

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Mogrend 10, 4200 SAUDA

 SAUDA kommune

 gnr. 28, bnr. 149, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 29.10.2025

Rapportdato: 06.11.2025

Oppdragsnr.: 20159-1448

Referansenummer: AG5184

Autorisert foretak: Byggmester/Takstingeniør Handeland AS

Sertifisert Takstingeniør: Ivar Johannes Handeland

Vår ref: Jane Haukeland



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Byggmester/Takstingeniør Handeland



Rapportansvarlig

Ivar Johs. Handeland

Ivar Johannes Handeland

Uavhengig Takstingeniør

post@takstmann-handeland.no

479 06 276



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 byggregler

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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.



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.



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

Leiligheten er en endeleilighet i ett rekkehus på 5 leiligheter.
Bygget er registrert som ett sameie. Derfor er ingenting utvendig sjekket.
Innvendig er det veldig liten slitasje og det ble avdekket veldig lite feil og mangler.

Se mer detaljert informasjon lenger ned i rapport.

Rekkehus - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendig er ingenting sjekket pga leiligheten tilhører ett sameie. Da skal alle utvendige kostnader deles.
Lofet er en saltakskonstruksjon med prefabrikkerte w-takstoler og sutakplater.
Det er kaldt loft med isolert bjelkelag og gulv i midten mellom takstolene. Skillevegg mot nabo har gipsplater opp til sutaket og er fuget i skjøtene.
Vinduer fra byggeåret, alt ok.
Malte ytterdører fra byggeår, alt ok.
Utgang til terrasse fra stuen med dekke av terrassebord og rekkverk av tre. Nytt beslag er montert over topprekken.
Høyde rekkverk ble målt til 100 cm.
Rekkehuset er registrert som et sameie, men det er ikke registrert noe styre med vedtekter.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

3-stavs eikeparkett på gulv og hvitmalt mdf-plater på vegger og tak.
Gulvet består av støpt betongplate på mark
Gulv er ikke vurdert når det ikke er medtatt i forskrift til avhendingslova(tryggere bolighandel)
Bygget er oppført med radonsperre, men det foreligger ingen dokumentasjon.
Glatte finerdører fra byggeåret.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Fliser med sokkelfliser og baderomspanelplater.
Innredet med dusjhjørne , vegghengt wc og baderomsmøblement.
Veggplater er ok montert og har ok sokkelbeslag ned mot sokkelfliser.
I dusjnise er det montert fliser. Det er krav til membran i våtsoner.
Her var det ikke mulig å sjekke om membran er lagt bak fliser. Men det foreligger vedlegg på uavhengig våtromskontrollør.
Det er ok fall på gulv.
Det er ingen membran å se i sluk eller ved dørterskel. Men uavhengig kontroll har bekreftet at dette skal være ok.
Det er veldig liten slitasje på innredning.
Leiligheten har balansert varme og gjenvinningsanlegg.
Utført hulltaking og fuktmålinger viste bare lave verdier under 10 %

Vaskerom

Gulvbelegg og baderomspanel-plater vegg.
Innredet med bla: vv-tank, vaskekar, vegghengt wc, opplegg vask/tørk, rør i rør skap, ventilasjonsaggregat, benk m/skuffer, hyller fryseboks.
Ok montering av veggplater.
Ok fall på gulv
Belegg er IKKE brettet opp mot dørterskel, men har ok fall til sluk.

Liten slitasje på utstyr.
Leiligheten har balansert varme og gjenvinningsanlegg.
Det er nylig tatt service på aggregat.
Utført hulltaking og fuktmålinger viste bare lave verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Veldig liten slitasje
Ok avtrekk ut

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rørsentral har ok utløp i vegg med tilgang til sluk på vaskerom.
Ok avløp i plast
Leiligheten har balansert varme og gjenvinningsanlegg med nylig utført service
Ok varmepumpe fra byggeåret med nylig utført service.
200 liter vv-tank montert på vaskerom med ok el-tilkobling og tilgang til sluk.
Leiligheten har sentralstøvsuger
Elektrisk anlegg fra byggeåret. Samsvarserklæring må fremlegges.
Det er ok røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Utvendige forhold er IKKE sjekket da dette er ett registrert som ett sameie.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

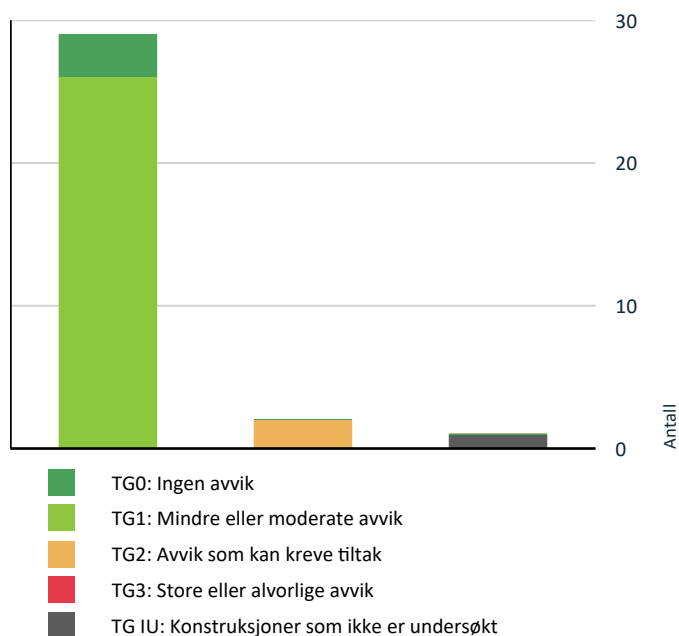
[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten har seksjonsnummer og er registrert i ett sameie.
Derfor er ingenting utvendig sjekket.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2016

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er saltakskonstruksjon med prefabrikkerte w-takstoler og sutaksplater.

Det er kaldt loft med isolert bjelkelag og golv i midten mellom takstolene. Skillevegg mot nabo har gipsplater opp til sutaket og er fuget i skjøtene.

Årstall: 2016

! TG 1 Vinduer

Vinduer fra byggeåret, alt ok.

! TG 1 Dører

Malte ytterdører fra byggeår, alt ok.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til terrasse fra stuen med dekke av terrassebord og rekkverk av tre.

Høyde rekkverk ble målt til 100 cm.

! TG 2 Andre utvendige forhold

Rekkehuset er registrert som et sameie, men det er ikke registrert noe styre med vedtekter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

3-stavs eikeparkett på golv og hvitmalte mdf-plater på vegger og tak.

! TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvet består av støpt betongplate på mark

Gulv er ikke vurdert når det ikke er medtatt i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

! TG 2 Radon

Bygget er oppført med radonsperre, men det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

! TG 1 Innvendige dører

Glatte finerdører fra byggeåret

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Fliser med sokkelfliser og baderomspanelplater.

Innredet med dusjhjørne , vegghengt wc og baderomsmøblement.

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggplater er ok montert og har ok sokkelbeslag ned mot sokkelfliser. I dusjnise er det montert fliser.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Det er ok fall på gulv.



Dørterskel har veldig liten høyde

ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ingen membran å se i sluk eller ved dørterskel.
Men det foreligger kontrollerklæringer av våtrom som skal bekrefte at alt er ok.



Ikke mulig å se membra

ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Liten slitasje på innredning

ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert varme og gjenvinningsanlegg.

ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Utført hulltaking og fuktmålinger viste bare lave verdier under 10 %

ETASJE > VASKEROM

Generell

Gulvbelegg og baderomspanel-plater vegg.
Innredet med bla: vv-tank, vaskekar, vegghengt wc, opplegg vask/tørk, rør i rør skap, ventilasjonsaggregat, benk m/skuffer, hyller, fryseboks.

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Ok montering av veggplater.

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Ok fall på gulv

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg er IKKE brettet opp mot dørterskel, men har ok fall til sluk.



ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Liten slitasje på utstyr.

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert varme og gjenvinningsanlegg.
Det er nylig tatt service på aggregat.

ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Utført hulltaking og fuktmålinger viste bare lave verdier.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Veldig liten slitasje

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ok avtrekk ut

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rørsentral har ok utløp i vegg med tilgang til sluk på vaskerom.

TG 1 Avløpsrør

Ok avløp i plast

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert varme og gjenvinningsanlegg
Har nylig utført service

TG 1 Varmesentral

Ok varmepumpe fra byggeåret med nylig service.

TG 1 Varmtvannstank

200 liter vv-tank montert på vaskerom med ok el-tilkobling og tilgang til sluk.

TG 1 Andre installasjoner

Leiligheten har sentralstøvsuger

TG 1 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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Elektrisk anlegg fra byggeåret

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 inntakssikring og videre.
2016
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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?
Ja
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?
Nei

Generell kommentar

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 ikke den nødvendige kompetansen.

! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er min. en røykvarsler i leiligheten.

I tillegg ett brannslukningsapparat som er mindre enn 10 år

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

! TG 1 Andre tomteforhold

Utvendige forhold er IKKE sjekket da dette er ett registrert sameie.

TOMTEFORHOLD

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	85	3		88	40
SUM	85	3			40
SUM BRA	88				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, stue/kjøkken	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	85	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.10.2025	Ivar Johannes Handeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1135 SAUDA	28	149		5	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Mogrend 10							
Hjemmelshaver Solland Anne Marie, Solland Kjell Atle							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger veldig nærme sentrum

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

2020/2478898-1/200 PANTEDOKUMENT

19.05.2020 21.00 BELØP: NOK 220 000

PANTHAVER: SPAREBANKEN NORGE

ORG.NR: 832 554 332

GRUNNDATA

2016/1067392-1/200 SEKSJONERING

17.11.2016 OPPRETTET SEKSJONER:

SNR: 5

FORMÅL: Bolig

TILLEGGSDEL: Bygning

SAMEIEBRØK: 85/425

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Samsvarserklæring			Gjennomgått		Ja
Uavhengig kontroll			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro-faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 omsluttete 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 godkjenning 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 ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AG5184>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Samsvarserklæring og rapport fra sluttkontroll

Samsvarserklæring og sluttkontroll av ekomnett



Elektroinstallatør

Firma/Navn:	
Kontaktperson:	
Adresse:	
Postnr/Sted:	
Telefon:	
E-post:	

Oppdragsgiver (Kunde)

Firma/Navn:	Kjell Solland
Kontaktperson:	
Adresse:	Toppadalen 2
Postnr/Sted:	420 S Sauda
Telefon:	52782901
E-post:	

Ordre

Ordrenummer:	2016469
--------------	---------

Kunde

Kundennummer:	11842
---------------	-------

Anleggsadresse

Firma/Navn:	Kjell Solland		
Adresse:	Mogrend 4a		
Postnr/Sted	4200	Sauda	SSB-nummer:

Anlegg - Kontaktperson

☐ Eier	☐ Bruker	☐ Annet	Telefon:	52782901
Kontaktperson:			E-post:	

Anleggsbeskrivelse

☒ Nyanlegg	☐ Utvidelse	☐ Endring
Utført iht:	☐ NEK 700	Utg:
	☐ Annet	Angi:
Arb. beskrivelse: Leilighet Mogrend 4 A		



Eier plikter å oppbevare samsvarserklæring med dokumentasjon av nettet i hele nettets levetid. Samsvarserklæringen er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende normer og forskrifter.

Vi bekrefter at installasjonen er bygget på en fagmessig god måte i samsvar med Post- og teletilsynets regelverk for elektronisk kommunikasjonsnett. Dokumentasjon etter gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatørnavn for signatur

Navn:	
Dato:	10.11.2016
Autorisasjonsnr:	
Signatur:	<i>Tomas Løkken</i>

Sjekkpunkt		
Risikovurdering		Kommentar
Er det utført risikovurdering for anlegget?	☒	
Tilgang		Kommentar
Er grensesnittskap/-rom, utstyrsrom og fordelere låst?	☒	
Elsikkerhet i nett og for brukere		Kommentar
Er det etablert jordingsanlegg for ekomanlegget?	☒	
Er det montert overspenningsvern?	☒	
Er det montert galvanisk skille?	☒	
Er ekom-og kraftkabler ført i samme ledningssystem?	☒	
Kablingssystem		Kommentar
Hvilken sambandsklasse er levert?	☒	D
Er inntakskabel installert iht. brannsikkerhetskrav?	☒	
Følger kablingssystem strukturen i normen?	☒	
Framføringsveier		Kommentar
Er kablene riktig festet eller buntet?	☒	
Er det tilstrekkelig avstand mellom elkraft- og ekomkabler?	☒	
Dokumentasjon		Kommentar
Har du merket kabler og utstyr?	☒	
Har du levert dokumentasjon?	☒	
Har du levert målerapport?	☒	

Tilleggstekst, kommentarer, skisser, etc

Leilighet Mogrend 4 A

Installatørnavn for signatur	
Navn:	
Dato:	10.11.2016 15:31
Autorisasjonsnr:	
Signatur:	<i>Tor Ø. Loken</i>

Samsvarserklæring

Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

Elektroinstallatør

Firma/Navn:	Ryfylke Elektro AS
Kontaktperson:	
Adresse:	Kyrkjegata 10
Postnr/Sted:	4200 SAUDA
Telefon:	52 78 68 68
E-post:	post@ryfylke-elektro.no

Oppdragsgiver (Kunde)

Firma/Navn:	Kjell Solland
Kontaktperson:	
Adresse:	Toppadalen 2
Postnr/Sted:	4200 Sauda
Telefon:	52782901
E-post:	

Ordre

Ordrenummer:	2016469
--------------	---------

Kunde

Kundenummer:	11842
--------------	-------

Anleggsadresse

Firma/Navn:	Kjell Solland
Adresse:	Mogrend 4a
Postnr/Sted	4200 Sauda
Boligmappe nr:	

Anlegg - Kontaktperson

☐ Eier	☐ Bruker	☐ Annet	Telefon:	52782901
Navn:			E-post:	

Anleggsbeskrivelse

☒ Nyanlegg	☐ Utvidelse	☐ Endring	Måler nr:		
Utført iht:	☒ NEK 400	Utg:	2014	Type anlegg:	Bolighus
	☐ Annet	Beskr:	Nyanlegg, spotter i tak i stue, spise plass, kjøkken, bad, gang og over altan dør ute. Takpunk på soverom, tekniskrom og bod. Innfelte stikkontakter i tekniskrom, soverom gang baf stue kjøkken og bod. Åpent anlegg er lagt opp på brennvegg. Varmepumpe, skjulvtgulvvarme på bad gang og teknisk rom.		
Arb. beskrivelse:	Leilighet Mogrend 4 A				



Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekkliste 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:	Joar Øygaren Løken
Dato:	10.11.2016
Signatur:	<i>Joar Ø. Løken</i>

Hovedbryter	Hovedbryter	Chint	40	3x10+J	D		
-------------	-------------	-------	----	--------	---	--	--

Sluttkontroll

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg

Elektroinstallatør	
Firma/Navn:	Ryfylke Elektro AS
Kontaktperson:	
Adresse:	Kyrkjegata 10
Postnr/Sted	4200 SAUDA
Telefon:	52 78 68 68
E-post:	post@ryfylke-elektro.no

Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Kjell Solland
Kontaktperson:	
Adresse:	Toppadalen 2
Postnr/Sted	4200 Sauda
Telefon:	52782901
E-post:	

Ordre	
Ordrenummer:	2016469

Kunde	
Kundenummer:	11842

Anleggsadresse		
Firma/Navn	Kjell Solland	
Adresse:	Mogrend 4a	
Postnr/Sted	4200 Sauda	Boligmappe nr:

Rapportens omfang		
☒ Hele anlegget	☐ Anleggsdel:	

Besvarelser: ☒=Ja ☒=Nei ☐=Ikke aktuelt ☐=Ikke besvart

Sjekkpunkt		
Risikovurdering		Kommentar
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	☒	
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 kabelvernsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	☒	
Er effektbrytere/motorvern brytere riktig justert?	☐	
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	☒	
Er det valgt nødvendig utstyr for frakobling, sikkerhetsbryter og nødstop?	☐	
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?	☒	

Sjekkpunkt			
Maling/proving		Kommentar	Verdi
Er kontinuitet i beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	☒	Ingen uventede høye resultater	0,8
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	☒	Ok resultater	299
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	☒	Har lagt ringjord med tverrliggerer som går over boligen	
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	☒	Jfb løste ut før 30ma, berøringsspeningen til jordelektroden var 0,7v	
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?	☒		



Denne dokumentasjon er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold

Leilighet Mogrend 4 A

Kontrollert av:

Navn:	Joar Øygaren Løken
Dato:	10.11.2016
Signatur:	

Samsvarserklæring

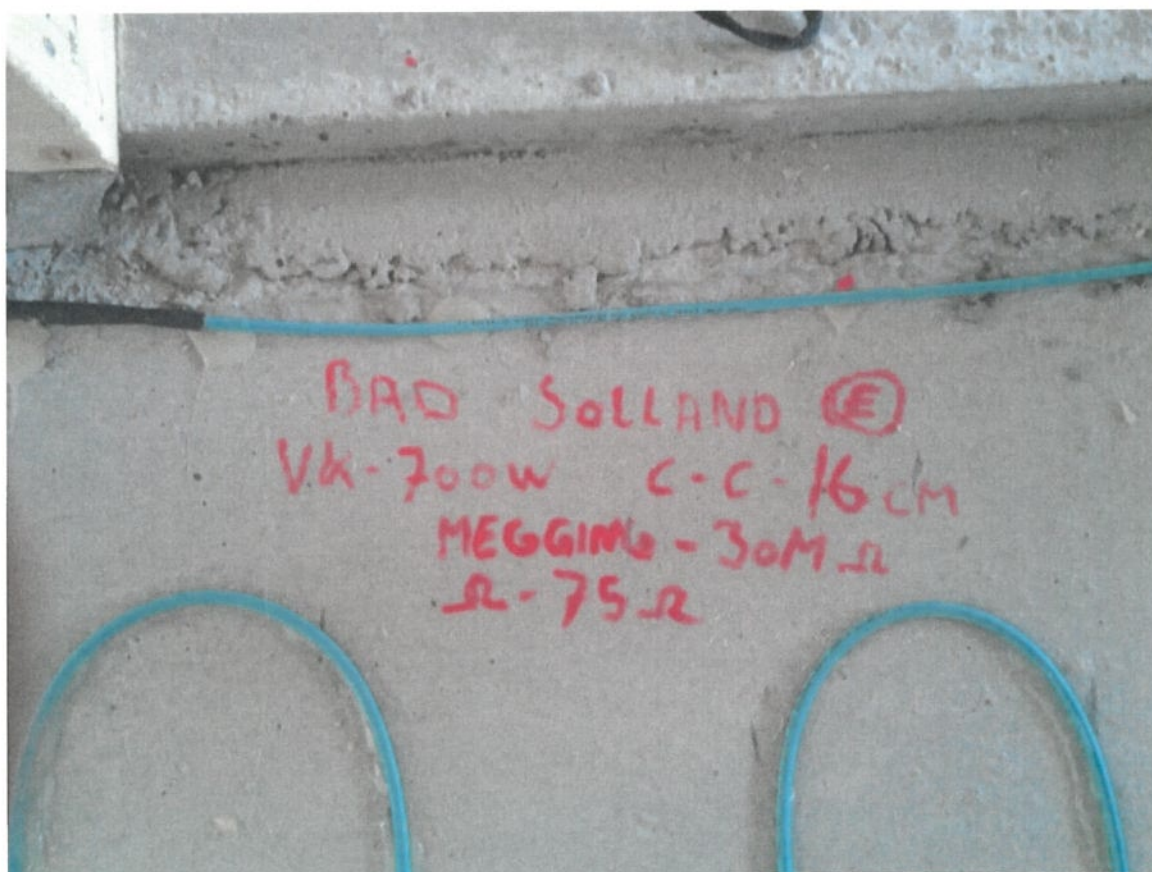


Installasjonssted: Mogrend 4A, Sauda Adresse: Toppadalen 2 4200 Sauda Rom/type: Bad	Installatør: Ryfylke elektro Kontaktperson: Frode pettersen Adresse: 4200 Sauda	Org.nr.: Tlf: 52786868						
Innendørs installasjon:								
ØS Varmematte ☒ Betong ☐ Lavtbyggende gulv ☐ På brennbart underlag ☐ ØS Lamiflex ☐ Annet, spesifiser: ☐ På ubrennbart underlag								
Utendørs installasjon:								
Frostsikring rør ☐ Asfalt ☐ Betong ☐ Utvendig ☐ Belegningsstein/heller ☐ Frostsikring tak/takrenner ☐ Innvendig								
Styring/regulering: Termostat type: ☒ m/gulvføler ☐ m/romføler ☐ m/begrensningføler ☐ Annet Frostsikringsstyring type: _____ Snøsmeltestyrings type: _____								
Beskyttelsestiltak: Temperaturen i varmeområdene er begrenset til maks. 80°C ved:								
☒ Planlegging som eier er informert om ☒ Monteringsanvisning fulgt ☒ Bruk av styring/regulering ☒ Jordfeilbryter med 30 mA utløserstrøm installert								
Montasjedybde: Overdekning: 25 mm								
Hovedgruppe	Type kabel/matte	Effekt (W)	Areal m ²	c/c	W/m ²	Spenning (V)	Resistans min Ω	Resistans max Ω
	Øs 30-21 16w/m	700		15	107	230	71	84
Oppmålt isolasjon (>100MΩ ved min 1000V):								
Før installasjon			Før innstøping			Før tilkøpling		
Resistans Ω 75			Resistans Ω			Resistans Ω 75		
Isolasjonstest MΩ 299			Isolasjonstest MΩ			Isolasjonstest MΩ 299		
Planskissen skal vise både oppvarmet og varmefrie områder, leggingmønster, koblingspunkt, skjøtens og gulvfølerens plassering. Er det installert mer enn én varmekabel, skal dette fremgå av skissen. Dokumenter gjerne med fotografier.								
Plassering av varmeeinheit er vist med eget vedlegg: ☐ Skisse ☒ Foto								
☒ Eier og/eller bruker er informert ☒ Dokumentasjon er overlevert Eier av anlegget er ansvarlig for å overlevere brukerveiledning og dokumentasjon om oppvarmingssystemet til alle brukerne av dette.								
Installatør: Varmesystemet er montert i henhold til Øglænd Systems Leggeanvisning/Monteringsanvisning, samt andre gjeldende forskrifter for produktet og eier og/eller bruker har fått opplydning om hvilke begrensninger og forholdsregler som gjelder.								
Installatør: Joar Øygaren Løken					Underskrift: <i>Joar Ø. Løken</i>			
Dato: 10.11.2016								

Bilder tilhørende ordre



Skjema 'Varme ©Øglend Systems'. Filnavn: 20160819_112309.jpg.



Skjema 'Varme ©Øglend Systems'. Filnavn: 20160819_112342.jpg.



Skjema 'Varme ©Øglend Systems'. Filnavn: 20160819_112357.jpg.



Skjema 'Varme ©Øglend Systems'. Filnavn: 20160819_112406.jpg.



Skjema 'Varme ©Øglend Systems'. Filnavn: 20160819_112414.jpg.

Samsvarserklæring



Installasjonssted: mogrend 4a, Sauda Adresse: Toppadalen 2 4200 Sauda Rom/type: Gang	Installatør: Ryfylke elektro Kontaktperson: Adresse: 4200 Sauda 4200	Org.nr.: Tlf:						
Innendørs installasjon:								
ØS Varmematte ☒ Betong ☐ Lavtbyggende gulv ☐ På brennbart underlag ☐ ØS Lamiflex ☐ Annet, spesifiser: ☐ På ubrennbart underlag								
Utendørs installasjon:								
Frostsikring rør ☐ Asfalt ☐ Betong ☐ Utvendig ☐ Belegningsstein/heller ☐ Frostsikring tak/takrenner ☐ Innvendig								
Styring/regulering: Termostat type: ☒ m/gulvføler ☐ m/romføler ☐ m/begrensningføler ☐ Annet Frostsikringsstyring type: _____ Snøsmeltestyrings type: _____								
Beskyttelsestiltak: Temperaturen i varmeområdene er begrenset til maks. 80°C ved:								
☒ Planlegging som eier er informert om ☒ Monteringsanvisning fulgt ☒ Bruk av styring/regulering ☒ Jordfeilbryter med 30 mA utløserstrøm installert								
Montasjedybde: Overdekning: 25 mm								
Hovedgruppe	Type kabel/matte	Effekt (W)	Areal m ²	c/c	W/m ²	Spennning (V)	Resistans min Ω	Resistans max Ω
	Øs 30-21 16w/m	300		15	107	230	168	194
Oppmålt isolasjon (>100MΩ ved min 1000V):								
Før installasjon			Før innstøping			Før tilkopling		
Resistans Ω 177			Resistans Ω			Resistans Ω 177		
Isolasjonstest MΩ 299			Isolasjonstest MΩ			Isolasjonstest MΩ 299		
Planskissen skal vise både oppvarmet og varmefrie områder, leggingsmønster, koblingspunkt, skjøtens og gulvfølerens plassering. Er det installert mer enn én varmekabel, skal dette fremgå av skissen. Dokumenter gjerne med fotografier.								
Plassering av varmeeinheit er vist med eget vedlegg: ☐ Skisse ☒ Foto								
☒ Eier og/eller bruker er informert ☒ Dokumentasjon er overlevert Eier av anlegget er ansvarlig for å overlevere brukerveiledning og dokumentasjon om oppvarmingssystemet til alle brukerne av dette.								
Installatør: Varmesystemet er montert i henhold til Øglænd Systems Leggeanvisning/Monteringsanvisning, samt andre gjeldende forskrifter for produktet og eier og/eller bruker har fått opplydning om hvilke begrensninger og forholdsregler som gjelder.								
Installatør: Joar Øygaren Løken					Underskrift: <i>Joar Ø. Løken</i>			
Dato: 10.11.2016								



Skjema 'Varme ©Øglend Systems'. Filnavn: 20160819_110412.jpg.

Bilder tilhørende ordre



Skjema 'Varme ©Øglend Systems'. Filnavn: 20160819_110354.jpg.



Skjema 'Varme ©Øglend Systems'. Filnavn: 20160819_110402.jpg.

Søknad om ferdigattest

Pbl § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2

Søknaden gjelder						
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	28	355/149				
	Adresse				Postnr.	Poststed
	Mogrend 4				4200	SAUDA
Kommune SAUDA KOMMUNE						

Ferdigattest	
Tilfredsstiller tiltaket kravene til ferdigattest? ☒ Ja ☐ Nei Hvis nei, fyll ut informasjonen nedenfor.	
Det gjenstår følgende arbeider av mindre vesentlig betydning som vil bli utført innen 14 dager: Dato	
Type arbeider	
Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil være kommunen i hende innen: Dato	

Oppdatert dokumentasjon	
Er det foretatt ikke søknadspåtlige endringer/justeringer i forhold til tillatelsen?	
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, vedlegg oppdatert situasjonsplan, tegninger eller dokumentasjon som viser hva som er utført.	

Sluttrapport for avfall	
Sluttrapport av	Dato
vedlegges søknaden	
Ansvarlig søker forplikter seg til å påse at sluttrapporten blir ajourført og oppbevart.	
Vedlegg nr. K -	

Varmesystem			
Energiforsyning		Varmefordeling	
☐ Elektrisitet	☐ Sol	☐ Vannbåren gulvvarme	☒ Luftoppvarming
☐ Biobrensel	☐ Gass	☐ Vannbåren radioator	☐ Kamin/ovn/peis
☒ Varmepumpe - luft	☐ Olje/parafin	☒ Elektriske varmekabler	☐ Annet
☐ Varmepumpe - berg/sjø	☐ Annet	☐ Elektriske panelovner	
☐ Fjernvarme/spillvarme			
Ikke relevant			

Erklæring	
☒ Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert bygghverets eller <i>FDV-dokumentasjon</i>	

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	-	☒
Tegninger, plan, snitt, fasade	E	-	☒
Redegjørelser/kart	F	-	☒
Gjennomføringsplan	G	1 -	☐
Sluttrapport for avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse	K	1 - 2	☐
Boligspesifikasjon i matrikkelen	H	-	☒
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	Q	-	☒

Underskrifter	
Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)	
Tiltakshaver (bare for tiltak uten ansvarlig søker pbl § 20-4)	
Navn	
Foretak Tegning Og Prosjekt Service AS	
Kontaktperson Nils Tungland	Telefon 97 53 77 60
Kontaktperson	Telefon
E-post nils@tps-as.no	Mobiltelefon 97537760
E-post	Mobiltelefon
Dato 01.11.2016	Underskrift
Dato	Underskrift
Gjentas med blokkbokstaver NILS TUNGLAND	Gjentas med blokkbokstaver

Gjennomføringsplan

Elendom/ byggested	Gnr. 28	Bnr. 355/149	Festentr.	Seksj.nr.	Bygn.nr.	Kommune SAUDA KOMMUNE	Adresse Mogrend 4	Versjonsnr. 5	Dato 01.11.2016	Signatur, ansvarssøker
							Postnr. 4200	Poststed SAUDA		

Beskrivelse av fagområde, ansvarsområde, tiltaksklasse (i hhv. prosjektering, utførelse og uavhengig kontroll)						Foretakets navn og org.nr.		Kryss for planlagt samsvarserklæring / kontrollertkræring erstattes med dato når denne foreligger				Sett kryss når arbeidet innen ansvarsområdet er avsluttet
Alle fagområder i tiltaket	Beskrivelse hentet fra søknad om ansvarsrett (i hhv. prosjektering, utførelse og uavhengig kontroll)	Tiltaks- klasse	(1)	(2)	(3)	(4)	(5) Søknad om rammedokument tilførsel	(6) Søknad om igangsettings- tillatelse/ett- trinn søknad	(7) Søknad om midlertidig bruksstillatelse	(8) Søknad om ferdigattest	(9)	
SØK	Søknad av tiltak	1			1	TPS-AS, 996446654				01.11.16	X	
PRO	Arkitektur	1			1	TPS-AS, 996446654				01.11.16	X	
PRO	Oppmålingsteknisk prosjektering	1			1	DS-Bygg AS, 915222080				01.11.16	X	
UTF	Stikkning oppmåling / innmåling.	1			1	DS-Bygg AS, 915222080				01.11.16	X	
PRO	Rivning	1			1	Aartun Tansport AS, 980405478				27.10.16	X	
UTF	Rivning	1			1	Aartun Tansport AS, 980405478				27.10.16	X	
PRO	Grunnarbeider	1			1	AS Forskaling, 989851462				31.10.16	X	
UTF	Grunnarbeider	1			1	AS Forskaling, 989851462				31.10.16	X	
PRO	Betongarbeider	1			1	AS Forskaling, 989851462				31.10.16	X	
UTF	Betongarbeider	1			1	AS Forskaling, 989851462				31.10.16	X	
PRO	Ventilasjon	2			2	Klima & Energiteknikk AS, 950086122				01.11.16	X	
UTF	Ventilasjon	2			2	Klima & Energiteknikk AS, 950086122				01.11.16	X	
PRO	Tømmerarbeider	1			1	Byggm. Søndre Birkeland AS, 916612257				31.10.16	X	
UTF	Tømmerarbeider	1			1	Byggm. Søndre Birkeland AS, 916612257				31.10.16	X	
PRO	Rørleggerarbeid inv og utv	1			1	Sauda Varne & Bad AS, 987663901				31.10.16	X	
UTF	Rørleggerarbeid inv og utv	1			1	Sauda Varne & Bad AS, 987663901				31.10.16	X	
PRO	Våtromsarbeider	1			1	Murmester E Stori, 970299297				01.11.16	X	
UTF	Våtromsarbeider	1			1	Murmester E Stori, 970299297				01.11.16	X	
KONT	Kontroll av tetthet og våtrom	1			1	KV-Bygg Suldal AS, 986543872				01.11.16	X	