTIKK-KLEMME 3X4MM2 FOR RK	1.0	14.39	14.39	14.39
INNSTIKK-KLEMME 5X4MM2 FOR RK	1.0	19.54	19.54	19.54
MTP 0-16MMOV MAGASINKLAMMER	16.0	5.31	5.31	84.96
GRABBER SKR NR33 4,2X32MM	10.0	2.75	2.75	27.50
GRABBER SKR NR48 4,2X16MM	6.0	1.92	1.92	11.52
BRYTER 1P PHV RS16/1INNF.	1.0	230.98	230.98	230.98
FRS16/3.15 FLE DIMMER PH	4.0	1,374.51	1,374.51	5,498.04
PÅVEGGSKAPPE DOBBEL H=18MM PH	1.0	256.66	256.66	256.66
PÅVEGGSKAPPE DOBBEL H=33MM PH	1.0	251.00	251.00	251.00
STIKK DOB.SPRUTS.1090 UPTPÅV.	1.0	409.98	409.98	409.98
JORDFEILBR. 63/2/003 PFIM-63/2/003	1.0	1,250.00	1,250.00	1,250.00
ASD DEKSEL 4MODUL	1.0	251.21	251.21	251.21
SAMSVARSERKLÆRING/DOKUMENTASJON	1.0	280.00	280.00	280.00
Miljøgebyr		26.86	26.86	26.86
SUM MEDGÅTT MATERIELL				**8,979.52**
MEDGÅTT ARBEID				
OPPMØTE / SERVICEBIL	1.0	480.00	480.00	480.00
ELEKTRIKER - ARBEIDSTID - INKL. REISETID	3.5	680.00	680.00	2,380.00
SUM MEDGÅTT ARBEID				**2,860.00**

TOTALT EKSKL. MVA.	11,839.50
Øreavrunding	0.10
MERVERDIAVGIFT 25.0%	2,959.90
EKSP.OMK INKL. MVA	30.00
TOTALT INKL. MVA.	14,829.50

Til sikkerhet for krav på kjøpesummen, med tillegg av renter og omkostninger, har Elektriker'n Majorstua salgspant i denne leveranse, jf panteloven §§ 3-14 - 3-22.

Elektriker'n Majorstua takker for oppdraget.

250 i lut. overskudd
sparekonto
11/2-15
JK

BETALINGSINFORMASJON

Kundenr : **15116**
Trym Johannessen

Faktura nr. : **14099**
Fakturadato: **26/01/15**
Forfall : **09/02/15**

Bankkonto : **3790 09 54531**
Å betale : **14,829.50**

NELFO Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

em ELEKTRIKER'N MAJORSTUA
aut. el-entreprenør

Elektroinstallatør	
Firma/Navn:	Elektriker'n Majorstua AS
Kontaktperson:	
Adresse:	Svalbardvn. 2B
Postnr. / Sted:	0375 Oslo
Telefon:	22 60 95 15
E-post:	post@em.no

Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Johannessen, Trym
Kontaktperson:	
Adresse:	Tverråsen 23
Postnr. / Sted:	1397 Nesøya
Telefon:	
E-post:	

Ordre	
Ordrenummer:	20150018

Kunde	
Kundenummer:	15116

Anleggsadresse				
Firma/Navn:	Johannessen, Trym			
Adresse:	Tverråsen 23	Hus nr:		Bokstav:
Postnr./Sted:	1397 Nesøya	SSB-nummer:		

Anlegg - Kontaktperson			
☐ Eier	☐ Bruker	☐ Annet	Telefon:
Navn:	Johannessen, Trym		E-post:

Anleggsbeskrivelse					
☐ Nyanlegg	☑ Utvidelse	☐ Endring		Måler nr:	
Utført iht:	☐ NEK 400	Utg:		Type anlegg:	
	☑ Annet	Beskr:	Gjeldende forskrifter for anlegget		

Arb. beskrivelse: Montert ny stikk i bod i garasje

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:	Eirik Digermul
Dato:	13.01.2015 1
Signatur:	Eirik D

Versjon 3.2 © NELFO 2011

NELFO Elsikkerhetsdokumentasjon

Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll

Dokumentasjon av serviceoppdrag med lav risiko

Elektroinstallatør		
Firma/Navn:	Elektriker`n Majorstua AS	
Kontaktperson:		
Adresse:	Svalbardvn. 2B	
Postnr. / Sted:	0375	Oslo
Telefon:	22 60 95 15	
E-post:	post@em.no	

Oppdragsgiver (Kunde)		
Firma/Navn:	Johannessen, Trym	
Kontaktperson:		
Adresse:	Tverråsen 23	
Postnr. / Sted:	1397	Nesøya
Telefon:		
E-post:		

Ordre	
Ordrenummer:	20150018

Kunde	
Kundenummer:	15116

Anleggsadresse				
Firma/Navn:	Johannessen, Trym			
Adresse:	Tverråsen 23		Hus nr:	Bokstav:
Postnr./Sted:	1397	Nesøya	SSB-nummer:	

Rapportens omfang		
☐ Hele anlegget:	☑ Anleggsdel:	Ny stikk i garasje

Viktig: Denne sjekklisten skal kun benyttes til enkle installasjonsoppdrag med lav risiko. Dersom det kan svares JA på ALLE sjekkpunkt i gruppen "Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)" er arbeidet å anse som "mindre oppdrag med lav risiko" og sjekklisten kan benyttes. Dersom ikke, må komplett 5 Sikre dokumentasjon benyttes. Det er en forutsetning at utførende kommuniserer med eier/bruker. Forenklet dokumentasjon kan ikke benyttes for installasjoner som omfattes av NEK 400 del 7.

Besvarelser: ☑ = Ja ⊗ = Nei ⊘ = Ikke aktuelt ☐ = Ikke besvart

Sjekkpunkt			
Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)	☑	**Kommentar**	
Foreligger det tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere forutsatt bruk?	☑		
Er ytre påvirkninger å anse som normale i forhold til NEK 400 tabell 51A?	☑		
Foreligger det tilstrekkelig informasjon om løsningene som er lagt til grunn i eksisterende anlegg?	☑		
Er det åpenbart at arbeidet ikke vil påvirke forutsetningene som er lagt til grunn for sikkerheten i eksisterende installasjon?	☑		
Er det åpenbart at endringer, utvidelser ikke vil kunne kategoriseres under del 7 i NEK 400?	☑		
Er utstyr valgt i forhold til bruk og temperatur?	☑		
Sluttkontroll (Lav risiko)	☑	**Kommentar**	
Er kontinuitet i beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	☑		0,43 Ω
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	☑		283 MΩ
Er andre nødvendige målinger og prøving av den nye installasjonen utført og funnet i orden? Spesifiser nedenfor.	☑		
Er utført arbeid kontrollert ogv funnet i orden?	☑		
Er benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå, og bruk?	☑		
Er utstyr valgt og montert iht. produsentens anvisning	☑		
Er utstyret funksjonsprøvet og funnet i orden?	☑		
Er nødvendig merking av utstyr utført?	☑		
Foreligger dokumentasjon som er nødvendig for sikker bruk og vedlikehold?	⊘		

Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll

Dokumentasjon av serviceoppdrag med lav risiko

...Fortsettelse fra forrige side

MEDLEM AV NELFO

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema.

GARANTERT FORSKRIFTSMESSIG ELEKTRISK ARBEID GARANTI

Se samsvarserklæring

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold

Montør:	
Navn:	Eirik Digermul
Dato:	13.01.2015 1
Signatur:	Eirik D

Kontrollert av:	
Navn:	
Dato:	
Signatur:	

elektriker'n
KJELL SÆTERØY AS

Lørenskog: 67 90 31 37
Skedsmo: 63 87 42 32

0690

Ordredato 21/1	Lovet utført	Bestilt ved/kunderef. TRYTT	
Kundenavn TRYTT/FAMILIE JOHANNESEN		Tlf. 1: 91659049	Tlf. 2: 98869339
Adresse TVERÅSEN 23			
Postnr./sted NESØYA (ASKER)		Vår elektriker POS	Ordre nr. 2004
Arbeidsbeskrivelse			

EGETE DEKSLER PÅ TIL 2 DIV. L
TERMOSTAT + STIKK ETTER
FLISLEGGING AV BENKVEG.
FAKTURERES ETTER
MEDGÅTT TID.

SAMSVARSERKLÆRING OM AT PLANLEGGING/UTFØRELSE AV INSTALLASJONEN ER I SAMSVAR MED SIKKERHETSKRAVENE I FORSKRIFT OM ELEKTRISKE LAVSPENNINGSANLEGG.

☒ Service/rep. ☐ Nyanlegg ☐ Utvidelse ☐ Endring **Norm:** ☐ NEK 400 ☐ Andre spesifiser

SJEKKLISTE/SLUTTKONTROLLSKJEMA

Inntak/måleranlegg
- ☐ 230V IT ☐ 400V TN-C-S
- Inntakskabel type.....mm²
- Kortslutningsvern.....A
- Overbel. Vern.....A
- Overspenningsvern type.....
- ☐ Målersløyfe brutt ☐ Målernr.....

Hovedtavle/Sikringsskap
- ☐ Kabelinnføringer tettet
- ☐ Endehylser på mangetrådet ledning
- ☐ Hovedjordfeilbryter.....A .....mA
- ☐ Jordfeilbrytere ☐ -måling utført ☐ -testet
- ☐ Utjevningsjord ☐ -måling utført ☐ -merket
- ☐ Jordelektrode ☐ -måling utført ☐ -merket
- ☐ Avdekning montert ☐ Sikringer og utstyr merket
- ☐ Kursfortegnelse oppsatt/rettet ☐ Bruksanvisning oppsatt/rettet
- ☐ Isolasjonsmotstand målt til.....MΩ
  Målested/kurs.nr .....
- ☐ Risikovurdering ved valg av vern foretatt
- ☐ Kontrollert overg.motst. v/mont. av ospv. ☐ Evnt. merknad
- ☐ Kontrollert temp. v/ belastet anlegg. Høyeste temp:.....
- ☐ Aktuelle koplinger er tiltrekt m/korrekt moment.
- ☐ Eff.brytere og motorvern korrekt justert
- ☐ Faserekkefølger er kontrollert og evt omkopling foretatt
- ☐ TN-anlegg: Polaritetskontroll foretatt
- ☐ TN-anlegg: PEN, PE og N-ledere korrekt merket

Jording/installasjon
- ☐ Ringjord ☐ Jordspyd ☐ Annet.....
- ☐ Utjevningsjording til vann, avløp, andre ledende deler.
- ☐ Jordledninger tilkoblet godkjente klemmer.
- ☐ Målt jordovergangsmotstand.....Ω
- ☐ Alle aktuelle jordete punkt kontrollert
- ☐ Målt kontinuitet ☐ OK (<1ohm) ☐ evt merknad
- ☐ Kabler og ledning avsluttet forskriftsmessig
- ☒ Ledninger dimensjonert ihht. foranstående vern.
- ☒ Ledninger, materiell og utstyr godt festet.
- ☐ Branntetting av kabelgjennomføringer.
- ☐ Defekt/skadet kabler, materiell, utstyr skiftet.
- ☐ Varmekabler installert, skjema fylt ut.
- ☐ Tegning over downlightsanlegg er utarbeidet.
- ☒ Aktuelle anlegg funksjonstestet, OK.
- ☐ Ikmaks:.....kA Målested/kurs:.....
- ☐ Ik2pmin:.....A Målested/kurs:.....
- ☐ Målt Uj på inngående kabel/inntak. ☐ OK ☐ Merknad
- ☐ Montert utstyr har korrekt CE-merking og riktig IP-grad

Generelt
- ☐ Relevante opplysninger gitt kunde.
- ☐ Ordrekladd/materiell liste ført.
- ☐ Opprydding utført
- ☐ All aktuell dokumentasjon er overlevert/sendt til kunde.
- ☐ Dører låst og nøkler avlevert.....
- ☐ Risikovurdering foretatt og valg av arbeidsmetode er foretatt
- ☐ Avvik er registrert. Se kommentar/avviksmelding
- ☐ Kunde er informert om konsekvenser ved nye vern.

Merknader spesielt for anlegget:

☐ Hele eller deler av bestående anlegg er av ufagmessig/forskriftsstridig utførelse. El-sjekk bør foretas.

Undertegnede erklærer hermed at anlegget er planlagt, utført og kontrollert i samsvar med normer og krav gitt i gjeldende lover og forskrifter for elektriske anlegg.

Dato/sign: POS
Ansv. montør

Dato/sign: 14/3-12
Autorisert installatør gr-L

Postadresse:
Bjørkelia 31 B
2020 Skedsmokorset

Telefon: 63 87 42 32
Telefax: 63 87 42 33
E-post: post@elks.no

elkonor
...nær der du er

Bankgiro:
1286.42.85870

Foretaksreg.:
986 405 089 MVA

PROSEDYRE FOR BRUK AV SJEKKLISTE/SAMSVARSERKLÆRING

Vær oppmerksom på at sjekklisten er et sluttdokument som skal leveres kunden. Vær derfor nøye med korrekt utfylling pen håndskrift!

- *Husk at alle aktuelle felt alltid skal fylles ut/krysses av. Dette er spesielt nøye for å dokumentere overfor kunde og/eller tilsyn at vi har utført sluttkontroll korrekt.*
- *Alle punkter skal gjennomgås som en del av vår egen kvalitetssikring, og som kontroll av at arbeidene er riktig utført.*
- *Eventuelle avvik skal kommenteres/noteres.*

Prosedyre for utfylling av sluttkontrollseddel:

Kundedata:

- Alle kundedata skal fylles ut. Vær spesielt nøye med utfylling av adresser og telefonnr.
- Vår elektriker skal alltid noteres. Ordrennr skal føres inn før innlevering.

Arbeidsbeskrivelse:

- Arbeidsbeskrivelsen må fylles ut så korrekt som mulig. Dersom oppdraget endres underveis, f.eks ved tilleggsarbeider, skal også endringene føres opp.

Inntak/måleranlegg:

- Alle kjente data føres opp. Noter målernr dersom det utføres arbeider i sikringsskapet eller på inntak/stigere.
- Husk type overspenningsvern. Spesielt viktig dersom det montert pluggvern med utskiftbare deler.

Hovedtavle/sikringsskap:

- Aktuelle felt for arbeidene må fylles ut, så som tettinger, koplinger, avdekking, merking med mer.
- Jordfeilbrytere testes med instrument, og verdier føres opp i målerprotokoll.
- Utjevningsjord og jordelektrode måles om dette er aktuelt for oppdraget.
- Isolasjonsmotstand måles alltid. Verdier føres opp i sjekkliste + måleprotokoll. Husk å kortslutte fasene v/måling på bunnskinne/ hovedsikring, for å unngå skadelig høy spen U-Uj på følsomt utstyr som TV, PC, modem med mer.
- Ved valg av vern skal disse risikovurderes opp mot bryteevne, utløsekarakteristikk og om disse er selektive i forhold til foran-koplede vern.
- Ved montasje av overspenningsvern bør det foretas måling av overgangsmotstand til jord, vha 3-punktsmetoden. Denne målingen inngår normalt ikke i tilbud/oppdrag, og skal avtales (prises) m/kunden på forhånd.
- Temperaturer på koplinger, skinner, forbindelser måles ved bruk av laserpistol. Høyeste verdi noteres. Måleverdier over 50°C krever nærmere undersøkelser.
- Momentverktøy skal benyttes på Alu-kabler og større vern/koplinger.

Jording/installasjon:

- Aktuelle felt for arbeidene må fylles ut, så som koplinger, festing/montering, tetting med mer.
- Ved opplegg av jordelektrode noteres type elektrode som er benyttet, og overgangsmotstand måles/noteres.
- Kontinuitetsmålinger foretas for alle tilknyttede punkt. Verdier føres opp i måleprotokoll.
- Branntetting må gjøres dersom våre føringer går gjennom brannskiller.
- Når varmekabler monteres, skal produsentens kontroll- og dokumentasjonsskjemaer fylles ut og vedlegges sluttkontrollen. Målsatte tegninger skal utarbeides, og bilder skal tas av installasjonen.
- Ved downlightsanlegg skal det lages målsatt tegning hvor plassering av downlights, trafoer og rør-/kabelføringer er vist. Bilder kan med fordel tas. Vedlegges sluttkontrollen.
- Alle aktuelle anlegg skal funksjonstestes!
- For å dokumentere korrekt monterte vern i forhold til kortslutningseffekter/kabler/forlegging/lengder, skal kortslutningstester foretas på overlastvern/bunnskinner (Ikmaks) og på minste lengste kurs (Ikmin). Alle aktuelle kurser kan med fordel måles for Ikmin. Verdier noteres på sjekklisten og i måleprotokoll.
- For å kontrollere anlegget for eventuell jordfeil på foranliggende nett, skal Uj måles på alle faser. Avvikende målinger noteres som merknad. Nettleverandør skal informeres ved evt avvik.

Generelt:

- Aktuelle felt for arbeidene må fylles ut.
- Risikovurdering skal foretas i henhold til gjeldende prosedyrer/skjemaer.
- Dersom avvik er registrert, skal disse kommenteres, enten i feltet "merknader", eller i målerprotokoll.
- Dersom gamle sikringer er byttet ut med nye vern, må eier/bruker informeres om at nye vern har annen utløsekarakteristikk enn gamle sikringer, og at disse kan slå ut tidligere f.eks ved overbelastning.
- Om anlegget er i generell dårlig tilstand, skal vi alltid anbefale el.sjekk.
- Dersom andre elektrikere har gjort arbeider som berører vårt oppdrag, må dette noteres i merknadsfeltet. Det samme gjelder der-som kunden selv har skaffet noe av utstyret som benyttes i våre arbeider.
- Den montør som er hovedansvarlig for utførelse av oppdraget har også ansvaret for sluttkontrollen, og skal følgelig kvittere på samsvarserklæringen.
- Måleprotokoll skal benyttes som en del av sluttkontrollsystemet.

Risikovurdering:

- Normalt skal vår egen risikovurdering benyttes på de fleste anlegg/arbeider, men dersom vi jobber på større anlegg, skal NELFOs system "5-sikre" benyttes som risikovurderingsprosedyre. Dette besluttes i så fall i samarbeid med installatør.

Hva skjer etter mitt kjøp?

Tilbud

Et tilbud fra BAUHAUS er gjeldende i 30 dager. Innen arbeidsoppgaven kan påbegynnes, skal det foreligge en aksept fra deg som kunde. Når du ønsker å godkjenne ditt tilbud, tar du kontakt med din selger som du har kjøpt varene av. Alternativt kan du sende en e-post til håndverkskoordinatoren som er anført på tilbudet ditt.

Et godkjent tilbud er bindende.

Ordrebekreftelse

Når du har godkjent tilbudet, vil du motta en ordrebekreftelse. Du vil innen 2 arbeidsdager, bli kontaktet av vår håndverker for å avtale en dato hvor monteringen kan finne sted. På tilbudet ditt er det en ønsket dato for montering, denne kan vi ikke garantere vil bli holdt, da endelig dato avtales i samarbeide med håndverkeren.

BAUHAUS Montasjeservice er et mellomledd, som sørger for at du får kontakt med den rette håndverkeren. Vi garanterer at alle våre samarbeidspartnere er utdannet og at de overholder alle gjeldende forskrifter innen for sin bransje.

Ved eventuelle spørsmål, ta kontakt med ditt nærmeste BAUHAUS varehus, eller alternativ ring tlf. XX XX XX XX.

Forutsetninger for montasjeservice

BAUHAUS Montasjeservice jobber for deg som kunde. Vi tilbyr montering og installasjon av nyinnkjøpte varer til en fast pris.

For en vellykket gjennomføring av arbeidet i henhold til ditt tilbud, er det flere forutsetninger som må overholdes. Disse forutsetningene er oppgavespesifikke. Hvis det viser seg at spesifikasjoner/punkter ikke er tilstrekkelig gjennomført for at arbeidet kan utføres, vil det tilkomme ekstra arbeid for at oppgaven skal kunne gjennomføres. Dette betyr at det vil tilkomme ekstra omkostning for deg som kunde.

Hvis oppgaven ikke kan gjennomføres på bakgrunn av omstendigheter som BAUHAUS ikke råder over, kan du som kunde bli belastet for omkostningene dette kan medføre BAUHAUS.

Du som kunde er ansvarlig for at alle varer/materialer er på arbeidsplassen når arbeidsoppgaven skal starte. Dette med mindre annet er avtale med BAUHAUS da du kjøpte/bestilte varene dine.

Montasjeservice er en faktura tjeneste, hvilket innebærer at du som kunde vil bli kreditvurdert når du godkjenner ditt montasjetilbud.

Garanti

BAUHAUS tilbyr deg to års garanti på det utførte arbeidet. Ved feil på varene gjelder leverandørens garanti.

Du som kunde er ikke dårligere stilt enn kjøpsloven foreskriver.

Fakturaen gjelder som garantibevis, på det utførte arbeidet.

Ved alle reklamasjoner skal fakturaen fremvises.

BEMÆRK: Nye bankoplysninger Ordrebekræfte

Fakturaadresse:	Leveranceadresse:	
Trym Johannssen Tverråsen 23 1397 Nesøya Mobil: 91655049 E-mail: trymjo@outlook.com	Trym Johannssen Tverråsen 23 1397 Nesøya Mobil: 91655049 E-mail: trymjo@outlook.com	BAUHAUS Norge KS Servicecenter Postboks 65 DK-8381 Tilst www.bauhaus.no Telefon +45 87 45 05 00 E-post: info@bauhaus.no Org.nr. 889 800 542 Nordea **6118.06.37019**
Gyldig t.o.m.: 2020-10-15		

Bemærkning		Tilbudsnummer
		1204-2

Montagekoordinator	Varehus / Sælger		Ordredato
Øystein Ruyter +47 92216879 montasjeservice@bauhaus.no	BAUHAUS Liertoppen Øystein R.		2020-09-18

VARERNE ER ANGIVET INKL. MOMS. FAKTURA 30 DAGE NETTO

Arbejdet forventes udført i perioden 2020-09-23 - 2020-10-13

Varenummer	Tekst	Enhed	Antal	A-pris	Total
04999980	OPPSTARTSGEBYR .	STK	1,00	750,00	750,00
04000501	MONT. AV SIDELYS VED YTTERDØR .	STK	1,00	1 390,00	1 390,00

Kontrolspørgsmål

Har sidepartiet samme mål som det gamle	Ja	Kunden sier nytt sidefelt og ytterdør totalt har samme mål som i dag
Er det kjøpt inn fugemasse,tettnigstape,isolering skruer og listverk og kiler	Ja	Nei

Hentet af kunde

4741585000226	FURU 18X095X2400 MALT L. LAM. UTF.27622	STK	3,00	
4741585005559	FURU 12X058X4400 KARML NCS S0502Y KARMLIST RUND	STK	2,00	
7032464009001	GLAVA DYTTESTR. I POSE 25X60X18000MM 1KARTONG=10 PS	POS	1,00	
04001157	MONT.AV YT.DØR/BETON INKL.KARM .	STK	1,00	5 890,00	5 890,00

Kontrolspørgsmål

Har den nye døren samme mål som den gamle døren	Ja	Kunden sier sidefelt og ytterdør har totalt samme mål som i dag på bredden , omgjøring av åpning er ikke med i prisen , dersom dør og side felt ikke passer
Skal en nye døren være utadslåenede eller innadslående	Ja	utadslående
Er det kjøpt inn karmskruer,kiler,dyttestrimmel,tape,utforing,lister,fugemasse	Ja	Kunden skaffer dette
Er det stående eller liggene kledning på ytterveggen der døren skal monteres	Ja	Liggene
Er beslaget intakt eller må det byttes	Ja	Det er intakt
Skal håndverkeren ta med seg å kaste den gamle døren og avfall , pris fra kr 800	Ja	Nei , kunden ordner det selv

04001683	MONT. YALE DOORMAN .	STK	1,00	1 390,00	1 390,00

BEMÆRK: Nye bankoplysninger Ordrebekræfte

Varenummer	Tekst		Enhed	Antal	A-pris	Total
	Kontrolspørgsmål					
	Passer låsen til din din ytterdør	Ja	Det gjør den nomalt			
	Skal det byttes låsbeslag i karmen	Ja	Ok			
	Er ytterdøren lett å åpne og lukke	Ja	Ok			
	Er det mer en 4-5 mm klaring mellom dørblad og karm	Ja	Det skal monteres i en ny dør så det sørger snekker for			

Underskrift kunde		Fakturaens totale beløb	Heraf moms
		9 420,00	**1 884,00**
Total montageomkostning	Fragt		At betale
8 670,00	**0,00**		**9 420,00**

Montering av Ytterdør

BAUHAUS Montasjeservice jobber for deg som kunde. Vi tilbyr montering og installering av ny innkjøpt vare til en fast pris, som du får når du kjøper varene dine. Du slipper å bruke tid på å finne håndverkere og innhente tilbud. Du blir i stedet kontaktet av vår faste håndverker, som er spesialist på det område som omfatter ditt produkt. Dere finner sammen et tidspunkt som passer for montering. Vi garanterer at alle våre samarbeidspartnere er utdannet, samt at de overholder alle gjeldende forskrifter innen for deres yrke.

For å kunne gi deg et fast tilbud, har vi bruk for litt informasjon av deg. Vi må vite hvilken ytterdør du kunne tenke deg, samt hvilke forutsetninger vi skal ta hensyn til.

Du er som kunde ansvarlig for at alle varer/materialer er på arbeidsstedet, når arbeidsoppgaven skal starte. Med mindre annet er avtalt med BAUHAUS, da du kjøpte/bestilte dine varer. Behøver du hjelp til hvor mye, eller hvilke materialer du har bruk for, vil en av våre selgere mer enn gjerne hjelpe deg.

Ved montering av ytterdør inngår følgende oppgaver: Demontering av eksisterende dør, demontering av dørhåndtak, hengsler og lister, samt montering av nytt dørblad inkl. hengsler, lås, dørhåndtak og lister.

Forutsetninger for montering av Ytterdør

For en vellykket gjennomføring av arbeidet i henhold til ditt tilbud, gjelder følgende forutsetninger. Hvis det viser seg ved montering, at en eller flere forutsetninger ikke er oppfylt, kan det tilkomme en ekstra omkostning, som kunden dekker (ordrebestiller) for å hjelpe til med gjennomføringen av arbeidet.

- ☐ Alt materiell som skal brukes til gjennomføring av arbeidet skal stå klar der hvor arbeidet skal utføres, med mindre annet er avtalt med BAUHAUS.
- ☐ Forutsetningen er at arbeidet utføres på en treramme eller trefasade.
- ☐ Utskiftning gjelder ikke for pussede fasader.
- ☐ Området hvor arbeidet skal utføres skal være ryddet og lett tilgjengelig. Det vil si ingen møbler og andre ting opp mot døren.
- ☐ Den nye døren skal ha samme størrelse som den eksisterende.

Sjekkliste for montering av Ytterdør

- ☐ Ytterdør
- ☐ Dørkarm
- ☐ Karm-/treskruer
- ☐ Håndtak til ytterdør
- ☐ Lister
- ☐ Låsebeslag
- ☐ Bunnstokk
- ☐ Avstandskiler
- ☐ Isolering
- ☐ Fuge/tetningslist
- ☐ Dykkert (små spiker)

Tanker om montering av ytterdør

- ☐ Størrelse
- ☐ Hvilken vei skal døren åpnes
- ☐ Materialet på ytterdøren
- ☐ Beslag

FORBRUKER
Kjøpsloven

Forbruker kjøpsloven gjelder når et firma selger varer til en forbruker. Kjøpsloven er obligatorisk for forbrukeren. Dette betyr at selgeren ikke kan stille forbrukeren dårligere enn det som beskrives i loven. Loven gjelder alle varer, også brukte varer eller varer som er solgt med nedsatt pris.

- ☐ En vare kan være feil på forskjellige måter
- ☐ Eksempel defekte varer
- ☐ Hvis ikke selger og kjøper blir enige om varens egenskaper og tilstand
- ☐ Varen kan ikke benyttes til det den er tiltenkt, og svarer ikke til kundens forventning
- ☐ Ikke er som reklamen lovet
- ☐ Ikke er som selgeren påstod
- ☐ Ikke selges med de anvisninger som kunden behøver for montering og installering

Selgeren er ansvarlig for feil som er på varen når den blir kjøpt, også hvis feilen først dukker opp senere. Ved feil som sukker opp innenfor de første 6 månedene etter kjøpet, betraktes varen som defekt ved kjøp, med mindre selgeren kan bevise annet. Hvis feilen først oppstår etter 6 måneder, er det kjøperen som skal bevise at feilen allerede var der da kjøpet ble foretatt. Det er ikke feil på varene hvis feilen oppstår på grunn av uhell, missbruk eller unormal behandling.

Reklamasjon/klage på varen

Kjøperen må reklamere, det vil si klage til selgeren for å ha rett til reparasjon, ny vare eller annen behandling. Kjøperen skal informere selgeren om at det er en feil på varen, samt hvilken feil det er snakk om. Reklamasjon skal skje innenfor rimelig tid etter at kjøper oppdager feilen. Rimelig tid anses som innen 2 måneder. En reklamasjon skal gjøres innen de første 2 årene fra kjøpstidspunktet. Kjøperen skal medbringe kvittering som bevis på at varen er kjøpt hos selgeren, samt når og til hvilken pris. Tenk på at en kvittering skal holde i 2 år. Kjøperen kan alltid reklamere direkte til selger og skal ikke henvises til leverandører eller andre.

Kjøpers rettigheter

Når det oppstår feil på en vare har kjøperen rett til noe av de følgende mulighetene:

- ☐ Avhjelpe – reparasjon uten omkostninger for kunden, innen for rimelig tid. Rimelig tid er oftest et par dager. Selgeren bør tilby en erstatningsvarer hvis reparasjonen tar lenger tid.
- ☐ Hvis selgeren ikke kan bedre feilen, kan kjøperen få en erstatning for og selv utbedre feilen.
- ☐ Bytte. Kjøperen får en ny eller tilsvarende vare, uten ekstra omkostninger for kunden.
- ☐ Hovedreglen er at kunden har rett til å velge mellom reparasjon og å få en erstatningsvare, hvis valget ikke forårsaker urimelig omkostning for selger.
- ☐ Prisreduksjon – kjøperen får erstatning som tilsvarer forskjellen mellom en ny feilfri vares verdi og den defekte varen verdi.
- ☐ Heving av kjøp. Selgeren får varen tilbake og kjøperen får pengene i retur. Hvis kjøper har brukt varen, har selger rett til å lage et fradrag på varens pris for bruken. Kjøperen har samtidig rett til å få en dag rentesats på det beløpet som selger betaler tilbake. Renten skal avregnes fra den dag kjøpet ble fortatt. For å oppheve kjøpet kreves det at feilen har en vesentlig betydning for kunden.

Forsinket leveranse

Hvis det oppstår forsinkelser i leveransen av en eller flere varer, har kjøperen rett til følgende:

- ☐ Tilbakeholde betaling, tilsvarende varens verdi, inntil varen er levert. Det kan være tidspunkt hvor forsinkelser er utenfor selgers kontroll.
- ☐ Heve kjøpet. Hvis forsinkelsen er av meget vesentlig betydning. Hvis en vare er utarbeidet eller produsert spesielt for en kunde, til et helt spesielt formål kan kjøper heve kjøpet. Et eksempel er en brudekjole som leveres dagen etter bryllupet.

Skader

Hvis kjøper har tapt penger på grunn av en feil på en vare eller en forsinket leveranse, har kjøper mulighet for å få en godtgjørelse av selger. Godtgjørelse kan også tilbys i sammenheng med en ny vare eller reparasjon. Godtgjørelsen skal være en erstatning for utgifter, tapt inntekt, prisforskjell ved erstatnings kjøp eller skader som varen har påført kjøpers eiendom.

Avbestilling av en vare

Kjøper har rett til å avbestille den bestilte varen, før den er levert. Selgeren har derimot rett til å kreve et gebyr/erstatning for de omkostninger som har vært i forbindelse med avbestillingen.

Brukte varer

Selger har ansvaret for å informerer kjøper om varens kvalitet. Når det gjelder en brukt/demo vare, akseptere kunden ved kjøp at den kan ha bruksmerker uten at dette har betydning for varens funksjon. Hvis varen har en feil som selger ikke har informert kunden om, og den først viser sig etter kjøpet har kunden rett til et prisavslag av selger.

Garanti

Du har 2 års reklamasjonsrett, hvis varen er ødelagt. Alle deler til varen skal fungere som lovet ved kjøp. Feilen skal ha vært til stede på varen ved kjøpstidspunktet, selv om den først forkommer senere (Eks. fabrikasjonsfeil eller dårlig materiale). Skyldes feilen feil bruk kan det ikke reklameres. Innenfor de første 6 mnd. går man ut i fra at det er en fabrikksfeil.

Bytte og returrett

Loven gir ikke kjøperen rett til å bytte en vare ved fysisk kjøp i en butikk. Butikken bestemmer selv om det er mulighet for å bytte, eller om de vil gi mulighet for å returnere mot å få pengene tilbake. Husk å sjekke når du handler, om butikken tilbyr bytte og innenfor hvilket tidsrom du evt. kan gjøre dette. Gjem alltid på kvitteringen, da du kan få bruk for den hvis det oppstår problemer med produktet. Loven gir ikke kjøperen rett til å få pengene tilbake. Butikken bestemmer selv om den vil tilby denne servicen.

Tilgodebevis

Et tilgodebevis tilbys kjøperen når de bytter en feilfri vare, og ikke ved en reklamasjon. Et tilgodebevis gjelder opp til 3 år etter utstett datoen, med mindre annet er avtalt. Et tilgodebevis skal håndteres etter de gjeldende reglene for varehusene.

Byggmesterene Olsen og Lindahl AS
Postboks 114
1333 Kolsås

832

Trym Johannessen
Tverråsen 23

1397 Nesøya

Registrert i Foretaksregisteret
Org.nr.: NO 985885494 MVA
Mob: 906 41 903, E-post: post@olslin.no

FAKTURA

Kundenr.: 10293
Ordredato: 30.05.2013
Prosjektnr.: 1002

Fakturanr.: 100596
Fakt.dato: 29.05.2013
Forf.dato: 08.06.2013

Artikkelnr	Tekst	Enhet	Levert	Pris	Rab.%	Beløp
13	Ihht. tilbud Ny kledning på gavelvegg		1,00	77 139,00		77 139,00

			Avr.	0,00	Netto	77 139,00
Mvagr.:	Grl:	77 139,00	Sats:	25 %	Mva	19 284,75
					Total	96 423,80

Kreditt

96 423,80

Fakturanr.: 100596
Kundenr.: 10293

08.06.2013

Trym Johannessen
Tverråsen 23

1397 Nesøya

Byggm. Olsen og Lindahl AS
Postboks 114
1333 Kolsås

96423 80 1 1645.07.41225

Hafslund Nett

Retur:
Infratek Elsikkerhet AS
Postboks 63 Alnabru
0614 OSLO

Saksnummer	5020208
Dokumentdato	07.03.2018
Kontrolldato	22.03.2018 09:30 - 11:30
Målernummer	010096284
Inspektør	Tommy Andersen Helstrup
Nettkunde	Trym Johannessen

Trym Johannessen
Tverråsen 23
1397 NESØYA

Varsel om tilsyn

Kontroll av elektriske anlegg i Tverråsen 23, 1397 NESØYA

Vi har planlagt å gjennomføre kontroll den 22.03.2018, i tidsrommet 09:30 - 11:30.
Kontrollen tar cirka 1 time.

Involver eier av det elektriske anlegget
Dette brevet er sendt til den som er nettkunde på det elektriske anlegget. Hvis du er leietager, ber vi deg snarest informere eieren av det elektriske anlegget om kontrollen.

Hva må du forberede før kontrollen
Har du et nytt elektrisk anlegg eller har du hatt arbeider på det eksisterende elektriske anlegget de siste årene, ber vi deg å finne frem samsvarserklæringer og dokumentasjoner fra elektrikeren.

Vi ønsker at du deltar aktivt under kontrollen og at du i forkant har tenkt gjennom om du har, eller har hatt, problemer med det elektriske anlegget eller med de elektriske apparatene. Ved hjelp av dine innspill kan derved kvaliteten på vår kontroll økes.

Informasjon om elsikkerhet og tilsynskontroll finner du på
hafslundnett.elsikkerhetsportalen.no

Gjennomføring av kontrollen
Det gjennomføres målinger og visuell sjekk av det elektriske anlegget. I tillegg gis det råd og informasjon om elsikkerhet. Deler av kontrollen utføres på spenningsløst anlegg, noe som betyr at strømmen blir borte en kort stund. Kontrolløren må ha tilgang til alle deler av det elektriske anlegget med mindre det er spesielle forhold som skulle tilsi noe annet.

Utførelse, vedlikehold og drift av elektriske anlegg er underlagt offentlig kontroll og tilsyn. Formålet med kontrollen er å sikre mennesker, dyr og eiendom mot skader og ulykker med elektrisk årsak. Kontrollvirksomheten er finansiert via nettleien til nettselskapet.

Kontrollen gjennomføres av **Infratek Elsikkerhet AS** på vegne av **Det lokale eltilsyn** (DLE) i Hafslund Nett AS.

Passer ikke planlagt tidspunkt
Hvis tidspunktet ikke skulle passe, ber vi deg ta kontakt med Infratek Elsikkerhet AS ved: Tommy Andersen Helstrup på e-post: tilsyn@hafslund.no for nærmere avtale, eller telefon 40 10 64 24 mellom kl. 09:00 og 15:00.
Husk å oppgi saksnummer 5020208 ved henvendelser.

Om det viser seg at den varslede kontrollen ikke kan gjennomføres som angitt over, kan DLE treffe vedtak i saken der du pålegges å være til stede under kontrollen. Et eventuelt vedtak vil bygge på dette forhåndsvarselet.

Med vennlig hilsen
Infratek Elsikkerhet AS

Tommy Andersen Helstrup
Elsikkerhetsingeniør

Hjemmelsgrunnlag:
I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det kontroll av elektriske anlegg. Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §§ 3 og 5.

Tilsynsmyndigheten skal til enhver tid ha uhindret adgang til anlegg og virksomhet etter loven. Tilsynspersonellet skal legitimere seg i samsvar med forvaltningsloven § 15 og om mulig sette seg i kontakt med eier av eller ansvarlig for anlegget/virksomheten eller representant for denne. Jf. el-tilsynsloven § 6, tilsynsmyndigheten gir de pålegg og treffer de enkeltvedtak ellers som er nødvendige for gjennomføringen av bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne lov.

Jf. el-tilsynsloven § 13, i pålegg etter loven her kan det fastsettes en løpende tvangsmulkt for hver dag/uke/måned som går etter utløpet av den frist som er satt for oppfylling av pålegget, inntil pålegget er oppfylt. Tvangsmulkt kan også fastsettes som engangsmulkt.

Det vises også til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel) §§ 7 og 9.
Eier/bruker av elektriske anlegg er i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9, ansvarlig for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V.

Du har rett til å ha vitne tilstede under kontrollen og til å uttale deg i sakens anledning jf. forvaltningsloven §§15 og 16. Du har også rett til å se sakens dokumenter jf. forvaltningslovens §§ 18 og 19.

I henhold til forvaltningsloven § 27.3. ledd, gjør vi oppmerksom på at innen 3 uker etter at vedtak treffes, er adgang til å påklage dette til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), jf. forvaltningsloven kapittel VI. En eventuell klage sendes gjennom Det lokale eltilsyn i Hafslund Nett AS.

SET Elektro AS
Gamle Ramnesvei 36
3170 SEM

Telefon 3344 0060
E-post marius.abrahamsen@set.no
Web www.set.no
Foretaksreg. NO 987 818 549 MVA

Trym Johannessen
Tverråsen 23
1397 NESØYA

Leveringsadresse
Trym Johannessen
Tverråsen 23
1397 NESØYA

Faktura

Faktura nr.	2056264
Kundenr	15421
Fakturadato	31.12.23
Forfall	30.01.24
Ordre nr.	39555
Levert dato	09.01.24
Deres ref.	Cathrine Røyland
Saksbehandler	Marius Abrahamsen
Kundens ordrenr	83468

FAKTURA GJELDER

Nytt kursopplegg for ladestasjon.
Montering av ladestasjon.
Oppgradering av sikringsskap.
Tilkobling av solskjerming.

Jobb/Pos.nr	Beskrivelse	Antall	Enh	Enh. pris	Beløp
100	Tilleggsarbeider i forbindelse med montering av ladestsjon.				
	Ekstra kabel pr. meter	9,0	m	275,00	2 475,00
	Kabelvernrør (Liten) (Inkl. montering)	1,0	stk	325,00	325,00
	SUM Tilleggsarbeider i forbindelse med montering av ladestsjon.				**2 800,00**
101	Oppkobling av solskjerming.				
MATR	MEDGÅTT MATERIELL				
	PR QUICK-REEL 500V 2X2.5/2.5	6,0	M	75,00	450,00
	SUM MEDGÅTT MATERIELL				450,00
TIME	MEDGÅTT ARBEID				
	Montør	1,0	tim	800,00	800,00
	SUM MEDGÅTT ARBEID				800,00
	SUM Oppkobling av solskjerming.				**1 250,00**
102	Rehabilitering av sikringsskap iht. tilbud.				
1000	Oppgradering av sikringsskap			11 920,00	11 920,00
	SUM Rehabilitering av sikringsskap iht. tilbud.				**11 920,00**
	Totalt eks. mva				15 970,00
	Merverdiavgift 25.0%				3 992,50
	Totalt ink. mva				19 962,50

Samsvarserklæring og annen relevant dokumentasjon blir overført "boligmappa.no" hvis ikke annen avtale er inngått.
For innloggingsinformasjon besøk "www.boligmappa.no"

Ved betaling etter forfall kan det påløpe forsinkelsesrente og purregebyr etter gjeldene regler.

Oppgi KID, evt. leverandør- og fakturanr. ved betaling.

SET ELEKTRO AS
ELEKTROENTREPRENØR

Faktura nr. 2056264
Fakturadato 31.12.23
Kundenr 15421
Trym Johannessen

OBS! Vi har fått nytt kontonummer - 2480.28.93775

Betalingsinformasjon

Kundenr **15421**
Trym Johannessen

Faktura nr. **2056264**
Fakturadato **31.12.23**
Forfall **30.01.24**

Kontonr **2480.28.93775**
KID nr **9090602056264000**
Å betale **19962,50**

Elektriker'n Majorstua AS
Svalbardveien 2 B, 0375 OSLO

Telefon: 22 60 95 15
E-post : post@em.no
Foretaksregisteret
Org. nr.: 976 576 519 MVA

Trym Johannessen
Tverråsen 23
1397 Nesøya

FAKTURA

Faktura nr. : 19533
Kundenr : 15116
Fakturadato: 18/04/18
Forfall : 25/04/18

Utbedret avvik ihht Hafslund/Infratekrapport.
Lukket avvik på rettemeldingssystem og rapportert inn til Hafslund.

Feilsøking på varmekabel i kjøkken (fant ingen feil unntatt kaldt trekk tunder terskelen / gulv v/ balkongdør).
Programering og oppsett av passord på x-comfort - passord: Johannesssen

BESKRIVELSE	ANT	PRIS	NETTO	BELØP
MEDGÅTT MATERIELL				
GIPS-KLAM CASTOR G-0-13	30.0	7.34	7.34	220.20
GIPSPL.SKRUE TPD-SK DRIVA 1001220106	2.0	8.51	8.51	17.02
GRABBER SKR NR51 4,2X32MM	2.0	2.60	2.60	5.20
RAPPORTARBEID - HAFSLUND / INFRATEK	1.0	480.00	480.00	480.00
Miljøgebyr		2.17	2.17	2.17
SUM MEDGÅTT MATERIELL				**724.59**
MEDGÅTT ARBEID		**2,412.00**	**2,412.00**	**2,412.00**
TOTALT EKSKL. MVA.				3,136.50
Øreavrunding				-0.10
MERVERDIAVGIFT 25.0%				784.10
EKSP.OMK INKL. MVA				30.00
TOTALT INKL. MVA.				3,950.50

Til sikkerhet for krav på kjøpesummen, med tillegg av renter og omkostninger, har Elektriker'n Majorstua salgspant i denne leveranse, jf panteloven §§ 3-14 - 3-22.

Elektriker'n Majorstua takker for oppdraget.

NB! NYTT KONTONUMMER

BETALINGSINFORMASJON

Kundenr : **15116**
Trym Johannessen

Faktura nr. : **19533**
Fakturadato: **18/04/18**
Forfall : **25/04/18**

Bankkonto : **9001 24 69887**
Å betale : **3,950.50**

Info til kunde

MEDLEM AV NELFO

Når en elektroinstallatør utfører installasjonsarbeider har Du som kunde krav på en garanti om at de utførte arbeider samsvarer med gjeldende bestemmelser i Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel).

Garantien, eller Samsvarserklæringen som den heter på fagspråket, må oppbevares som et verdipapir i hele anleggets levetid. Dette gjelder også annen mottatt dokumentasjon på elanlegget fra elektroinstallatøren.

HUSK

- **At det er eier / bruker som er ansvarlig for den elektriske installasjon i boligen.**
- **Eier / bruker plikter å holde installasjonen i orden.**

Samsvarserklæringen skal kunne fremlegges ved salg eller overdragelse av eiendommen.
Den må kunne framlegges ved besøk fra Det Lokale Eltilsyn, og ved eventuelle reklamasjoner.

Der det er snakk om mer omfattende installasjoner i virksomhetsbygg o.l. skal det i tillegg til selve erklæringen medfølge dokumentasjon som skal gjøre det mulig å vurdere om anlegget er i samsvar med forskriftenes krav. (Se for øvrig FEL § 12)

Elektrisk installasjons- og reparasjonsarbeide skal utføres av fagfolk.
Benytt deg derfor av en elektro-installatør når slikt arbeid skal utføres.

em ELEKTRIKER'N MAJORSTUA
aut. el-entreprenør

GODE RÅD!

- Bruk aldri sterkere pære enn lampen er godkjent for
- Bruk kun godkjent utstyr
- Tørk ikke tøy på elektriske ovner
- Hold gardiner vekk fra elektriske ovner
- Legg ikke skjøteledninger gjennom døråpninger
- Unngå koblingsklyser
- Unngå lange skjøteledninger
- Ikke utfør arbeid som krever fagmann
- Slå av elektriske apparater som ikke er i bruk
- Er sikringer, bryter, stikkontakter og / eller koblingsbokser unormalt varme kan det tyde på overbelastning
- Slå av TV-apparatet med av/på knappen
- Installerer du en eller flere jordfeilbrytere i anlegget kan du avverge branner og den beskytter deg så du ikke får strøm.

Boligbranner med elektrisk årsak kan unngås!

Ikke la deg friste til å være "hobbyelektriker"

Velger du å samarbeide med en elektroinstallatør er du trygg på at arbeidet uføres i samsvar med lover og forskrifter. Inngrep og forandringer i det elektriske anlegget er en viktig jobb som stiller høye krav til kunnskaper og faglig utdannelse.

Et godt elanlegg

Et brukstilpasset og vedlikeholdt anlegg er trygt og klart til bruk hver gang. Ta ikke sjansen på å gjøre egeninnsats. Blir det brann eller andre skalder som skyldes "hobbyelektrikeren", skaper dette problemer og kan få økonomiske konsekvenser, bl.a. avkorting av forsikringen.

Dette gjør du for sikkerheten....

Sørg for at det regelmessig foretas en grundig sjekk av det elektriske anlegget, helst hvert femte år. Samarbeider du med en elektroinstallatør, er du trygg på at arbeidet utføres i samsvar med lover og forskrifter.

Strøm er usynlig, nyttig, men farlig

Vi forventer at strømmen er der og at bruken er ukomplisert og trygg. Men virkeligheten er dessverre ikke slik, mange husstander har ikke sjekket det elektriske anlegget på år. Eller utvidet/forsterket anlegget etter hvert som nye og flere elektriske apparater anskaffes.

Elulykker rammer tilsynelatende tilfeldig

Du kan unngå de fleste feilkilder hvis du er ditt ansvar bevist og sørger for å vedlikeholde elanlegget.

Stor prosentandel av branner i Norge skyldes feil bruk av elektrisk utstyr eller feil med den elektriske installasjonen.

Statistikken for 2002 viser at ca. 41 % av antall branner i Norge forårsaket av elektrisitet. Statistikken er delt på to. Branner forårsaket av feil ved faste elektriske installasjoner ca 19 %. Branner forårsaket av feil med elektrisk utstyr / feil bruk av elektrisk utstyr ca 22 %. Når det gjelder feil bruk av elektrisk utstyr så er tørrkoking på komfyr en vesentlig brannårsak.

Overspenningsvern

Monteres i sikringsskapet. Sikrer elanlegg og elektrisk utstyr mot overspenning i elnettet , f.eks. under tordenvær.

Mange boliger er sikret

Er du blant dem som har sagt nei takk eller ikke en gang har hørt om jordfeilbryter, overspenningsvern eller andre forholdsregler du bør ha, skal du ta kontakt med din elektroinstallatør snarest!

NELFO ©

NELFO ElsikkerHetsdokumentasjon

Sluttkontroll

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg

ELEKTRIKER'N MAJORSTUA
aut. el-entreprenør

Elektroinstallatør	
Firma/Navn:	Elektriker`n Majorstua AS
Kontaktperson:	Anders Lauritzen
Adresse:	Svalbardvn. 2B
Postnr/Sted	0375 Oslo
Telefon:	22 60 95 15
E-post:	post@em.no

Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Johannessen
Kontaktperson:	Trym
Adresse:	Tverråsen 23
Postnr/Sted	1397 Nesøya
Telefon:	
E-post:	trymjo@outlook.com

Ordre	
Ordrenummer:	20180203

Kunde	
Kundenummer:	15116

Anleggsadresse			
Anleggssted:	Johannessen, Trym		
Adresse:	Tverråsen 23		
Postnr/Sted	1397 Nesøya	Boligmappe nr:	

Rapportens omfang			
☐	Hele anlegget	☑	Anleggsdel:

Besvarelser: ☑=Ja ⊗=Nei ⦸=Ikke aktuelt ☐=Ikke besvart

Sjekkpunkt		
Risikovurdering		**Kommentar**
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	☑	Sikkerhets nivå opprettholdt.
Visuell kontroll		**Kommentar**
Er utstyret montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	☑	
Er kabler og utstyr betryggende festet?	☑	
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	☑	
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	✎	
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	☑	
Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	✎	
Er kabeltverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	✎	
Er effektbrytere/motorvernbrytere riktig justert?	✎	
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	✎	
Er det valgt nødvendig utstyr for frakobling, sikkerhetsbryter og nødstopp?	✎	
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	☑	
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	✎	
Er anlegget tilstrekkelig merket?	☑	
Er alle tilkoblinger riktig utført?	☑	
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	✎	
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	✎	
Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?	☑	
Er det montert nødvendige overspenningsvern?	✎	

Sluttkontroll

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg

Sjekkpunkt			
Måling/prøving		**Kommentar**	**Verdi**
Er kontinuitet i beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	☐		
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	☑		1000
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	☐		
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling ?	☐		
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	☐		
Er det kontrollert spenningsfall?	☐		
Er anlegget funksjonstestet?	☑		
Er det foretatt polaritetskontroll?	☐		
Generelt		**Kommentar**	
Er sikringsskap/arbeidssted ryddet og avfall sortert?	☑		
Er vinduer lukket, dører låst og nøkler levert tilbake til eier?	☐		
Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappa?	☐		

MEDLEM AV NELFO

Denne dokumentasjon er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold

Utbedring Hafslund rapport. Feilsøking på varmekabel i kjøkken (fant ingen feil unntatt kaldt luft trekk luftunder terskelen / gulv v/ balkongdør). Feilsøking på X-comfort samt programering og sett opp passord: Johannesssen

Kontrollert av:	
Navn:	Damian Lund
Dato:	03.04.2018
Signatur:	

NELFO Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

ELEKTRIKER'N MAJORSTUA
aut. el-entreprenør

Elektroinstallatør			Oppdragsgiver (Kunde)		
Firma/Navn:	Elektriker`n Majorstua AS		Firma/Navn:	Johannessen	
Kontaktperson:	Anders Lauritzen		Kontaktperson:	Trym	
Adresse:	Svalbardvn. 2B		Adresse:	Tverråsen 23	
Postnr/Sted:	0375	Oslo	Postnr/Sted:	1397	Nesøya
Telefon:	22 60 95 15		Telefon:		
E-post:	post@em.no		E-post:	trymjo@outlook.com	

Ordre		Kunde	
Ordrenummer:	20180203	Kundenummer:	15116

Anleggsadresse				
Anleggssted:	Johannessen, Trym			
Adresse:	Tverråsen 23			
Postnr/Sted	1397	Nesøya	Boligmappe nr:	

Anlegg - Kontaktperson			
☐ Eier ☐ Bruker ☐ Annet		Telefon:	
Navn:	Johannessen, Trym	E-post:	

Anleggsbeskrivelse					
☐ Nyanlegg ☐ Utvidelse ☒ Endring				Måler nr:	
Utført iht:	☐ NEK 400	Utg:		Type anlegg:	Bolighus
	☑ Annet	Beskr:	Gjeldende forskrifter for anlegg.		
Arb. beskrivelse:	Utbedring Hafslund rapport. Feilsøking på varmekabel i kjøkken (fant ingen feil unntatt kaldt luft trekk luftunder terskelen / gulv v/ balkongdør). Feilsøking på X-comfort samt programering og sett opp passord: Johannesssen				

MEDLEM AV NELFO

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:	Damian Lund
Dato:	03.04.2018
Signatur:	

BEMÆRK: Nye bankoplysninger

Faktura

Trym Johannssen
Tverråsen 23
1397 Nesøya

BAUHAUS Norge KS
Servicecenter
Postboks 65
DK-8381 Tilst
www.bauhaus.no
Telefon +45 87 45 05 00
E-post: info@bauhaus.no

Org.nr. 889 800 542
Nordea **6118.06.37019**

Betalingsvilkår			Fakturanummer
Løbende md. + 30 dage			138388
Vores reference Øystein Ruyter BAUHAUS Liertoppen	**Kundens reference** Trym Johannssen	**Forfaldsdato** 2020-11-30	**Fakturadato** 2020-10-20

ALLE BELØB ER INKL. MOMS

Projekt: 23000407 Tilbud: 1204-2 Ordre: 407

Evt. indsigelser til fakturaen, skal gøres inden 8 dage.

Varenummer	Tekst	Enhed	Antal	A-pris	Total
04999980	OPPSTARTSGEBYR .	STK	1,00	750,00	750,00
04000501	MONT. AV SIDELYS VED YTTERDØR .	STK	1,00	1 390,00	1 390,00
04001157	MONT.AV YT.DØR/BETON INKL.KARM .	STK	1,00	5 890,00	5 890,00
04001683	MONT. YALE DOORMAN .	STK	1,00	1 390,00	1 390,00

Tillæg	Tekst	Enhed	Antal	A-pris	Total
04999973	SNEKKER HENTET MATRIELL OG UTLEGG MATRIELL RS	STK	1,00	1 699,00	1 699,00

Betaling skal ske via netbank
Fakturanr. bedes anført ved bankoverførsel

Ekskl. moms	Fragt	Moms	
8 895,20	**0,00**	**2 223,80**	

AT BETALE

11 119,00

Byggmesterene Olsen og Lindahl AS
Postboks 114
1333 Kolsås

832

Trym Johannessen
Tverråsen 23

1397 Nesøya

Registrert i Foretaksregisteret
Org.nr.: NO 985885494 MVA
Mob: 906 41 903, E-post: post@olslin.no

FAKTURA

Fakturanr.: 100596
Fakt.dato: 29.05.2013
Forf.dato: 08.06.2013

Kundenr.: 10293
Ordredato: 30.05.2013
Prosjektnr.: 1002

Artikkelnr	Tekst	Enhet	Levert	Pris	Rab.%	Beløp
13	Ihht. tilbud Ny kledning på gavelvegg		1,00	77 139,00		77 139,00

			Avr.	0,05	Netto	77 139,00
Mvagr.:	Grl:	77 139,00	Sats:	25 %	Mva	19 284,75
					Total	96 423,80

Kreditt

96 423,80

Fakturanr.: 100596
Kundenr.: 10293

08.06.2013

Trym Johannessen
Tverråsen 23

1397 Nesøya

Byggm. Olsen og Lindahl AS
Postboks 114
1333 Kolsås

96423 80 1 1645.07.41225

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

Oppdragsgiver/Kunde	
Firma/Navn	Oneco Elektro AS
Kontaktperson	Cathrine Røyland
Adresse	Postboks 5504 Voiebyen
Postboks	
Postnr/Sted	4677 / Kristiansand S
Telefon	/
Epost	
Kundenr	14541

Anleggsadresse		
Firma/Navn	Trym Johannessen	
Adresse	Tverråsen 23	
Postnr/Sted	1397	NESØYA
Husnr/Bokstav		
Boligmappe-Id	2185772	

Ordreopplysninger		
Ordrenummer	Påbegynt dato	Avsluttet dato/Planlagt ferdig
39555	16.10.23	16.10.23

Utarbeidet av	
Firma/Navn	SET Elektro AS
Kontaktperson	Marius Abrahamsen
Adresse	Gamle Ramnesvei 36
Postnr/Sted	3170 / SEM
Telefon	3344 0060
Epost	marius.abrahamsen@set.no
Organisasjonsnr	NO 987 818 549 MVA
Elvirksomhets-ID	

Anleggsbeskrivelse			
☐ Nyanlegg	☑ Utvidelse	☐ Endring	☐ Prosjektering ☑ Utførelse
Utført i henhold til:	NEK 400: ☑	(Angi utgave):	2022
	Annet: ☐	(Beskriv norm):	
Måler nr:			Type installasjon: Bolighus

Beskrivelse/Kommentar
Nytt kursopplegg for ladestasjon. Montering av ladestasjon. Oppgradering av sikringsskap. Tilkobling av solskjerming.

Faglig Ansvarlig/Bemyndighet Person	
Navn	Mansour Soltanian
Dato	14.12-2023
Signatur	

Elektriske installasjons- og reparasjonsarbeid skal utføres av fagfolk. Henvend deg til en registrert installatør. Det er kun enkle ting man har lov til å gjøre selv, så som å skifte støpsel, henge opp lampe som ikke er en del av den faste installasjonen, montere og skifte varmeovn som leveres med støpsel.

Gode råd

- Bruk aldri sterkere pære enn lampen er godkjent for
- Bruk kun godkjent utstyr
- Tørk ikke tøy på elektriske ovner
- Hold gardiner vekk fra elektriske ovner
- Legg ikke skjøteledninger gjennom døråpninger
- Unngå koblingsklyser
- Unngå lange skjøteledninger
- Ikke utfør arbeid som krever fagkompetanse
- Slå av elektriske apparater som ikke er i bruk
- Er sikringer, brytere, stikkontakter og/eller koblingsbokser unormalt varme kan det tyde på overbelastning
- Slå av TV-apparatet med av/på knappen

Boligbranner med elektrisk årsak kan unngås!

Ikke la deg friste til å være «hobbyelektriker»

Velger du å samarbeide med en registrert elektroinstallatør er du trygg på at arbeidet utføres i samsvar med lover og forskrifter. Inngrep og forandringer i det elektriske anlegget er en viktig jobb som stiller høye krav til kunnskaper og faglig utdannelse.

Et godt anlegg

Et brukstilpasset og vedlikeholdt anlegg er trygt og klart til bruk hver gang. Ta ikke sjansen på å gjøre egeninnsats. Blir det brann eller andre skader som skyldes «hobbyelektrikeren», skaper dette problemer og kan få økonomiske konsekvenser, bl.a. avkorting av forsikringen.

Dette gjør du for sikkerheten

Sørg for at en elektroinstallatør regelmessig foretar en grundig sjekk av det elektriske anlegget, helst hvert tredje år. Engasjerer du en registrert elektroinstallatør er du trygg på at arbeidet utføres i samsvar med lover og forskrifter.

Strøm er en usynlig og nyttig, men farlig vare

Vi forventer at strømmen er der og at bruken er ukomplisert og trygg. Virkeligheten er dessverre ikke slik. Mange husstander har ikke sørget for å bestille kontroll av det elektriske anlegget på år, og har heller ikke fått utvidet/forsterket anlegget etter hvert som nye og flere elektriske apparater anskaffes. Kontakt en registrert elektroinstallatør.

Elulykker rammer tilsynelatende tilfeldig

Du kan unngå de fleste feilkilder hvis du er ditt ansvar bevisst og sørger for å vedlikeholde det elektriske anlegget.

Elektriske branner

Elektrisk utstyr og feil bruk av elektrisk utstyr utgjør en betydelig del av branner i Norge. Ca. 20 mennesker omkommer årlig på grunn av branner med elektrisk årsak.

Overspenningsvern

Monteres i tilknytningsskap eller hovedfordeling. Sikrer elanlegget og elektrisk utstyr mot overspenninger, for eksempel under tordenvær.

Mange boliger er sikret

Er du blant dem som har sagt nei takk, eller ikke en gang har hørt om jordfeilbryter, overspenningsvern eller andre forhåndsregler du bør ta?
Ta kontakt med din registrerte elektroinstallatør snarest!

Asker Rørleggerbedrift AS
Elveveien 2
1394 NESBRU

Telefon 66 78 40 00
E-post post@askerrorlegger.no
Web www.askerrorlegger.no
Foretaksreg. NO 933 296 636 MVA

Trym Johannessen
Tverråsen 24
1397 NESØYA

Leveringsadresse
Tverrasen 24
1397 NESØYA

Faktura

Faktura nr. 16083
Kundenr 13119
Fakturadato 29.06.26
Forfall 07.07.26
Ordre nr. 4497
Levert dato 24.06.26
Deres ref. Trym Johannessen
Vår ref. Liv Tandberg

FAKTURA GJELDER

Serviceordre

Beskrivelse	Antall	Enh	Enh. pris	Beløp
MEDGÅTT MATERIELL				
BEND 32X88° PP WAFIX PLUSS	1,0	STK	55,60	55,60
FLASKEVANNLÅS HVIT 1.1/4" X 32	1,0	STK	237,24	237,24
MEDGÅTT ARBEID				
01 RØRLEGGER - ORD. ARBEIDSTID	1,5	TIM	1 080,00	1 620,00
32 OPPMØTE SERVICEBIL INNTIL 15 KM, INKL. DOKUMENTASJON	1,0	STK	749,00	749,00
Totalt eks. mva				2 661,84
Øreavrunding				-0,24
Merverdiavgift 25.0%				665,40
Totalt ink. mva				**3 327,00**

Ved for sen betaling påregnes renter og gebyrer iht. aktuell rente- og inkassolovgivning. Selger har salgspant i de varene som er levert inntil kjøpesummen ink. evt. påløpte renter og omkostninger er fullt ut innfridd.

Betalingsinformasjon

Kundenr	**13119**	Faktura nr.	**16083**	Kontonr	**32074298892**
Trym Johannessen		Fakturadato	**29.06.26**	KID nr	**13119160833**
		Forfall	**07.07.26**	Å betale	**3327,00**

Asker Rørleggerbedrift AS
Elveveien 2
1394 NESBRU
Telefon: 66 78 40 00
Org.nr.: NO 933 296 636 MVA

Ordre	
Ordrenr:	4497
Ordredato:	18.06.26
Saksbehandler:	
Stikkord:	Serviceordre

Anlegg

Knr: Gnr: ,Bnr: ,Snr: ,Fnr: ,Lnr:

Kunde

Johannessen, Trym
Tverråsen 24 Tlf.:
1397 NESØYA Mob.: 91655049

Kontaktperson

Mob.:
E-post:

Sjekkliste for: 7-210A Kontrollskjema Servicearbeid

Referanse (område/bygningsdel):

Kontrollpunkter

KONTROLLPUNKT	OK	DATO	AVVIK/KOMMENTAR
Hva er utført?	☑	28.06.26	Tidligere rørlegger hadde ikke montert på en vannlås, og rørene fra vasken så ikke ut til å gå til noe sluk i rommet. Monterte en 32
Har du tatt bilde?	☑	28.06.26	flaskevannlås. Dette fikset lukt problemet.
Er nøkkel overlevert til kunde?	☐		
Har du ryddet etter deg?	☑	28.06.26	
Har kunde blitt informert om bruken?	☑	28.06.26	
Hvis kunde ikke hjemme har du informert pr tlf?	☐		
Anbefalt andre utbedringer?	☐		
Kommentarer/avvik?	☐		
Uført av sign rørlegger	☑	28.06.26	Alexander

KOMMENTARER

Utarbeidet dato/sign:	Godkjendt dato/sign:	Revidert dato/sign:
	29.06-2026 / EOS	/

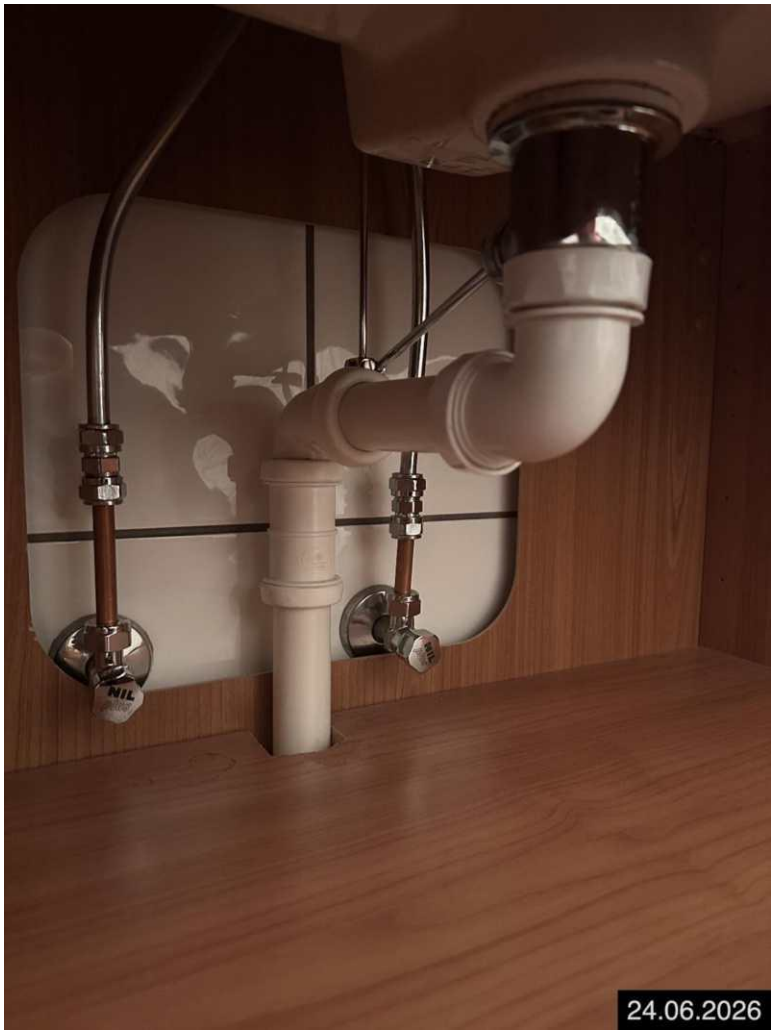
(5) Har du tatt bilde? - bilde 1

Før



(5) Har du tatt bilde? - bilde 2

Før



(5) Har du tatt bilde? - bilde 3

Etter



Trym Johannessen
Tverråsen 23
1397 Nesøya

Elektroeliten AS
Vinterkroken 52
1395 Hvalstad
Foretaksregisteret: NO 936 059 732 MVA
Telefon: 22236000
E-post: post@elektro-eliten.no
Nettside: www.elektro-eliten.no

FAKTURA

Fakturanr.:	1851
Fakturadato:	2026-08-16
Kundenr.:	10456

Betalingsinformasjon

Forfallsdato:	2026-08-23
Kontonummer:	2635.23.05358
KID:	0185116

NB! Oppgi alltid KID ved elektronisk betaling.

Prosjekt: 2670 Trym Johannessen - Tverråsen 23- bytte 2 stk downlights 12V til 230V LED

Vår kontakt: Glenn Stian Eliesen
Leveringsdato: 2026-08-16
Leveringsadresse: Tverråsen 23
1397 Nesøya, Norge

Samsvarsrklæring for utført arbeid ligger som vedlegg til fakturaen

Beskrivelse	*Antall*	*Enh.pris (ekskl. mva)*	*Beløp (ekskl. mva)*	*Mva (25 %)*	*Beløp (inkl. mva)*
Honorar			1 380,00	345,00	1 725,00
GYRO ECO 2700K HVIT	2 stk	349,98	699,96	174,99	874,95
Dokumentasjon	1	570,00	570,00	142,50	712,50
Servicebil/oppmøte	1	570,00	570,00	142,50	712,50
Sum			3 219,96	804,99	4 024,95
Øreavrunding					0,05
Betales til bankkonto 2635.23.05358 , KID: 0185116					**NOK 4 025,00**

Fakturagrunnlag for faktura nummer 1851

Firma: Elektroeliten AS
Kunde: Trym Johannessen
Prosjekt: 2670 Trym Johannessen - Tverråsen 23- bytte 2 stk downlights 12V til 230V LED
Valuta: NOK

Aktivitet	*Timer*	*Timepris*	*Beløp*
Timer Montør	1,5	920	1 380,00

Ansatt	*Timer*	*Timepris*	*Beløp*
Pål Mathisen	0,5	920	460,00
Glenn Stian Eliesen	1,0	920	920,00
Sum	1,5	920	1 380,00

Pål Mathisen

Dato	*Aktivitet*	*Kommentar*	*Timer*	*Timepris*	*Beløp*
2026-08-10	Timer Montør	Befaring og konstatering av feil	0,5	920	460,00

Glenn Stian Eliesen

Dato	*Aktivitet*	*Kommentar*	*Timer*	*Timepris*	*Beløp*
2026-08-13	Timer Montør	Minimumstid (1 time) Bytte av to downlight I trapp til LED	1,0	920	920,00

Samsvarserklæring

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Trym Johannessen	Tverråsen 23	1397 (Nesøya)	2670

Kontaktperson	Telefon	E-post
	91655049	trymjo@outlook.com

Anlegg

Arbeidets omfang

☐ Prosjektering ☐ Utførelse

Type arbeid

☐ Ny installasjon ☐ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☐ Ombygging/rehabilitering ☒ Vedlikehold

Beskrivelse av arbeidet

Bytte av downlight

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappa-nummer
Tverråsen 23	1397 (Nesøya)		

Påbegynt	Ferdigstilt	Målepunkt ID	Utført i henhold til følgende forskrift
2026-08-11	2026-08-11		fel - Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

Utført i henhold til følgende standard(er)	Type bolig
NEK 400:2026	Bolighus

Registrert elvirksomhet

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
Elektroeliten AS	Vinterkroken 52	1395 (Hvalstad)	936059732

Elvirksomhets-ID	Faglig ansvarlig	E-post
106380	Pål Mathisen	post@elektro-eliten.no

Om NHO Elektrodokumentasjon:
NHO Elektrodokumentasjon er et rammeverk for dokumentasjon, utarbeidet av NHO Elektro. Elektrovirksomheten er fullt ut ansvarlig for å vurdere om dokumentasjonen er tilstrekkelig og dekkende for den aktuelle installasjonen. Korrekt utfylling og bruk av NHO Elektrodokumentasjon er elektrovirksomhetens ansvar.

Beskrivelse

Byttet 2 downlight i trapperepo mellom U-etg og 1 etg til nye LED

Vedlagt dokumentasjon

Følgende dokumentasjon er vedlagt som denne erklæringen om samsvar er gjeldende for:

☐ Risikovurdering ☐ Sluttkontroll ☐ Kursfortegnelse ☐ Utstyrsdokumentasjon

Annen vedlagt dokumentasjon,
spesifiser:

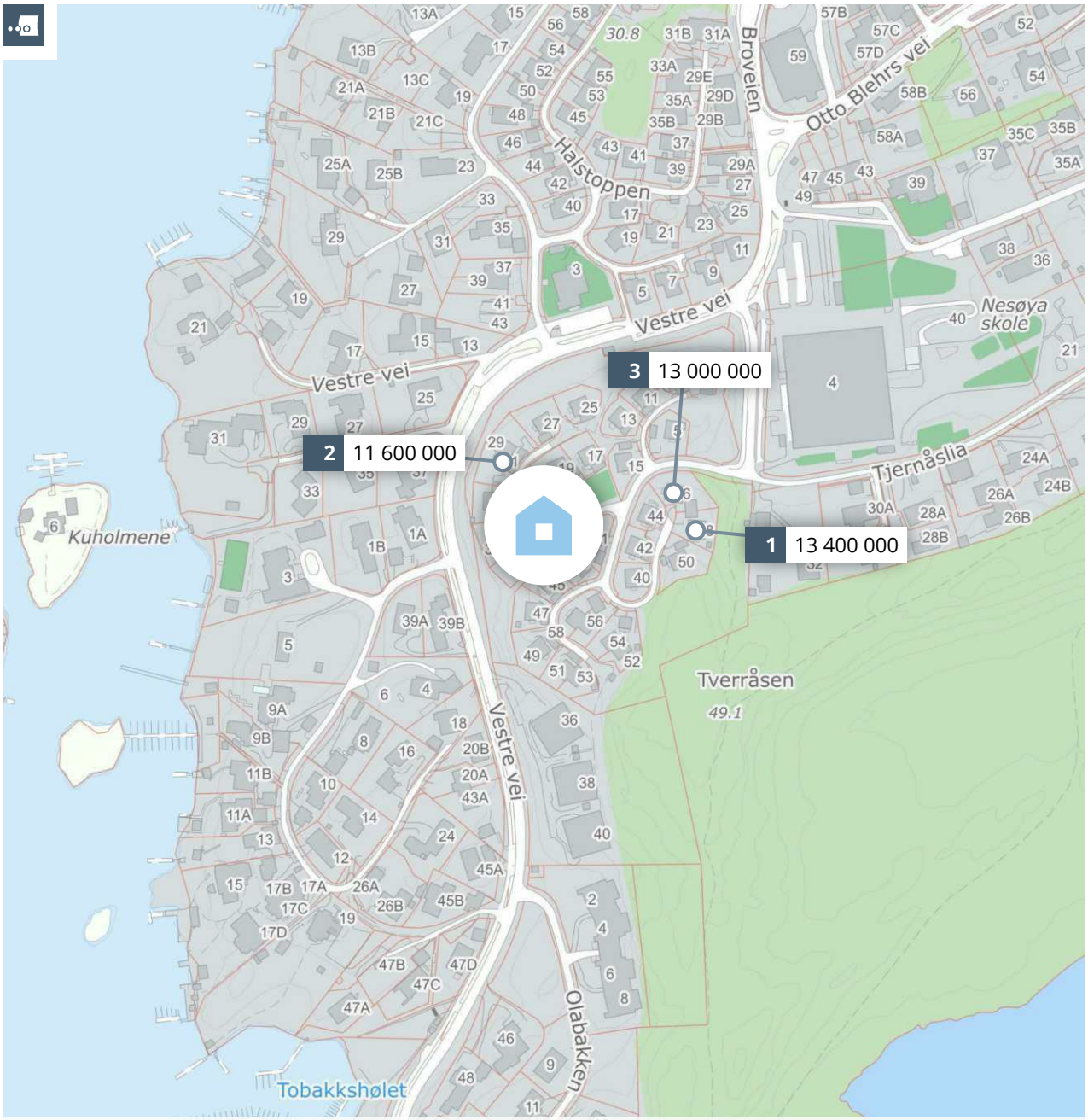
Faglig ansvarlig eller bemyndiget person

Undertegnede erklærer samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel).
Dokumentasjon i henhold til fel § 12 er overlevert eier av anlegget.

Navn	Dato	Signatur
Glenn Stian Eliesen	2026-08-16	Elektronisk signert av Glenn Stian Eliesen. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Stilling/tittel

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.
Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.



Meglers verdivurdering

TVERRÅSEN 23

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 05.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kristian Fjeld.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Tverråsen 23, 1397 NESØYA

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1985

GNR 40 BNR 1097 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS TJERNÅSEN

Verdivurdert til

11 900 000

-	11 900 000	64 324
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	185 m²	23 m²	- m²	31 m²	- m²	- m²
Tomt					494 m²	
Byggeår					1985	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tverråsen 48			17.05.2026	12 900 000	**13 400 000**	0	13 400 000	**72 043**
	186 m²	1985	516 m² 4 sov						
2	Tverråsen 31			16.02.2026	11 900 000	**11 600 000**	0	11 600 000	**65 169**
	178 m²	1985	461 m² 4 sov						
3	Tverråsen 46			20.04.2025	13 950 000	**13 000 000**	0	13 000 000	**68 063**
	191 m²	1985	682 m² 4 sov						

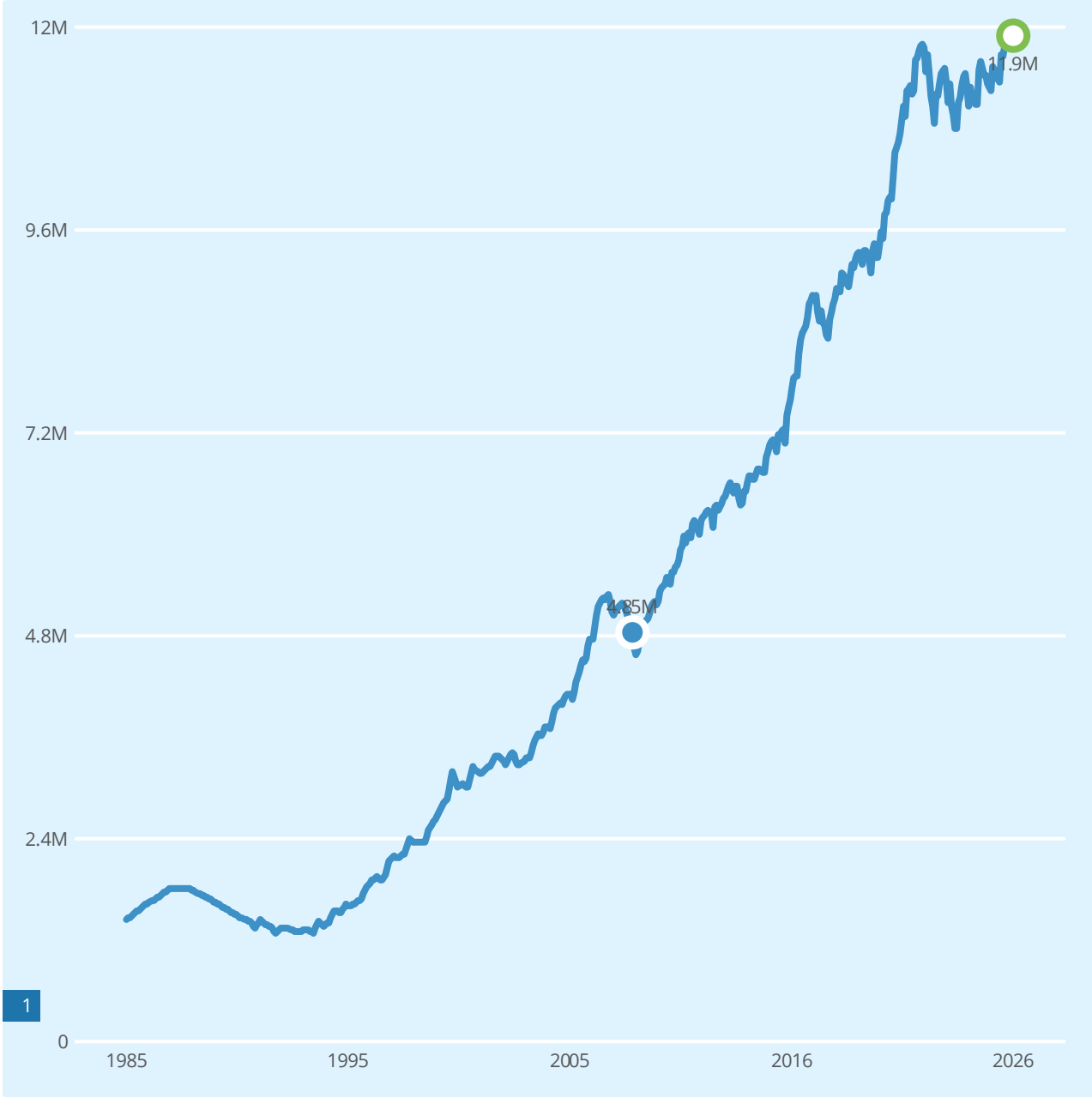
Enebolig fra 1985 over 3 etasjer. God beliggenhet, høyt og fritt i barnevennlige omgivelser med vestvendte uteplasser og meget gode solforhold. Kost gangvei til skole, barnehage, nærbutikk, buss, marka, sjøen m.m.
Boligen har hovedkonstruksjoner fra byggeår, men er normalt godt vedlikeholdt.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.05.2008	16.10.2008	29.04.2009	4 800 000	4 850 000	-	4 850 000	
02.12.1985		02.12.1985	-	1 375 000	-	1 375 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 1397 NESØYA nå

15
eneboliger til salgs

23.8M
23.2M
22.6M
21 853 000 Prisantydning i snitt
21.4M
20.8M
20.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
81
dager

Eneboliger solgt i 1397 NESØYA siste 6 mnd

17
eneboliger solgt

21.3M
20.5M
19.7M
18 842 000 Prisantydning i snitt
18 059 000 Salgspris i snitt
17.3M
16.5M

Solgt i snitt i løpet av
125
dager

for 3.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

73 166 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
64 324 Tverråsen 23 Totalpris 11 900 000
47 850 ASKER kommune i snitt siste 6 mnd

enova

Energiattest



Adresse **Tverråsen 23, 1397 NESØYA**	
Dato for energimerking **13.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-332568**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **16268240**
Gårdsnummer **40**	Bruksnummer **1097**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1985**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **208,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **208,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **247,28 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **275,70 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **57 346 kWh**



Tverråsen 23, 1397 NESØYA

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Tverråsen 23, 1397 NESØYA

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 3: 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.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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.

Tiltak 16: 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 17: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 19: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

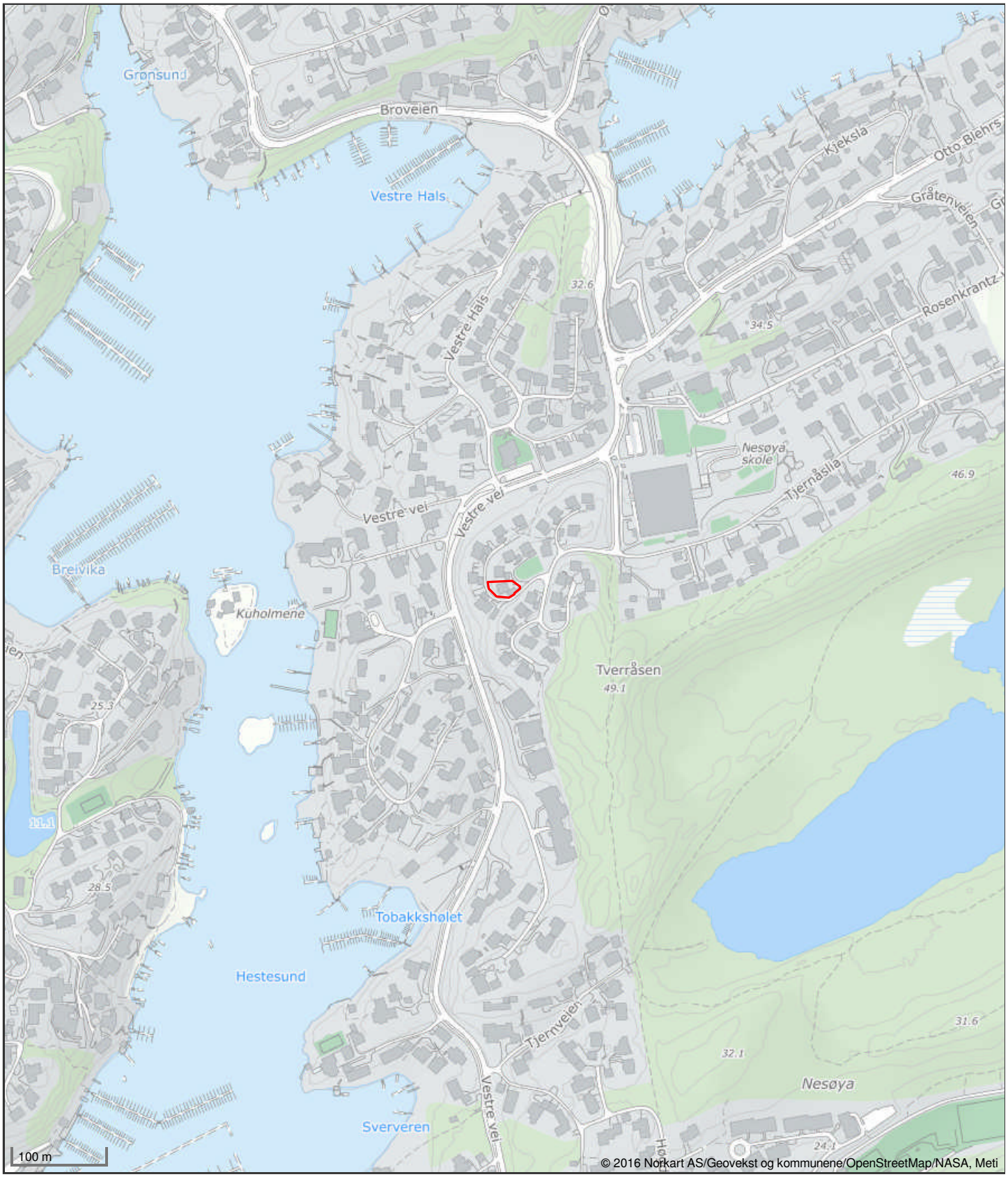
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Utskriftsdato: 09.06.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 40/1097//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Asker kommune

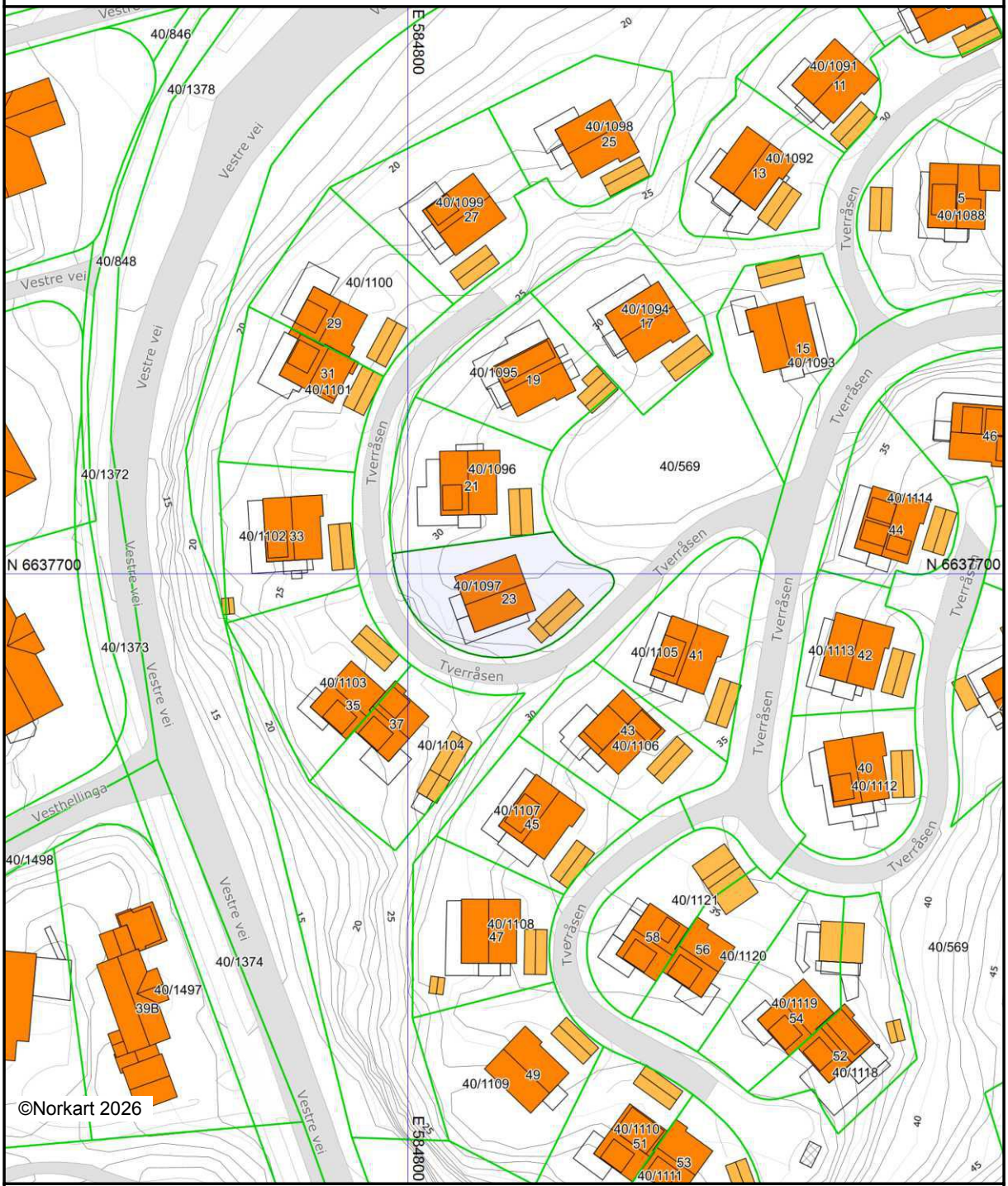
Grunnkart

Eiendom: 40/1097
Adresse: Tverråsen 23
Dato: 09.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Asker kommune

Ledningskart

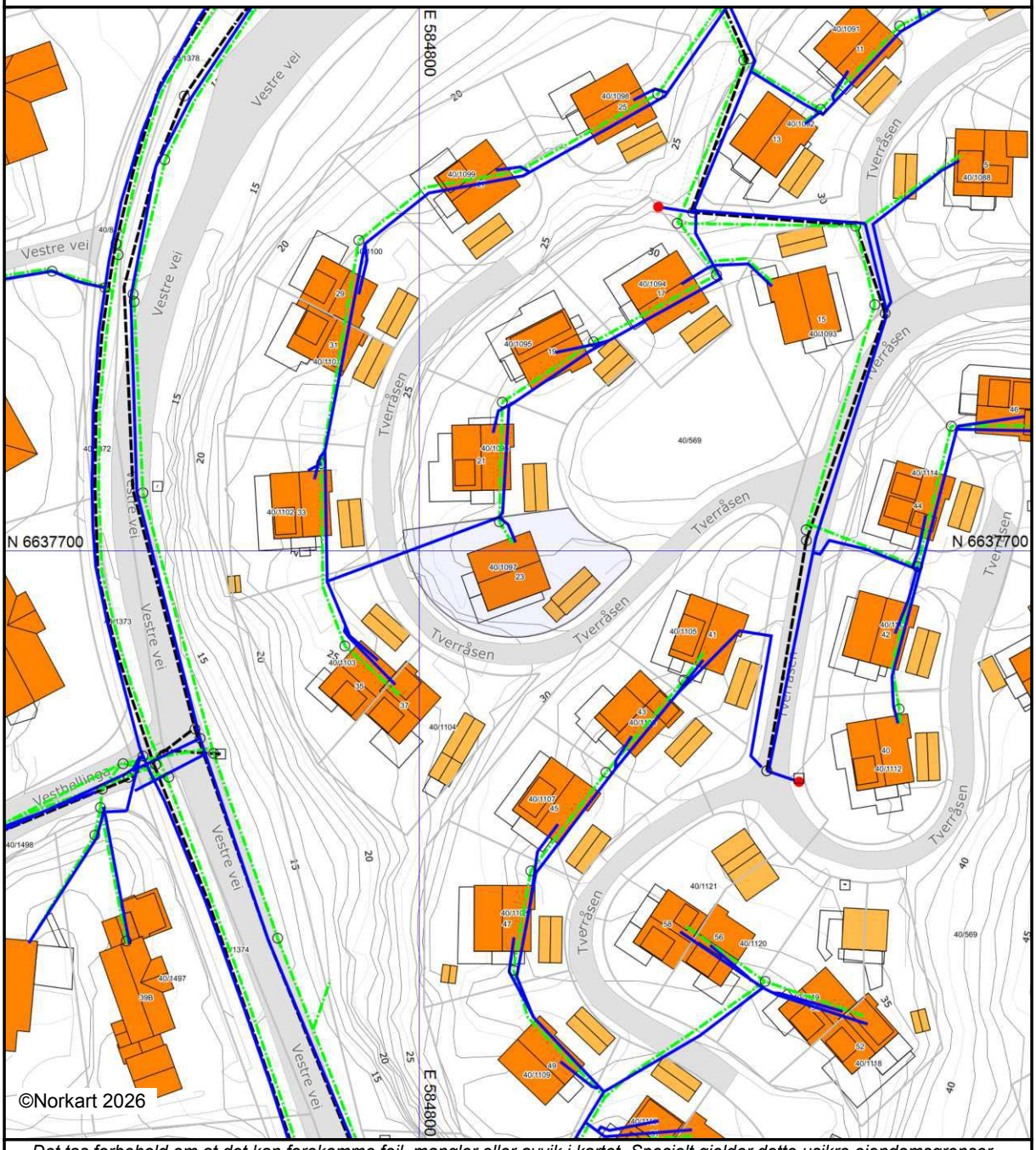
Eiendom: 40/1097
Adresse: Tverråsen 23
Dato: 09.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

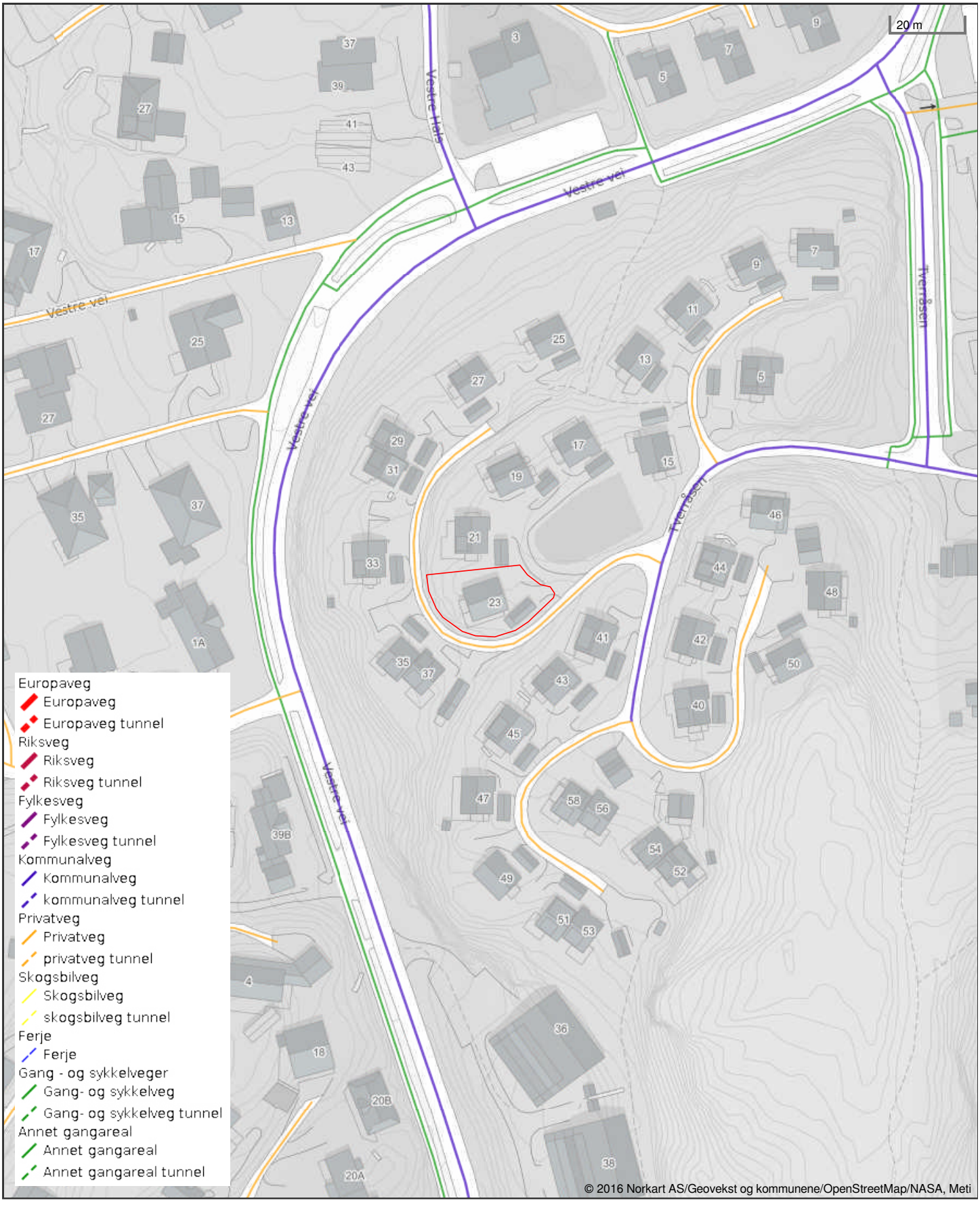
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 09.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 40/1097//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 40, Bruksnr 1097	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Tverråsen 23, gatenr 1501 1397 Nesøya	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	103 1	Tjernåsen Nesøya
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1070201 801	Holmen Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	29.05.1985	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	493,7 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
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/40/1097	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/40/1097	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	29.05.1985	Avgiver	3203/40/569	-494,2
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/40/1097	494,2

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tverråsen 23	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	05.09.1984
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	13.11.1984
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	17.12.1985
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16268240			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01									
H01	1								
L01									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: 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:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	23091801			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



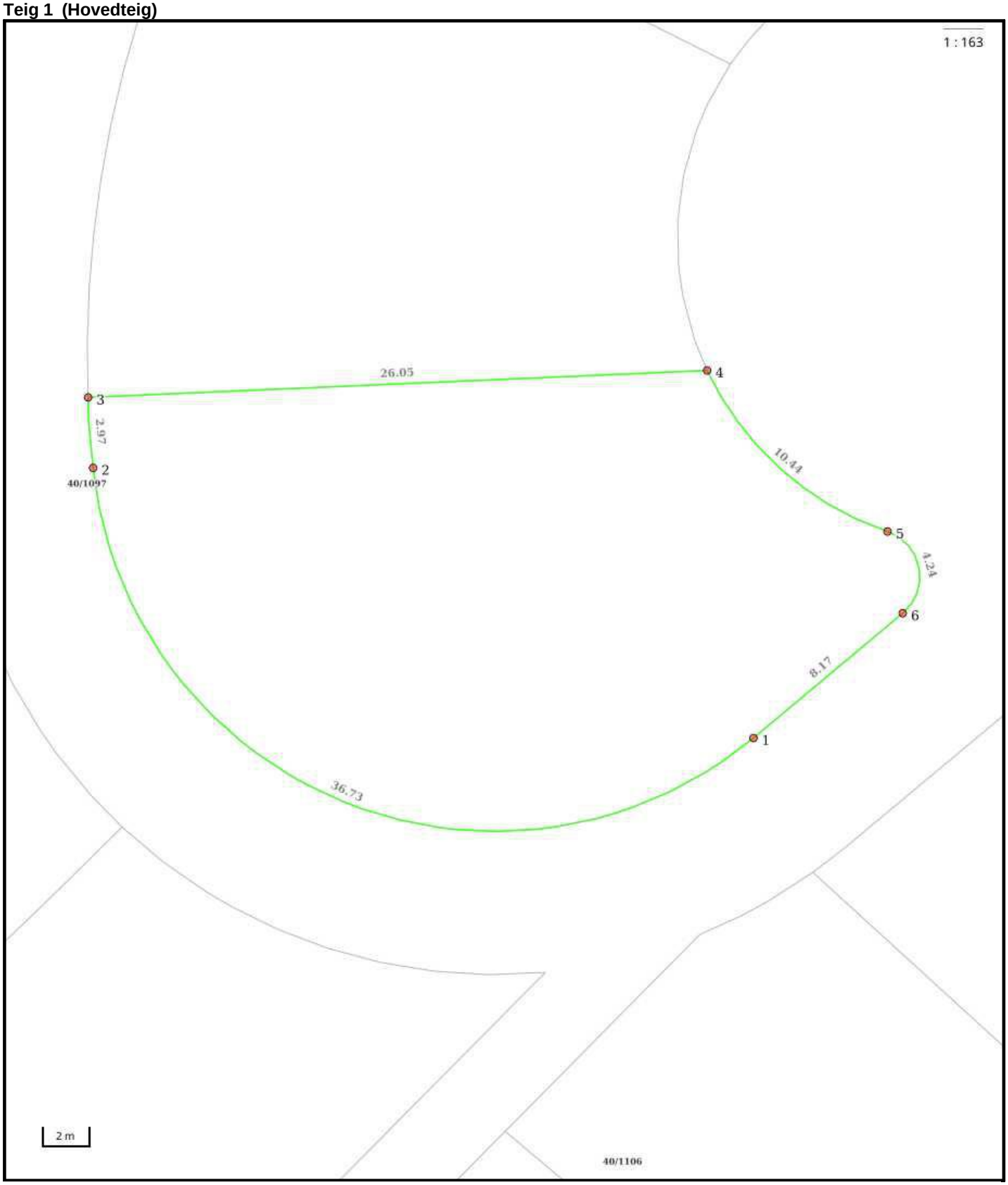
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 493,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

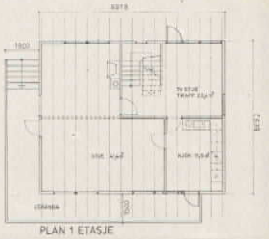
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 691,53	584 826,61	36,73m	Terrengmålt	10	17,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 700,30	584 797,93	2,97m	Terrengmålt	10	16,97	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 703,23	584 797,45	26,05m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 706,71	584 823,27	10,44m	Terrengmålt	10	-13,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 700,67	584 831,44	4,24m	Terrengmålt	10	2,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 697,31	584 832,39	8,17m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

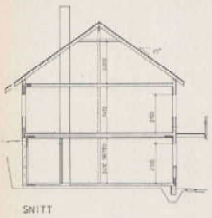
([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

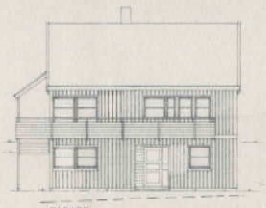
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I 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 kartutskriften.



PLAN 1 ETASJE



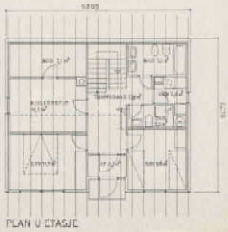
SNITT



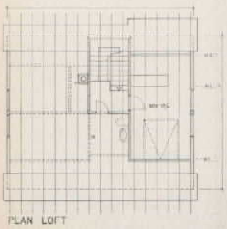
FASADE



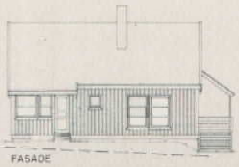
GAVL



PLAN U ETASJE



PLAN LOFT



FASADE

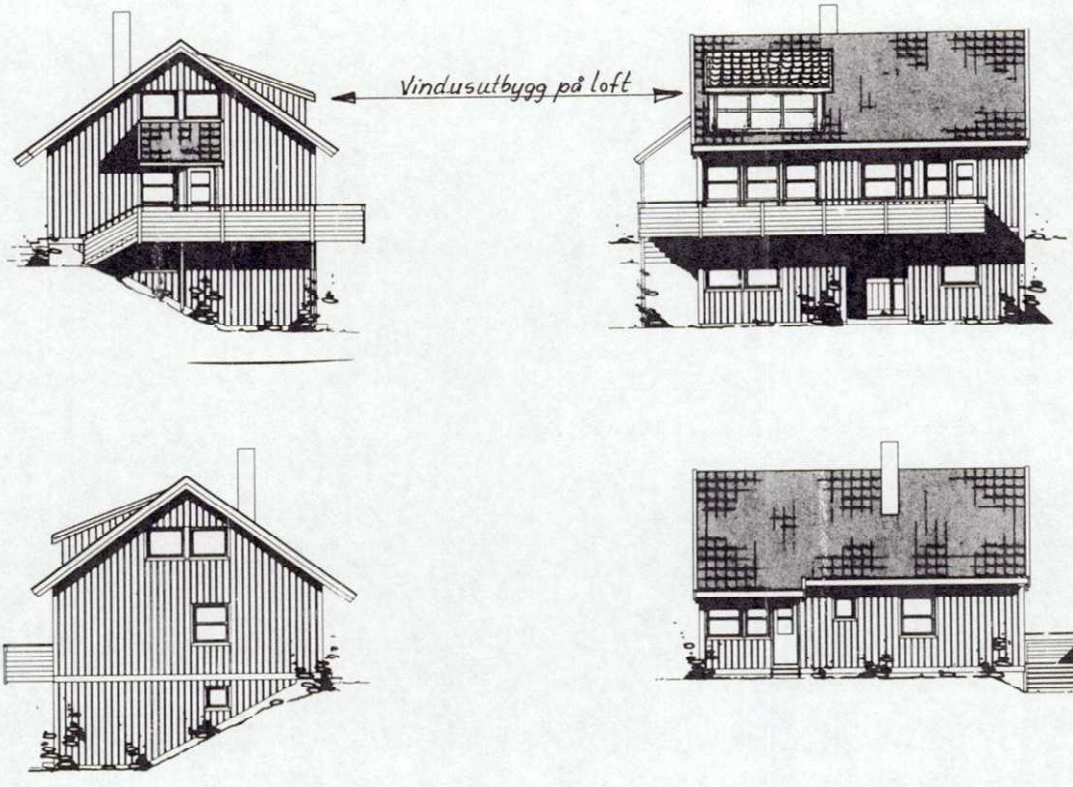


GAVL

REV.	FORANDRINGER	DATO	SIGN.
PROSJEKT / TEGNING OVERSKRIFT	TVERRÅSEN	Planer snitt og fasader NR 23	DATO 22-3-84
BYGGHOLT			MÅL 1:100
			TEGN. LT
			KONT. HL
ORIGINALARKIV	16 B 81	PROSJEKT NR. 385	REGT NR.
BYGN.TYPE	HUS A	LØPENR. 114	REV.

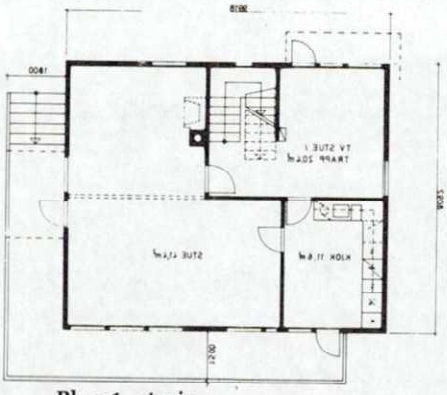
Fasader

Hus A

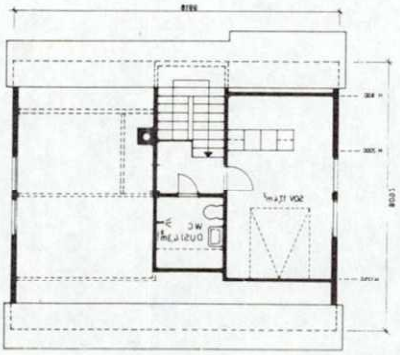


ASKER
BYGNINGSKONTOR
03623 03.11.86

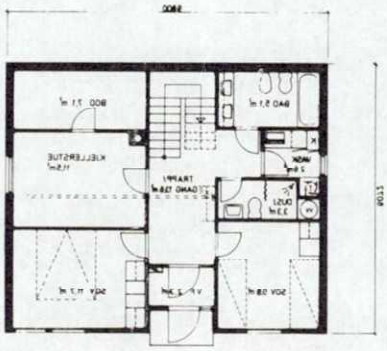
Tverråsen 23, Nesøya



Plan 1. etasje



Plan av loft



Plan U-etasje

TEGNFORKLARING

- OVERSKAP
- OPPV.BENK
- BENK MED ÅPNING FOR OPPVMASKIN
- B BENKESKAP
- G GRYTESKAP
- PLASS FOR KOMFYR
- S SKUFFESEKSJON
- PLASS FOR KJØL
- A ARBEIDSBENK
- M MATSKAP
- VASK/TØRK
- VASKEKUM
- K KOSTESKAP

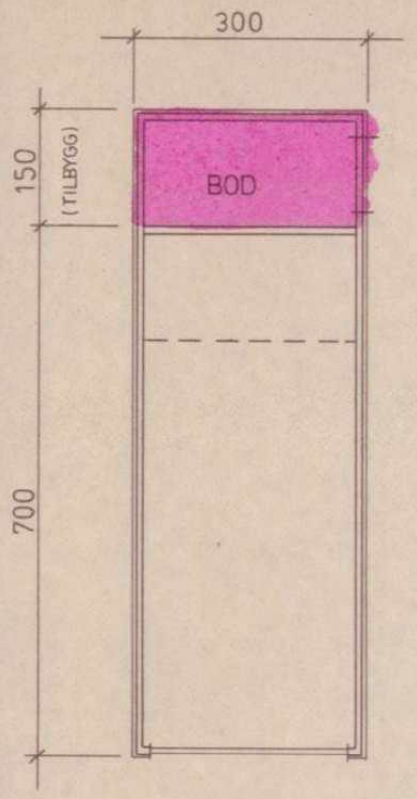
Hus nr. 5, 50. *Korrigert på denne tegning.*
Hus nr. 15, 23 ~~er speilvendt i forh. til tegn.~~

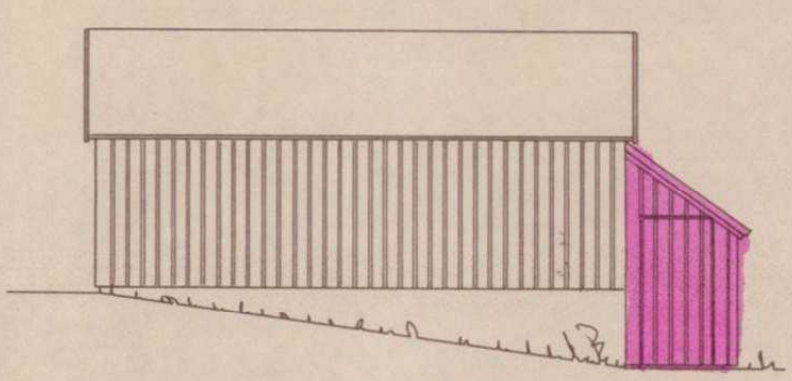
Gulvareal m²	Innredet	Uinnredet loft
Brutto areal	193 m²	22 m²
Bruksareal	175 m²	20 m²

0 1 2 3 4 5 m

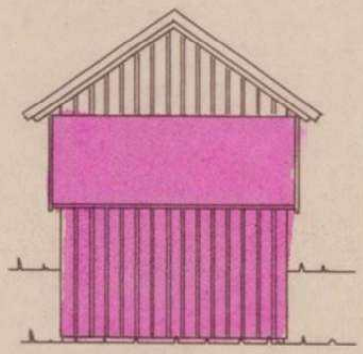
ASKER BYGNINGSKONTOR 03623 03.11.86

Tverråsen 23, Nesøya





FASADE NORD



FASADE VEST

Mål: 1:100

BYGGHOLT

Byggholt a.s. Ing. Jon Holt a.s.
Bærumsveien 473 - 1351 Rud
Telefon (02) 13 58 80

TVERRÅSEN
TILBYGG BOD-TIL GARASJE
HUS 23

MJAA
DATO 5. DES. 85
KFR

ORIGINALARKIV	PROSJEKT NR	FELT NR	BYGN TYPE	LØPENR	REV
	385				

O.K.-NORGE A.S. KUNSTTRYKK EDU HARTVEDT

(Kommune)
Asker

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)
Byggholt A/S
Bærumsveien 473
1351 Rud

Byggherre (navn, adresse)
Byggholt A/S
Bærumsveien 473
1351 Rud

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Tverråsen, 1315 Nesøya	40	1097		pars. 23

Deres søknad	Dato 2/7-84		
Arbeidets art	nybygg		
Byggets art	bolighus og garasje		
Behandling/ vedtak		Vedtak dato 2/7-84	Saksnr. 1589/84

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Evt. merknader:

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel	
Asker bygn.vesen,	26/1-89	Harald Aas Harald Aas	Bj Nummedal Bj Nummedal

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
x ansvarshavende	Ing. Per Jensen	
☐ andre		

Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	40	**Bruksnr.**	1097	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tverråsen 23, 1397 NESØYA								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 494 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 494 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100

Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022097B
Navn	Tverråsen, Nesøya, GBNR. 40/569 m.fl.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.11.1982
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/179/97B_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 493 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022097B_1
Navn	Beb.plan for Tverråsen, Nesøya
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.06.1984
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/5504/97b_1_bestemmelser.pdf

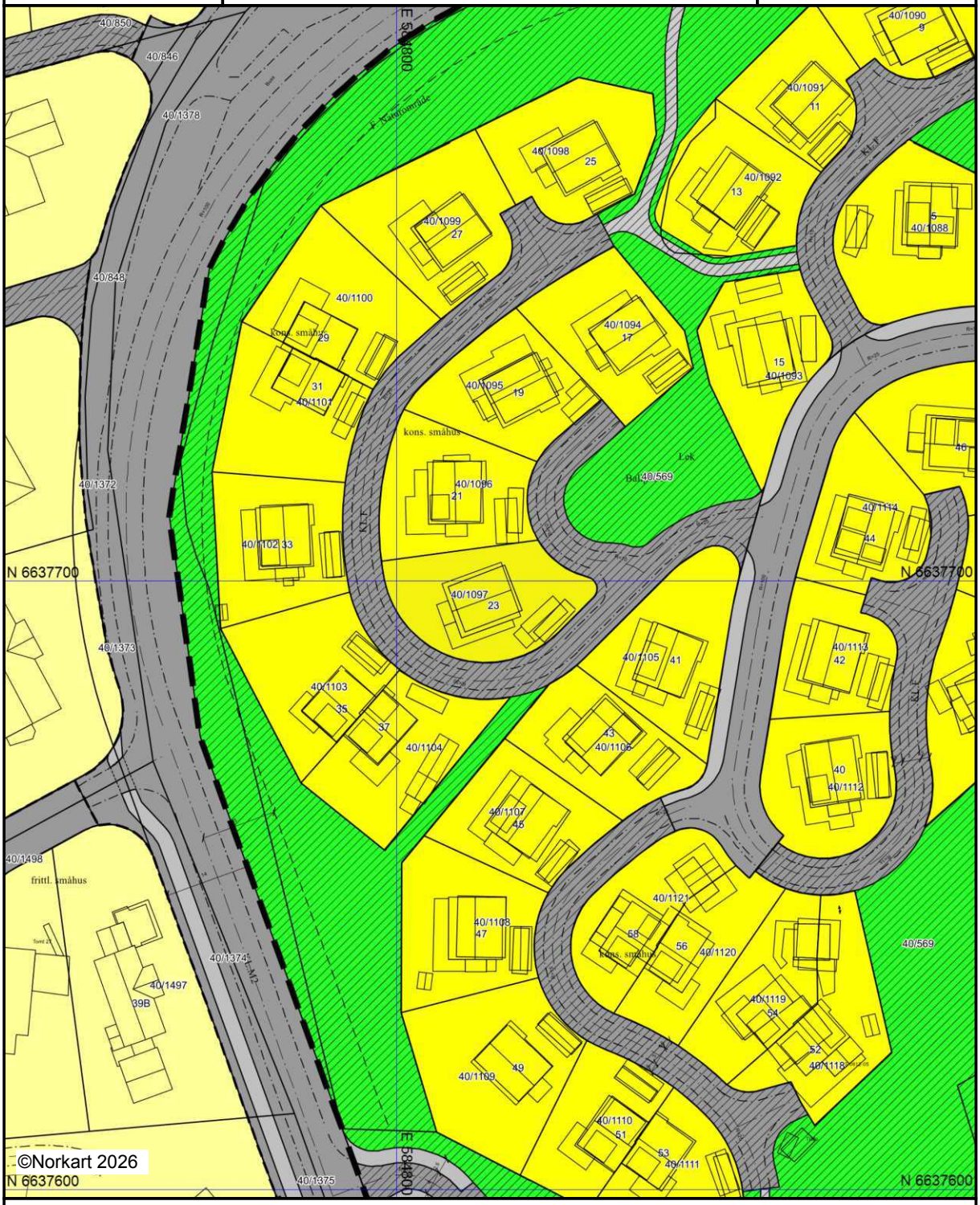
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 40/1097
Adresse: Tverråsen 23
Dato: 09.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

Ing. Jon Holt A/S
Bærumsveien 473
1351 Rud

/GW. 2.3.- 40/.
Saksbehandler: Lorentzen. Sak 143 R./84.

Bebyggelsesplan for Tverråsen, gnr. 40, bnr. 569 m.fl., Nesøya.

Det vises til Deres skriv av 13/2, 6/5 og 16/5 1984.

Reguleringssjefen fremla ovennevnte sak til behandling i bygningsrådets møte den 5. juni 1984, sak 143 R.
Bygningsrådet fattet følgende vedtak:

"Bygningsrådet godkjenner - med hjemmel i bygningslovens "§ 28.2 - bebyggelsesplan for Tverråsen, gnr. 40, bnr. 569 "m.fl., Nesøya, som vist på kart sist datert 15/5-84 fra "Byggholt A/S, datert Asker reguleringsvesen, 16/5-84 og "på følgende vilkår:

"1. Brutto boligareal for feltutbyggingsområdet som helhet " skal ikke overskride 9.700 m2.

"2. Garasje for hus nr. 15 plasseres slik at byggelinje i " veikryss = 20 x 20 m sikres.

"3. Garasje for hus nr. 40 må ligge minst 4 m fra veimidte."

Eventuell klage over bygningsrådets vedtak må fremsettes skriftlig for bygningsrådet innen 3 uker, jfr. bygningslovens § 17.
./. Se forøvrig vedlagte orientering om klageadgangen.

Reguleringssjefen i Asker, den 7. juni 1984.

Helge Johnsen.

97 b.
Stadfestet den 24.11.1982
Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Etter fullmakt
Reidun Jardam
(sign.)

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 7. september 1982

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GNR. 40, BNR. 569, TVERRÅSEN, NESØYA

§ 1.

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor planområdet slik dette er avgrenset i reguleringsplan.
Arealet i planområdet er regulert til:

1. Byggeområde for boliger
2. Byggeområde for barnehage (tilleggsareal)
3. Trafikkområde
4. Fellesareal (bygningslovens § 26).

§ 2.

I byggeområdene for boliger skal bebyggelsen plasseres og parseller fradeles som vist på planen.

§ 3.

Bygninger kan maksimalt oppføres i de antall etasjer og innenfor den maksimale utnyttelse av planområdet som fremgår av planen.

§ 4.

Bygningers fasadematerialer og farger skal godkjennes av bygningsrådet. Eventuelle gjerder skal ha maks. høyde 0,8 m.

§ 5.

Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart med plan som viser hvordan tomten tenkes planet, samt snitt gjennom bygninger som viser eksisterende og fremtidige terrenglinjer.

§ 6.

Byggeområde for barnehage utgjør tilleggsareal for barnehagetomt i reguleringsplan for A-kvartalet, gn.r 40, bnr. 752 og 554 m.fl., stadfestet 20/6-1978
Bebyggelsen kan oppføres i 1 etasje + underetasje.

§ 7.

Biloppstillingsplasser skal utføres som fellesgarasjer og plasseres som vist på planen. Det skal være:

2 bilplasser pr. normal boenhet
1 bilplass pr. 2-roms boenhet

Biloppstillingsplasser avsettes i henhold til Asker kommunes parkeringsnormer.

§ 8.

Bilatkomster, innbefattet del av Tjernåslia (innenfor planområdet), parkeringsplasser og felles gangveier, gangstier skal være opparbeidet og godkjent før innflytting finner sted.

§ 9.

Traseer for offentlige veier og frisiktsoner er vist på reguleringsplanen. Innenfor frisiktsoner ved veikryss tillates ikke terreng/vegetasjon som vil rage mer enn 0,5 m over kjørebane, jfr. forøvrig veilovens § 29.

§ 10.

Eksisterende terreng innenfor planområdet skal bevares i størst mulig utstrekning. I anleggsperioden skal treffes sikringstiltak for å bevares eksisterende vegetasjon i byggeområdene.
Sammen med søknad om byggetillatelse skal innsendes plan for utforming av fellesarealene. Etter at planen er godkjent av bygningsrådet plikter eieren å opparbeidet arealet i overensstemmelse med planen uten unødig opphold. Arealet og anleggene skal holdes forsvarlig vedlike.

§ 11.

Parsellselger er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse reguleringsbestemmelsene etter bestemmelsenes ikrafttreden.

§ 12.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan -hvor særlige grunner taler for det - tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Asker.

Reguleringssjefen i Asker, den 18. juni 1982
Helge Johnsen,
(sign.)
Rettet etter vedtak i kommunestyret 7.9.1982

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 17.06.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**40**	Bnr:	**1097**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Tverråsen 23, 1397 NESØYA**						

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☒ Via privat stikkvei ☒	Privat veg ☐	Ingen vegadkomst ☐
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.

Utskriftsdato: 09.06.2026

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	40	**Bruksnr.**	1097	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tverråsen 23, 1397 NESØYA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	9 007,86 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	5 746,00 kr
Vann	8 549,00 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 17.06.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**40**	Bnr:	**1097**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Tverråsen 23, 1397 NESØYA**						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:
https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/

Priser og beregninger for vann og avløp:
https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:		☐
Ikke tilknyttet:		☐

Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.

VEDTEKTER FOR
TVERRÅSEN HUSEIERFORENING

Vedtatt på konstituerende huseiermøte 22. august 1985, endret 11. april 2000 og 4. mai 2017.

1 Navn og eierforhold

Huseierforeningens navn skal være Tverråsen huseierforening.

Huseiere på Tverråsen eier i fellesskap gnr. 40, bnr. 569 i Asker kommune med eventuelle påstående anlegg. Hver huseier har en ideell eierandel på 1/34 i fellesarealet.

Eiere av hus på Tverråsen har rett og plikt til å være medlemmer av Tverråsen huseierforening.

2 Formål

Huseierforeningens formål er å vedlikeholde og forvalte felles eiendom nevnt i pkt 1 med grøntarealer, beplantninger, veier, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser og fellesinnretninger av enhver art.

3 Fellesutgifter

Huseierforeningen betaler alle kostnader til drift og vedlikehold av fellesområdene med veier, ledningsanlegg, lekeplasser, grøntarealer, beplantninger og fellesinnretninger av enhver art. Til dekning av fellesutgifter betaler hver boligenhet tilknyttet huseierforeningen en kontingent.

4 Medlemmenes plikter

Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter huseierforeningens vedtekter og vedtak fattet av generalforsamlingen og styre.

Alle medlemmer kan velges til verv i huseierforeningen.

5 Utleie

Medlemmene må ved utleie av bolig eller garasjeplass besørge at leietakeren forplikter seg til å følge huseierforeningens vedtekter, samt vedtak fattet av generalforsamling og styre.

6 Generalforsamling

Generalforsamlingen er huseierforeningens øverste myndighet. Ordinær generalforsamling innkalles hvert år innen utgangen av mai med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Hver boligenhet har på generalforsamlingen én stemme. Eier en organisasjon/institusjon eller lignende flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier. Det er anledning til å møte med fullmektig. Ingen kan møte med mer enn én fullmakt. Generalforsamlingen ledes av styrets leder, eventuelt valgt stedfortreder. Alle vedtak fattes ved simpelt flertall av de avgitte stemmer med unntagelse av vedtak som nevnt i pkt 9.

Generalforsamlingen er beslutningsdyktig når minst 17 stemmeberettigede medlemmer møter. Dersom færre medlemmer møter, skal generalforsamling likevel avholdes. Vedtak som da fattes må tas opp igjen på neste generalforsamling. Endelig vedtak kan da treffes uten fremmøtebegrensning.

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1 Konstituering
2 Årsmelding fra styret
3 Årsregnskap
4 Budsjett og fastsettelse av årskontingent
5 Valg at styremedlemmer
6 Valg av revisor
7 Andre saker nevnt i innkallelsen

Ekstraordinær generalforsamling skal innkalles med samme frist, når det kreves av styret, revisor eller når minst 5 av de stemmeberettigede skriftlig krever det. Den som krever ekstraordinær generalforsamling, må angi hvilket emne som ønskes behandlet.

7 Styret

Huseierforeningen ledes av et styre bestående av styreleder og 2 styremedlemmer. Funksjonstiden for styremedlemmer er 2 år, dog slik at 1 av medlemmene f.eks. etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Styreleder velges ved særskilt valg. For øvrig konstituerer styret seg selv. Styremedlemmer kan gjenvelges. Et medlem kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Styret fungerer som valgkomite.

8 Styrets vedtak

Styret forestår den daglige drift av eiendom nevnt i pkt 1 i samsvar med huseierforeningens formål og generalforsamlingens vedtak. Det skal føres protokoll over styrets vedtak. Styremøte skal avholdes så ofte som vanlig drift tilsier. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.

Regnskapet skal revideres av revisor valgt av generalforsamlingen.

9 Vedtektsendringer

Endringer i huseierforeningens vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

10 Tvister

Eventuelle tvister mellom huseierforeningen og en huseier, blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Partene vedtar eiendommens verneting som eneste verneting.

Du har søkt på: Knr.: 3203 Gnr.: 40 Bnr.: 1097 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Tverråsen 23
Gatenr:	1501
Kommune:	ASKER
Postkrets:	1397 NESØYA
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:13.08.2026 kl. 10.46

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.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2009/300579-1/200 29.04.2009	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: [redacted] Omsetningstype: Fritt salg JOHANNESSEN TRYM F.NR: [redacted] IDEELL: 1/2 KRISTOFFERSEN JANNE MERETE F.NR: [redacted] IDEELL: 1/2

Andel i realsameie:

990876-1/100	OPPRETTELSE AV REALSAMEIE DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I: KNR: 3203 GNR: 40 BNR: 569 IDEELL: 1/34

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2026/687953-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2010/279343-1/200 20.04.2010	PANTEDOKUMENT VED BYTTE AV BANK Beløp: [redacted] Panthaver: STATENS PENSJONSKASSE ORG.NR: 982 583 462
2026/687953-1/200 18.06.2026 19:00	PANTEDOKUMENT Beløp: [redacted] Panthaver: SOLLI & PARTNERE AS ORG.NR: 888 622 152 ELEKTRONISK INNSENDT
2026/687953-2/200 18.06.2026 19:00	REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER Rettighetshaver: SOLLI & PARTNERE AS ORG.NR: 888 622 152 ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1985/39139-2/100 02.12.1985	ERKLÆRING/AVTALE

Rett for kommunen til å anlegge
og vedlikeholde ledninger m.m.

GRUNNDATA

1985/16326-1/100 07.06.1985	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3203 GNR: 40 BNR: 569
2020/517179-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0220 GNR: 40 BNR: 1097
2024/94558-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3025 GNR: 40 BNR: 1097

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

RETT KOPI BEKREFTES
Per Diesen
Advokat

Bl. nr. 727 b
RICH. ANDVORD A/S
ETABL. 1865
OSLO

Skjøte

DAGBOKFØRT
02 DEC. 85 039139
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

Undertegnede: Byggholt a.s

født: ..... Personnummer: .....

skjøter og overdrar herved til
A/S Solodden

født: ..... Personnummer: .....

min/vår eiendom:

g.nr. 40 b.nr.[1] 1097 og 1/34-del av gnr. 40, bnr. 569

matr. nr. til gate/vei[1]

i: Asker kommune.

Kjøpesummen kr. 1.375.000,- (andel tomteverdi kr. 294.000,-)

er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser [2]

Asker kommune, Asker Elverk, Televerket og antenneselskapet forbeholder seg retten til legging/oppsetting og vedlikehold av ledninger, kabler, elverkskap, teleskap, antenneskap og lysmaster inne på eiendommen.

Jeg er ugift [3]
Jeg er gift, men eiendommen tjener ikke til felles bolig for min ektefelle og meg. Det er heller ikke til eiendommen knyttet erhvervsvirke for min ektefelle eller oss begge i fellesskap.

Rud den 28.11. 19 85

Per Diesen (sign.)
Utstederens underskrift.
personnr. for Byggholt a.s

Per Diesen
Vi/jeg bekrefter at: .....
har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 18 år. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

Rud den 28.11. 19 85

Jan Børkeeiet (sign.)
Navn

Født: 030738
Edelgranv. 22, 1340 Bekkestua
Adresse

Anne Wasstøl (sign.)
Navn

Født: 140351
Edelgranv. 86, 1340 Bekkestua
Adresse

Som gift med skjøteutstederen samtykker jeg i skjøtningen.

.....

.....

personnr.

Vi/jeg bekrefter at: .....
har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 18 år. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

..... den ..... 19.....

.....	.....
Navn	Navn
Født:	Født: .....
.....	.....
Adresse	Adresse

1. Fyll ut det som passer.
2. Det må fremgå hvor lenge en eventuell heftelse skal hvile på eiendommen. Klausul om forkjøpsrett må angi om forkjøpsretten skal falle bort hvis den ikke benyttes første gang det er anledning til det.
3. Stryk det som ikke passer. Ektefellens samtykke må innhentes selv om eiendommen er skjøteutstederens særeie såfremt den tjener til felles bolig eller erhvervsvirke er knyttet til den som anført,- medmindre ektepakt bestemmer noe annet.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Tverråsen 23, 1397 Nesøya
Gnr. 40, Bnr. 1097, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
18260141

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Kristian Fjeld

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 934 43 534

E-post: kristian.fjeld@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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