

# Tilstandsrapport

📍 Kvernhusvegen 13, 6770 NORDFJORDEID

📖 STAD kommune

# gnr. 44, bnr. 250

## Markedsverdi

### 2 800 000

Areal (BRA): Enebolig 152 m<sup>2</sup>, Garasje 23 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.12.2023

Rapportdato: 03.01.2024

Oppdragsnr.: 21134-1191

Referansenummer: FK2550

Autorisert foretak: Nordfjord Takst Consulting AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Høgstøl



 **NTC**  
NORDFJORD TAKST & CONSULTING



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

## Nordfjord Takst & Consulting

Nordfjord Takst & Consulting AS (NTC) er autorisert medlem av Norsk takst og har sertifiserte takstingeniører innenfor taksering av skade, naturskade, boligeiendommer, næringseiendommer, landbrukseiendommer, boligsalgsrapporter, tilstandsanalyser, taksering av innbo og løsøre samt forsikringskadeskjønn.

Vi har takstingeniører som er godkjent TEGoVA ResidentialValuer (TRV) og Recognised European Valuer (REV) etter TEGoVAs European Valuation Standards. Dette er den høyeste internasjonale anerkjennelsen man kan oppnå ved verdisetting av fast eiendom.

NTC har flere rådgivende ingeniører og sivilarkitekter som tilbyr tjenester innenfor arkitektur, planarbeid, søknadsprosesser og prosjektering. NTC leverer også tjenester som byggeledelse, brannprosjektering, uavhengig kontroll, byggelånsoppfølging med mer.

For ytterligere opplysninger henvises det til [www.nordfjordtakst.no](http://www.nordfjordtakst.no), [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no) og [www.tegoval.org](http://www.tegoval.org)



Rapportansvarlig

Christian Høgstøl

[christian@nordfjordtakst.no](mailto:christian@nordfjordtakst.no)

478 58 562



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løsløre 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

# 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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



# Beskrivelse av eiendommen

[Gå til side](#)

Enebolig oppført i Boligen ligger i byggefelt i Kvernhusvegen på Nordfjordeid i Stad kommune.

Boligen ligger sørvendt på opparbeidet eiet tomt, med gruset innkjørsel og parkering på egen tomt.

Boligen er oppført etter datidens forskrifter/krav. Dagens forskrifter er vesentlig endret i forhold til isolasjon, inneklima og miljø. Det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens krav.

Boligen har gjennomgående normal elde og slitasje med tanke på alder, men har behov for vedlikehold og oppgraderinger. De avvik fra normaltilstanden som er nevnt i rapporten skyldes i hovedsak normal elde/slitasje og noe manglende vedlikehold.

Eiendommen er et dødsbo og det er derfor begrenset med opplysninger som er tilgjengelig om eiendommen. Opplysninger som tidligere skader, skjulte skader, årstall for utskiftninger av bygningsdeler og opplysninger om elektrisk anlegg etc er ikke fremlagt.

Befaringen er gjennomført etter beste evne for å avdekke forhold som er av betydning for kjøper.

Det vises forøvrig til rapportens enkelte bygningsdeler. Rapporten må gjennomleses i sin helhet.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	175 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	152 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 800 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

## Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 150 000

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

### Enebolig

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

Tegninger er hentet inn fra kommunens arkiv. Det forutsettes at disse er de siste oppdaterte byggemeldte/godkjente tegninger.

Det er mindre endring på utforming av rom kjøkken og gang 1 etasje i forhold til byggemeldings tegninger, det er åpnet opp mellom gang og kjøkken.

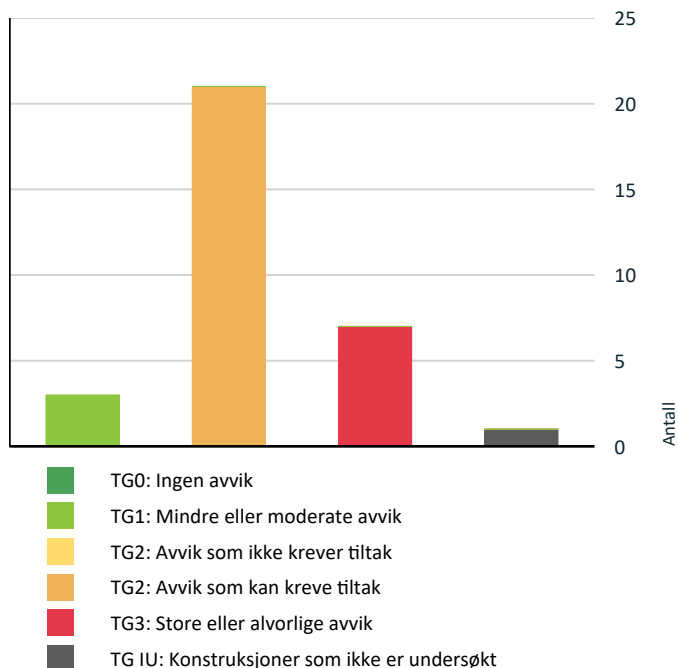
### Garasje

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

Tegninger er hentet inn fra kommunens arkiv. Det forutsettes at disse er de siste oppdaterte byggemeldte/godkjente tegninger.

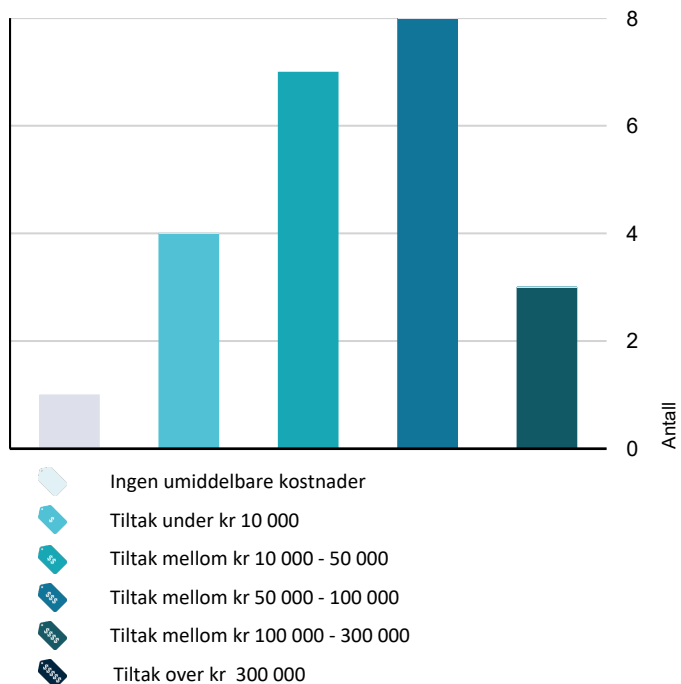
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengeforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1980

**Kommentar**  
Antatt byggeår, byggemelding fra 1979.

**Standard**  
Gjennomgående enkel eldre standard

**Vedlikehold**  
Bygningen har behov for vedlikehold

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og takfot fra altan.

#### Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av alder.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Lokal utbedring må utføres.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Mose på taket bidrar til å holde på fuktighet, og kan føre til frostsprengning på takstein.

For å vaske taket, bruker man enten kost og vann, eller en høytrykksspyler. Men undersøk først for at taktekket er helt og tett, er det ikke det, bør det først repareres der det er skadet/utett.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



## Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i sortmalt stål og pvc.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Et tak samler i løpet av ett år store mengder snø og regnvann. Slikt vann kan overbelaste bygningskroppen og i verste fall trenge i kjellere og underetasjer. Det anbefales alltid å koble taknedløp i egne rør til tilknytningspunkt (følg kommunale regler) for overvann, eller bort fra bygning. Taknedløp må ikke tilknyttes byggets dreneringer.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

# Tilstandsrapport

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er påvist sprekker og stedvise råteskader i bordkledning.

Det er målt forhøyet måling av fukt i bordkledning over vindu mot sør i garasjen. Måling ble tatt med fuktmåler med pigg i trevirke fra innsiden ved synlig fuktskjolder over beslag.

Det vokser trær inn mellom bordkledning på garasje mot øst.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Musebånd/lusing må etableres.

Trær og vegetasjon må fjernes.

Det må påregnes lokale utbedringer av skadet bordkledning.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon

Taket konstruksjonen er delvis gjenbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er foretatt inspeksjon i bod i knevegg på vestdel av bygningen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 gis på bakgrunn av alder for deler av konstruksjonen som ikke kan inspiseres.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at konstruksjonen overvåkes jevnlig.



Oversikt knevegg

## TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

# Tilstandsrapport

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vinduer mot utebod i underetasje har påbegynnende råteskader utvendig.

Mønevindu i stue mot sør er punktert, det anbefales at mønevindu mot nord undersøkes ytterlige.

Vinduer er malingsslitt innvendig og utvendig. Tegn til innvendig kondensering på vinduer.

Trevirke for omramming av vindu ligger for tett på beslag.

## Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Trevirke som ligger for tett på beslag kan føre til at fukt trekker opp i trevirke og ikke vil tørke ut. Det er anbefales min 6 mm avstand mellom ende ved og beslag.

Råteskadet omramming for vinduer må skiftes ut, det må påregnes kostnader for vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Råteskadet vindu



Trevirke for tett på beslag



Punkttert mønevindu stue

## Dører

Bygningen har lakkert og malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre med to lagsglass og enkel kjellerdør i tre 1 etasje:

Malt hovedytterdør ved inngangsparti og bi inngang ved kjøkken.

Malt balkongdør med to lags glass, fra soverom og stue.

Dør til garasje enkel tre dør.

Underetasje:

Malt balkongdør med to lagsglass

Malt tredør med glass.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

# Tilstandsrapport

Balkongdør fra soverom mot sør 1 etasje har påbegynnende råteskader og dørbladet trekker fukt.

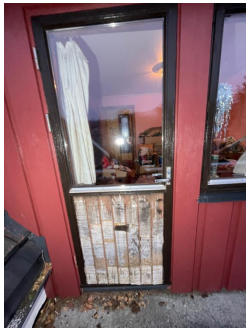
Det er uferdig omramming kjellerdør.

Skader på innvendig listverk rund dører.

## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Balkongdør 1 etasje

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan fra soverom 1 etasje. Konstruksjon med støpt betongplate og rekkverk av tre.

Altan fra stue 1 etasje. Konstruksjon av tre med rekkverk av tre.

Uteplass i hage med steinheller.

## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Betongplate er mosegrodd.

Det er utett overgang mellom betongplate og vegg, det er rennemerker på vegg synlig fra underside av altan.

Underlag til steinheller er dårlig, skjevheter i heller.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det anbefales ytterlige undersøkelser for eventuell utbedring av vann som renner ned mellom betongplate og vegg. Mose bør fjernes, og værslitt skadet trevirke bør skiftes ut og overflate behandles.

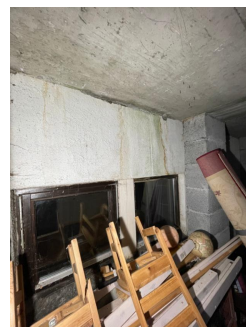
Underlag for steinheller i hage må utbedres.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Oversikt



Rennemerker fra underside



Oversikt



Steinlagt uteplass i hage

## ! TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp støpt betong for inngangsparti og trapp i trevirke ved bi inngang.

## INNVENDIG

### ! TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er skadet gulvbelegg kjøkken, skader på listverk rundt dører.  
malingsørl på gulvbelegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og har kombinert oljekamin og vedovn plassert i gang underetasje.

Sotluke er plassert i gang underetasje. Det er ikke opplyst om oljetank eller dagtank i bygningen eller utvendig. Oljerør fra kamin er koblet fra på vaskerommet. Det er ikke fremlagt feierrapport.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist riss i overflate.

Det er sprekke i mur ved siden av ovn i underetasje.

Det er ikke fremlagt feierrapport.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales ytterlige undersøkelser om det er oljetank på eiendommen.

Det må innhentes feierrapport eller utføres tilsyn før ildstedet tas i bruk med bakgrunn i manglende opplysninger. Kostnadsestimat gjelder undersøkelser av pipe og ildsted.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Ildsted



Sotluke underetasje

## Rom Under Terreng

Gulvet har belegg. Veggene har betong/mur.  
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.  
Rommene har malte betong vegger mot terreng, Hulltaking er derfor ikke nødvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist saltutslag på vegg mot terreng i bod under etasjen.  
Vegg i bod og vaskerom mot terreng har vertikal riss.

### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales at sprekker tettes og overvåkes over tid.



Sprekke i murpuss



## Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

# Tilstandsrapport

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Trappen har skader og merker i trinn og rekkverk.

## Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## ! TG 3 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader

Enkelte dører har hull og skader i dørblad og det er flere dører med skader på list verk, trolig etter hund som har gnagd på listverk.

### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.

Utskiftning av dører og omramming må påregnes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## VÅTROM



# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > BAD

### Generell

#### Bad underetasje

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

#### Overflater:

Belegg på gulv og tapet på vegger

#### Utstyr:

Badekar, baderomsinnredning med nedfelt servant.

Avtrekk via ventil i vegg.

Oppvarming via varmekabler i gulv. Varmekabler er ikke funksjonstestet.

#### Vurdering av avvik:

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

Veggplate bak badekar er fuktskadet. Himlingsplater har krakeleringer i maling( trolig fra fuktigmiljø pga dårlig avtrekk). Badekar mangler sidepanel.

Rommet kun naturlig avtrekk via ventil i vegg.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet og skade på overflate i våtsonen på rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Sluk

## UNDERETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Fuktskade på veggplate bak badekar

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat er ført opp under punktet Generell.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG 3 Generell

Vaskerom underetasje.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Overflater:

Malte betongvegger og malte plater, gulvbelegg på gulv. Taket har himlingsplater.

Utstyr:

Vaskekar og opplegg for vaskemaskin.

Det er montert varmtvannsbereder i rommet.

Avtrekk via ventil i vegg.

#### Vurdering av avvik:

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

Gjennomføring i gulvbelegg ved siden av sluk er utett. Rommet har utett tettesjikt.

Belegg har løsnet fra underlag.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

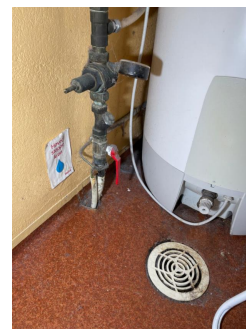
#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Oversikt vaskerom



Gjennomføring i gulv

## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Rommet har betongvegger og ligger mot yttervegg mot terreng i våtonen. hulltaking er derfor ikke foretatt. Det er foretatt overflate søk med fuktmåler uten at dette ga utslag for forhøyet fuktmåling.

Det er påvist andre avvik i rommet som utett gjennomføring i gulvbelegg.

## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er ikke integrerte hvitevarer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

# Tilstandsrapport

Det er fuktskjolder og noe svellinger i skap under kjøkkenskiv.  
det er skade på gulvbelegg på gulv i kjøkken. Innredning og benkeplater har skader, striper, hakk.

## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Oversikt kjøkken



Skade benkplate



Skade benkplate

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ventilator har behov rens og vask, mye fett.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## SPESIALROM

### UNDERETASJE > TOALETTROM

#### Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Gulvstående toalett og servant. Belegg på gulv og vegger.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Tapet bobler og løser fra vegg.  
Døren har hull/skade.

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Står plassert i vaskerom underetasje.

**Årstall:** 2006

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Berederen er koblet til med skøyteledning.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

El tilkobling for vv bereder må utbedres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport

## Andre installasjoner

luft luft varmepumpe, innedel plassert i stue, ukjent alder, men ser ut til å være fra nyere tid.

## TG 2 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 bygningsakkyndig 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.*

El anlegg fra byggeår.

El skap med skrusikringer er plassert i gang underetasje.

Det er ikke fremlagt opplysninger om el anlegget.

### Inntak og sikringsskap

1. 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

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

Ja

3. 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

**Med bakgrunn i manglende eier opplysninger om el anlegget anbefales det utvidet el kontroll av el anlegget.**

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Elskap underetasje

## TG 3 Branntekniske forhold

*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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

# Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja Mangler brannslukker.**
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?  
**Ja Brannmelder i underetasje er tom for batteri.**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

I henhold til NGU's løsmassekart består byggegrunnen av:

Område med tynt dekke av bakkevegetasjon og delvis nedbrutte planterester, som ligger direkte på berggrunn. Fjellblotninger opptrer hyppig innen slike områder.

### ! TG 2 Drenering

Dreneringen er fra 1975.

Det er synlig knotteplast over grunn på nordside av bygningen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er synlig saltutslag på vegg i bod underetasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

### ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur utvendig pusset og malt. Garasje har lecasteinsmur utvendig pusset og malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Det er påvist sprekker i betong innvendig og sprekker og maling avskalling i murpuss og betong utvendig.

Det anbefales at sprekker utbedres og tettes og tilstanden overvåkes jevnlig for å se utvikling av sprekke.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Terrenghorhold

### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige avløpsledninger er fra 1981. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av ukjent type. Utvendige vannledninger er fra 1981 og er av ukjent type, vanligvis var det brukt peh rør, innvendig i underetasjen kommer det opp kobber rør fra grunnen. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

**Byggeår**  
1990

#### Kommentar

Antatt byggeår, byggemelding fra 1990.

#### Standard

Gjennomgående normal standard

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

152 m<sup>2</sup>/152 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Kjøkken, 2 Gang, Stue, 2 Entré, 4 Soverom,  
Bod, Bad, Toalettrom, Vaskerom

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 23 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 2 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*



## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

# Kr 3 150 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

**2 800 000**

## Konklusjon markedsverdi

**2 800 000**

### Markedsvurdering

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Følgende vurdering er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi (normal salgsverdi) for eiendommen:

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet.

Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Det er hensyntatt i verddivurderingen at bygningen har behov for oppgraderinger og vedlikehold.

Sammenlignede eiendoms omsetninger lagt inn hadde en gjennomsnittlig pris på kr 3 435 625,- og gjennomsnittlig m2 pris pr p-rom på kr. 21 874,-.

Generelt sett er det i dag få eiendommer til salgs i området rundt, samtidig er behovet for boliger tilstede. Dette presser boligprisene opp. Materialkostnadene/byggekostnadene på nye boliger har steget vesentlig de siste årene, og det er derfor mange som velger å kjøpe brukt fremfor å bygge nytt.

Salgsverdien settes til kr 2 800 000,- og en m2 pris pr - p rom på kr. 18 919,- og er etter rapportansvarlig sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Salgsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Smalebruvegen 6 ,6770 NORDFJORDEID 124 m <sup>2</sup> 1981 3 sov	18-05-2022	3 450 000	<b>3 600 000</b>	0	3 600 000	<b>29 032</b>
2 Holane 26 ,6770 NORDFJORDEID 151 m <sup>2</sup> 1980 4 sov	21-09-2023	3 800 000	<b>4 000 000</b>	0	4 000 000	<b>26 490</b>
3 Melvegen 25 ,6770 NORDFJORDEID 131 m <sup>2</sup> 1975 4 sov	23-08-2023	3 500 000	<b>3 350 000</b>	0	3 350 000	<b>25 573</b>
4 Huldresvadet 22 ,6770 NORDFJORDEID 163 m <sup>2</sup> 1983 4 sov	19-04-2023	3 750 000	<b>3 600 000</b>	0	3 600 000	<b>22 086</b>
5 Fjellvegen 34 ,6770 NORDFJORDEID 215 m <sup>2</sup> 1989 5 sov	15-11-2022	3 950 000	<b>4 225 000</b>	0	4 225 000	<b>19 651</b>
6 Fjellvegen 10 ,6770 NORDFJORDEID 167 m <sup>2</sup> 1962 3 sov	09-06-2022	2 950 000	<b>3 000 000</b>	0	3 000 000	<b>17 964</b>
7 Einevegen 4 ,6770 NORDFJORDEID 158 m <sup>2</sup> 1980 4 sov	01-09-2020	2 480 000	<b>2 710 000</b>	0	2 710 000	<b>17 152</b>
8 Holane 20 ,6770 NORDFJORDEID 176 m <sup>2</sup> 1979 3 sov	30-10-2023	3 450 000	<b>3 000 000</b>	0	3 000 000	<b>17 045</b>

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Stipulerte eierkostnader til offentlige avgifter, forsikring og vedlikehold.	Kr.	35 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>35 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 950 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 150 000</b>

#### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>180 000</b>

#### **Sum teknisk verdi bygninger**

**Kr. 2 330 000**

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>800 000</b>

### Kommentar

Tomteverdi er markedsverdien til en råtomt, inklusive kostnader for opparbeidelse av teknisk anlegg, samt tilknytningsavgifter for vann, avløp og strøm.

Markedstilpasningen/attraktivitet fastsettes på bakgrunn av tomtens geografiske plassering, noe som dermed tar høyde for hvor attraktivt området er, eksempelvis nærheten til sentrum, gjenboere, trafikkforhold, solforhold, utsikt og så videre.

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 150 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

## 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.

## Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$ .

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



## 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.

## 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.

## 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.

## 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 byggeteknisk 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?](#)

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1 Etasje	79			79		
Underetasje	73			73		
<b>SUM</b>	<b>152</b>					
<b>SUM BRA</b>	<b>152</b>					

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Kjøkken , Gang , Stue , Entré , Soverom		
Underetasje	Bod , Bad , Toalettrom , Vaskerom , Gang , Entré , Soverom , Soverom 2 , Soverom 3		

### Kommentar

Arealer etter mål på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringen.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger er hentet inn fra kommunens arkiv. Det forutsettes at disse er de siste oppdaterte byggemeldte/godkjente tegninger.

Det er mindre endring på utforming av rom kjøkken og gang 1 etasje i forhold til byggemeldings tegninger, det er åpnet opp mellom gang og kjøkken.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Etasje		23		23		
<b>SUM</b>		<b>23</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>23</b>					

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

### Kommentar

Arealer etter mål på stedet. Rommene er definert etter etter bruken på befaringen.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger er hentet inn fra kommunens arkiv. Det forutsettes at disse er de siste oppdaterte byggemeldte/godkjente tegninger.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:*

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM i henhold til gammel arealstandard (NS 3940: 2012). Dette er til informasjon og til sammenligning, og det er ikke lenger krav om at P-ROM og S-ROM skal måles eller oppgis. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	148	4
Garasje	0	23

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.12.2023	Christian Høgstøyl	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4649 STAD	44	250		0	656.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Kvernhusvegen 13

### Hjemmelshaver

Wiksaas Helene Torheim

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Kvernhusvegen ca 1 km fra Eid sentrum, spredt villabebyggelse og flermannsboliger i nabolaget. I Eid sentrum finner en bl.a. operahus / kulturhus, idrettshall og svømmehall. Videregående skole er bygningsmessig knyttet opp mot operahuset. Ca. 10 min til alpinanlegg og skiterreng forøvrig. Ellers kort vei til turterreng både ved sjøen og på fjellet. Ca. 30 min. til nærmeste flyplass. 10 minutt å gå til den nye sagaparken mot sjøen.  
Godt og rolig boområde

### Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp

### Regulering

Reguleringsplanen fastsetter hvordan området kan brukes og hva som kan bygges der. Planen består av et kart med reguleringsbestemmelser. Reguleringsbestemmelsene gir konkrete føringer for hva som kan gjøres på en eiendom. De gir informasjon om hvilket formål eiendommen har, for eksempel bolig, fri område eller vei, og hvor høyt og stort en kan bygge. Hvis du planlegger å bygge på en eiendom, må du undersøke hvilken reguleringsplan som gjelder for den eiendommen.

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan med plan navn: Myklebuståsen

Planidentifikasjon: 1976001

Ikrafttredelsesdato: 22.04.1976

Eiendommen ligger i området for: Bolig

Reguleringsplanen kan lastes ned på følgende link: <https://www.arealplaner.no/4649/arealplaner/79>

### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

### Tinglyste/andre forhold

Det er tinglyste forhold på eiendommen, pengeheftelser omtales generelt ikke i denne rapport. Det anbefales at eventuell kjøper setter seg inn i tinglyste forhold på eiendommen.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2008	Skifteoppgjør

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke fylt ut.	Finnes ikke	0	Nei
Tegninger og byggemelding.	27.12.2023	Mottatt fra kommune.	Gjennomgått	0	Ja



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 fuktinnhold 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 slitasjegrاد:** 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet 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.
- 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.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. 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/FK2550>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## SØKNAD OM BYGGELØYVE OG MELDING OM TILTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA

Planløysingsblad G 241.010 - Byggesaksbehandling frå Norges byggforskningsinstitutt gjev retningslinjer for utfylling av blanketten. Dei viktigaste avsnitta er:

**Krav til søknaden/meldinga**

Byggeforskriftene kap. 14 gjev nærare detaljar for innhald i og utforming av søknaden/meldinga. Kap. 15 tar spesielt for seg melding om mindre byggearbeid på bustadeigedom. Med mindre bygningsrådet i det enkelte tilfelle finn det unødvendig, skal søknaden som regel ha følgjande vedlegg:

- beskrivelse
- situasjonsplan som viser tiltaket /anlegget med omgjevnader
- planar, snitt og fasadar i mål 1:100
- statiske utrekningar eller anna dokumentasjon som viser at krava til bæreevne og sikring i kap. 51 i byggeforskriftene er oppfylt
- gjenpart av nabovarsel etter § 94 pkt. 3 i plan- og bygningslova.

**Krav til situasjonsplan**

Det eller dei planlagte byggearbeid eller meldepliktige tiltak skal teiknast inn på kartet. Alle nye bygningsføremål bør fargeleggast eller avmerkast spesielt på kartkopiane. Situasjonsplanen/ kartet skal visa følgjande:

- grunnriss av bygningen påført ytre hovedmål
- ev. terrasse, støttemur, utvendig trapp eller le-vegg knytt til bygningen
- møneretning på taket
- forslag til sokkelhøgde (overkant grunnmur) og/eller til høgde på overkant golv (ved golv på grunnen). Høgden skal gjevast i meter over havet rekna ut frå cotehøgden på kartet.
- avstand frå bygningen /anlegget til næraste nabogrenser, til ev. andre bygningar på eige- domen og til midtlinje i veg/kørebane.

- avkjørsel til offentlig veg med oppgjeve stigningsforhold på avkjørselen

- biloppstillingsplassar m/snuplass og ev. forslag til plassering av garasje

- større terrengendringar, frittliggende støttemurar o.l.

**Nabo- varsling**

Etter plan- og bygningslova § 94 er det plikt til å varsle naboar og gjenbuvarar ved søknad om byggeløyve. Det same gjeld ved innsending av melding til bygningsrådet. Eventuelle merknader eller protestar frå naboane må vera komne til bygningsrådet innan to veker etter at varslet er sendt. Nabovarsling bør gjerast på fastsett skjema, og kvittert gjenpart av varselbrev skal leggjast ved søknaden / meldinga.

**Dispen- sasjons- søknader**

Dersom det planlagte byggearbeidet krev dispensasjon, d.v.s. fritak frå fråsegner i lov, forskrift, reguleringsplan o.l., må dette oppgjevast på søknadsskjemaet. Det kan f.eks. gjelda høgare utnyttingsgrad enn gjeldande regulering gjev høve til, mindre avstand frå offentlig veg enn det veglova krev, dispensasjon frå brannkapitla i byggeforskriftene o.a. Slike søknader bør grunnleggjast og som regel drøftast på førehand med vedkomande styremakt som ofte vil kunna opplysa om dispensasjons-søknaden har rimeleg sjanse til å verta innviiga. Det må som regel liggja føre særlege grunnar for at dispensasjon skal kunna gjevast.

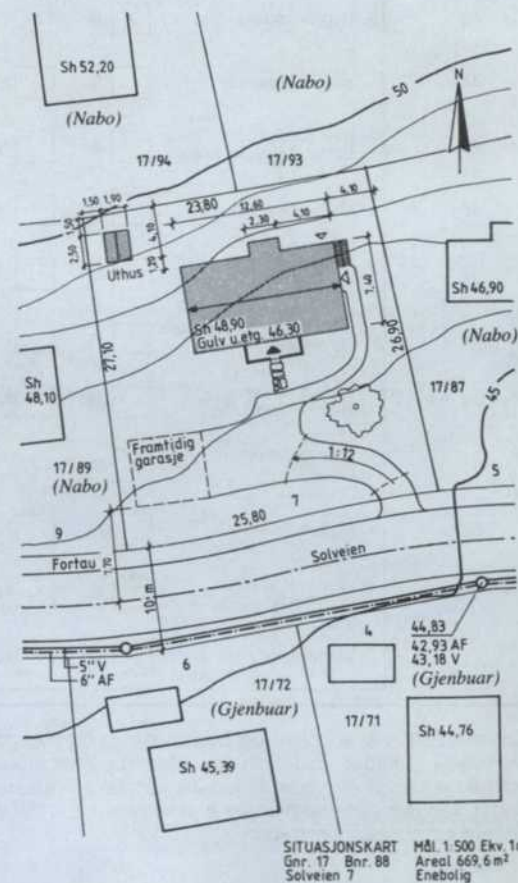
Situasjonsplan som viser einebustad, uthus og forslag til plassering av framtidig garasje:

Naboar og gjenbuvarar som er påført kartet, skal ha nabovarsel.

Einebustaden krev byggeløyve etter søknad til bygningsrådet.

Uthuset kan førast opp etter melding til bygningsrådet, dersom ikkje bygningsrådet / bygnings sjefen krev at det sendast inn vanleg søknad om byggeløyve innan tre veker.

Framtidig oppføring av garasje vil krevja bygge løyve etter søknad ettersom avstand frå garasjen til midtlinja i vegen er mindre enn 12,5 m. Dette føre- set dispensasjon frå veglova § 29.



geb. kr. 630

**SØKNAD OM BYGGELØYVE**  
for arbeid etter plan- og bygningslova, jfr. pbl § 93  
(søknad m. vedlegg skal fyllast ut og leverast i 2 eksemplar)

**MELDING OM ARBEID** etter plan- og bygningslova

- driftsbygning i landbruket, § 81
- varige konstruksjonar og anlegg, § 84
- mindre byggearbeid på bustadeigedom, § 86 a  
(ved melding skal berre rubrikkar merka med **M** fyllast ut)

Til bygningsrådet i

Eid kommune

Plan. sendt.  
Gebyr bet.  
TU-187/90 B76

1420  
44/250

02. 10. 1990

Kommunenr.	Bygningsnr.	Løpenr.
2310	1990	19

Søknaden / meldinga gjeld

M	Eigedom/ byggestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
		44	250			
	Adresse Kvernhusvegen, 6770 Nordfjordeid					
M	Type arbeid	<input checked="" type="checkbox"/> Nybygg	<input checked="" type="checkbox"/> Påbygg/ tilbygg	<input type="checkbox"/> Endring	<input type="checkbox"/> Riving	<input type="checkbox"/> Masseuttak/ fylling
		- spesifiser				
		Anna				
M	Type bygg	<input checked="" type="checkbox"/> Bustad	<input checked="" type="checkbox"/> Garasje	<input type="checkbox"/> Uthus	<input type="checkbox"/> Fritids- bustad	<input type="checkbox"/> Drifts- bygning
		- spesifiser				
		Anna				

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88)	Det vert søkt dispensasjon frå føresegnene i:	<input checked="" type="checkbox"/> Plan- og bygningslov	<input type="checkbox"/> Bygge- forskrift	<input type="checkbox"/> Vedteker	<input type="checkbox"/> Plan
	Dispensasjonen gjeld:	§ 70 --avstand grense			

Vedlegg

M	<input checked="" type="checkbox"/> Gjenpart av nabovarsel	<input checked="" type="checkbox"/> Situasjonsplan påført namna til naboar/gjenbuvarar			
	<input checked="" type="checkbox"/> Fasadeteikningar	<input checked="" type="checkbox"/> Etasjeplan	<input type="checkbox"/> Snitt	<input type="checkbox"/> Konstruksj- teikningar	<input type="checkbox"/> Statiske utrekningar
	<input type="checkbox"/> Rapp. om grunnundersøkingar	<input type="checkbox"/> Fråsegner/samtykke frå andre off. styremakter			
	Andre vedlegg				

Underskrift

Byggearbeidet vil verta utført i samsvar med gjeldande føresegner i plan- og bygningslov, byggeforskrift, vedteker, reguleringsplan med tilhøyrande føresegner og anna lovgjeving.

M	Byggherre	M	Søkar / melder
Namn	Else og Harald Torheim	Namn	Mesterhus Nordfjord
Adresse	Kvernhusvegen	Adresse	Dyane
Postnr.	6770	Postnr.	6770
Poststad	Nordfjordeid	Poststad	Nordfjordeid
Tlf.	60678	Tlf.	60495
<input checked="" type="checkbox"/> Enkeltperson		<input type="checkbox"/> Offentleg verksemd	
<input type="checkbox"/> Selskap / lag			
Dato	24/8-90	Dato	21.08-90
Sign.	Else Torheim	Sign.	Årøde

OPPLYSNINGAR TIL SØKNADEN/MELDINGA

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle teikningar kan seinka saksbehandlinga

Byggetomt og bebyggelsen

<b>M</b> Regulert område	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Tillatt utnytingsgrad		
<b>M</b> Oppmålt tomt	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Tomteareal <b>657 M<sup>2</sup></b>		
<b>M</b> Avstandar pbl § 70 BF 87 kap. 30 Veglova	Minste avstand frå det planlagte bygg til:	Nabogrense <b>0,5 M</b>	Vegmidte <b>8 M</b>	
	Avstanden er målsett på situasjonsplan	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
	Går det høgspente kraftlinje/kabel over tomta	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	
<b>M</b> Tilkomst Veglova pbl §§ 66,67	Tomta har tilkomst til følgjande veg som er opparbeida og open for alminneleg ferdsel			
	<input type="checkbox"/> Riksveg/fykesveg	Er vegsjefen sitt avkjøringsløyve gjeve	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg	Er kommunen sitt avkjøringsløyve gjeve	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	<input type="checkbox"/> Privat veg	Er vegrett sikra ved tinglyst fråsegn	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
<b>M</b>	Gjev arbeidet endra avkjøringsforhold <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei			
<b>M</b> Byggegrunn	<input checked="" type="checkbox"/> Fjell <input type="checkbox"/> Grus <input type="checkbox"/> Sand <input type="checkbox"/> Leire	-spesifiser		
<b>M</b> Fundament	<input checked="" type="checkbox"/> Grunnmur <input type="checkbox"/> Bankett/såle <input type="checkbox"/> Pelar <input type="checkbox"/> Anna	-spesifiser		
<b>M</b> Vassforsyning pbl §§ 65,67	Tilknytta <input checked="" type="checkbox"/> -offentleg vassverk <input type="checkbox"/> -privat vassverk	<input type="checkbox"/> -anna privat vassforsyning innlagt vatn -spesifiser		
<b>M</b> Avløp pbl §§ 66,67	<input checked="" type="checkbox"/> Off. avløpsanlegg <input type="checkbox"/> Privat avl.-anl.	Skal det install. vassklosett <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
		Er utsleppsløyve gjeve <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
<b>M</b> Drenering BF 87 kap. 42	<input type="checkbox"/> Sjølv-drenering <input checked="" type="checkbox"/> Kultgrøft <input checked="" type="checkbox"/> Rør	Drensvatn vert ført til: <input checked="" type="checkbox"/> Avløpssystem <input type="checkbox"/> Terreng		
<b>M</b> Overvatn	Taktvatn/overvatn vert ført til: <input checked="" type="checkbox"/> Avløpssystem <input type="checkbox"/> Terreng			
<b>M</b> Heis pbl § 106a BF 87 kap. 18	Skal bygningen ha heis <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Dersom ja, vert eigen søknad krevd			
<b>M</b> Bebyggelsen pbl §§ 70-77 BF 87 kap. 23 BF 87 kap. 30-39	Eldre bebyggelse			
	Antall etasjar	<b>1 1/2</b>	<b>1</b>	<b>1 1/2</b>
	Antall brukseiningar (bustadar)	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
	Bruksareal (NS 3940)	<b>130 m<sup>2</sup></b>	<b>42 m<sup>2</sup></b>	<b>172 m<sup>2</sup></b>
	Bygd areal (brutto grunnflate)	<b>80 m<sup>2</sup></b>	<b>42 m<sup>2</sup></b>	<b>122 m<sup>2</sup></b>

Melding til GAB  
Skal fyllast ut av kommunen

Materialar i bærekonstr. -vertikale konstr. (maks. 3 kryss)

1 Tre	2 Lett-betong
3 Betong	4 Metall
5 Tegl	9 Anna

-horisontale konstr. (maks 3 kryss)

1 Tre	2 Lett-betong
3 Betong	4 Metall
	9 Anna

Materialar i yttervegg (maks 3 kryss)

1 Tre	2 Lett-betong
3 Betong	4 Metall
5 Tegl	9 Anna

Oppvarming (maks 1 kryss)

0 Ved	1 Oljefyr-anlegg
2 Oljefyrt eldstad	3 Ei.
4 Oljefyr-anl./el.	5 Oljefyr-anl./ved
6 Oljefyrt eldst./el.	7 Oljefyrt eldst./ved
8 Ei./ved	9 Anna

Etasje-spesifikasjon

Etg.	ant. bustad-ar	Bruksareal		
		bustad	anna	totalt
Sum				

Bustadspesifikasjon/adresse til bygningen

Bustad nummer	Bruks-areal til bustad	Ant. rom	Kjøk.-kode	Antall		Adressenamn	Gate/omr. kode el. gnr.	Hus nr. eller bnr.	Evt. bokst./fest enr.	Evt. under-nr.
				bad	WC					

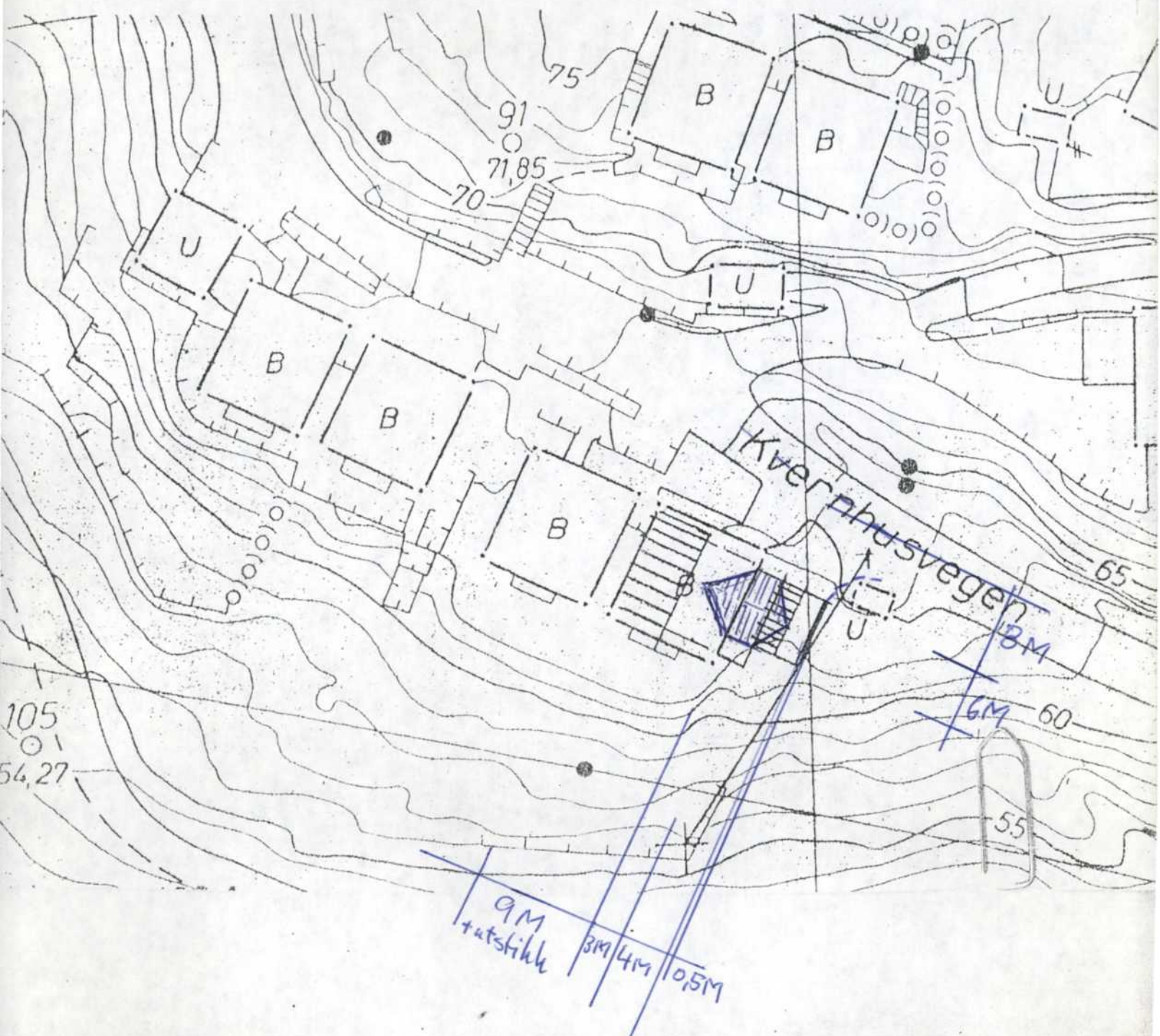
TEKNISKE KRAV

skriv ikkje her

<b>BF 87</b> kap. 12	Vert det brukt sentralt godkjente materialar og system	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
<b>Brannvern</b>	Bygningen vert oppført i bygningsbrannklasse	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input checked="" type="checkbox"/> 4	
	<input type="checkbox"/> Ikkje krav	-gje nærare opplysningar		
<b>BF 87 Del 3</b>	Har forskriftene krav til	Er evt. krav oppfylt	- dokumentert i vedlegg/teikning nr.	
	- branncelleinndeling	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- arealgrenser/brannveggar	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- rømmingsvegar	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- brannalarm/røykvarsalar	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- slökkingsreiskap	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
<b>BF 87</b> Kap. 41	Har forskriftene krav til	Er evt. krav oppfylt	- dokumentert i vedlegg/teikning nr.	
	- rom	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- 23:2, 41 og 43:2	- å gjera det tilgjengeleg for funksjonshemma	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	- 42	- grunn og fundament	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	- 43	- bygningsdelar	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	- 44	- trapp og rampe	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	- 45	- heis, rulletrapp, rullande fortau (tekniske krav)	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	- 46	- sanitæranlegg	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	- 47	- ventilasjonsanlegg	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	- 48	- elektriske installasjonar og antenner	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	- 49	- røykkanal og varmeanlegg	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	- 51	- bæreevne og sikring	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	- 52	- lydforhold	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	- 53	- varmeisolasjon og tettleik	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
- 54	- tilfluktsrom	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

Dei tekniske krava i plan- og bygningslova og byggforskriftene vert rekna som oppfylt dersom det vert nytta metodar, materialar og utføringar etter Norsk Standard (NS), men bygningsstyremaktene kan ikkje krevja at Norsk Standard vert følgd. Vert det brukt andre metodar, materialar eller utføringar, kan det verta nødvendig å dokumentera at dei valgte løysingane held mål. Dette kan medføra lenger saksbehandlingstid.

<b>SITUASJONSPLAN</b>		Else og Harald Torheim Kvernhusvn. 6770 Nordfjordeid			
Gnr	Bnr	Tomtnr.	Målestokk	Dato	Sign
44	250		1:500	24.08-90	Houdeu



Kommune	Styre, råd, utval, m.v.	Møtestad	Møte dato
Eid	Teknisk utval	Eid rådhus	23.10.90

Sak nr | Jnr. 1420/90/A- 44/250 /Saksh.: K. Brynestad /08.10.90  
et0440250

TU-187/90 BYG

**Byggjemelding frå Mesterhus Nordfjord på vegner av Else og Harald Torheim.**

Tilbygg/garasje på gnr. 44 bnr. 250 i Myklebuståsen.

Ved innlevering av byggjemeldinga vart ein samde med Mesterhus Nordfjord v/Hovden om at dei måtte få fastslått med Eid Energiverk vilkåra for å byggje så nær eksisterande transformator som det her var planlagt.

Ein har ikkje fått melding om at dette er iorden.

Ved synfaring den 01.10.90 kunne TU sjå at grunnarbeidet var igangsett og alt var kome så langt at golvhødger og byggjemål er fastlåste.

Søknad om ansvarsrett vart motteken her den 03.10.90.

Bygget er planlagt bygt inntil 0,5 m. frå grannegrensa mot aust. Bortsett frå energiverket sin transformator er det ikkje fåre for nærbygging då arealet austanfor eigedomen er friareal.

Framlegg til vedtak:

Bygningsrådet påtalar at byggjearbeidet er igangsett før det er godkjent byggjemelding og ansvarshavande, og pålegg bygningssjefen ikkje å godkjenne søknaden om ansvarsrett, men pålegge byggherren å få andre til å ta på seg ansvarsretten for dette projektet.

Med heimel i PBL§7 vert det gjeve dispensasjon får stadfest reguleringsplan til å byggje inntil 0,5 m. får grannegrensa mot aust.

Byggjemeldinga vert godkjend på vilkår av at energiverket sine vilkår for nærbygging til transformator kiosken vert ~~vert~~ fylgde.

Vedtak: Som framleget, samrøystes.

Sign.

*R. A. H.*

Utskrift send til

Else og Harald Torheim, Kvernhusv., Her  
Mesterhus Nordfjord, Øyane, Her

EID KOMMUNE  
TEKNISK KONTOR  
6771 NORDFJORDEID

24.10.90 *ams*

① Sendar (stemplett til forvaltningsorganet)

Lil Bymålingsråd

## Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

(Forvaltningslova § 27 tredje leddet)

② Dato  
24.10.1990

③ Mottakar (namn og adresse)

Else og Harald Torheim  
Kvernhusvegen, Her

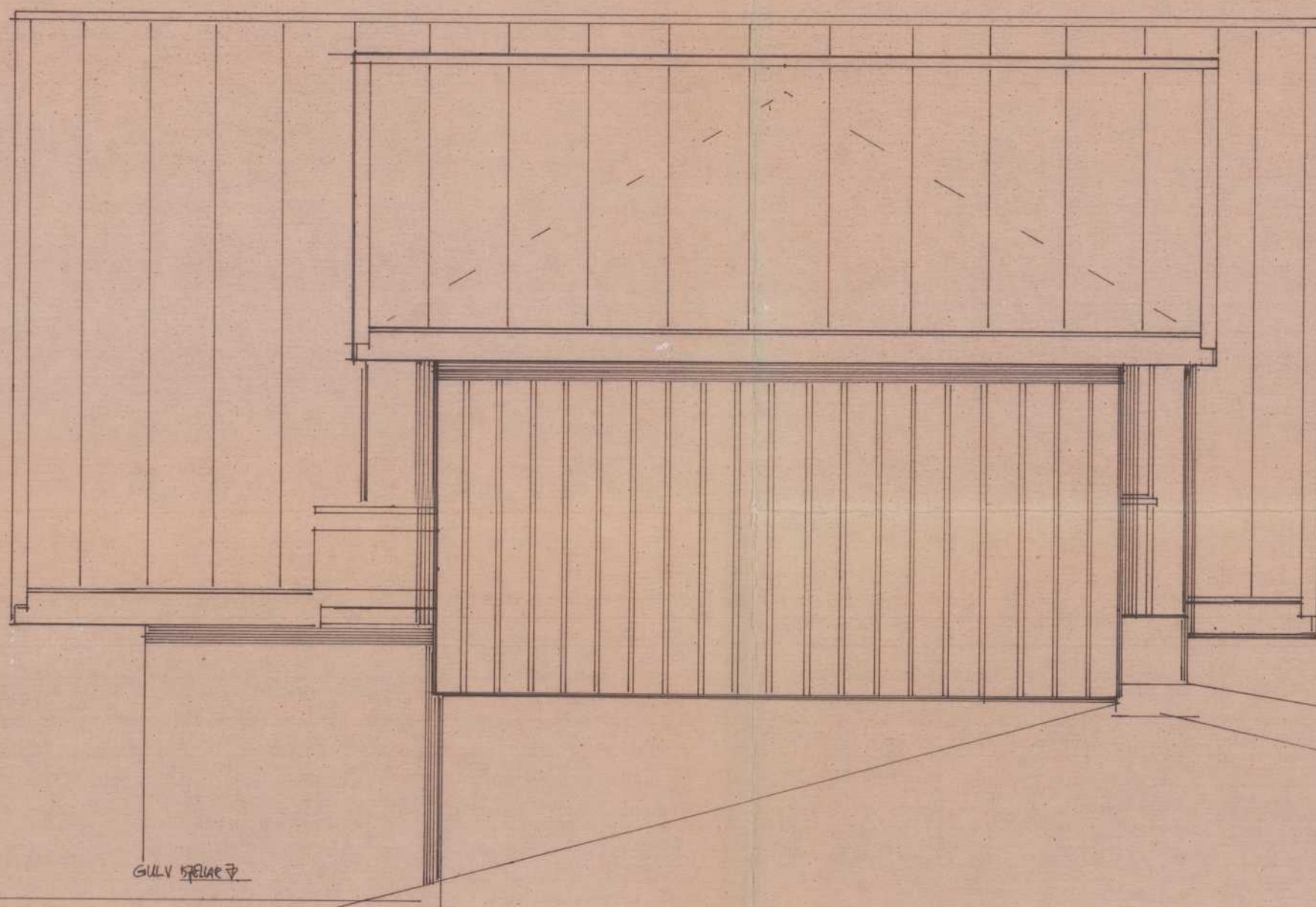
④ Klageinstans

Fylkesmannen i Sogn og Fjordane,  
5840 Hermansverk

Denne meldinga gir viktige opplysningar dersom De ønskjer å klage over vedtak De er gjort kjend med.

Klagerett	De har rett til å klage over vedtaket.
Kven kan De klage til?	De kan klage til klageinstansen, dvs. det organet som er nemnt i rubrikk ④ ovanfor. Men klaga skal først sendast til det organet De får denne meldinga frå (jf. rubrikk ①). Dersom ikkje dette organet endrar vedtaket sitt som følgje av klaga, vil ho bli send vidare til klageinstansen for å bli avgjort der.
Fristen til å klage	Klagefristen er 3 veker frå den dagen dette brevet kom fram. Det er nok at klaga er postlagd innan fristen er ute. Dersom De klagar så seint at det kan vere uklart for oss om De har klaga i rett tid, ber vi Dykk oppgi når De mottok denne meldinga.  Dersom klaga blir send for seint, er det høve til å sjå bort frå ho. Har De særleg grunn til det, kan De likevel søkje om å få klagefristen forlengd. De bør då i tilfelle nemne kvifor klaga er forseinka.
Rett til å krevje grunngjeving	Dersom De ikkje alt har fått grunngjeving for vedtaket, kan De setja fram krav om å få det. Eit slikt krav må setjast fram før klagefristen er ute. Klagefristen blir i så fall avbroten, og ny frist blir rekna frå det tidspunktet De får grunngjevinga.
Innhaldet i klaga	I klaga skal De skriva kva for eit vedtak De klagar på, og nemne dei eller dei endringane som De ønskjer.  De bør også grunngi kvifor De klagar, og ta med eventuelle andre opplysningar som kan telje med når ein skal vurdere klaga.  Klaga må underskrivast.
Utsettjing av vedtaket	Sjolv om De har klagerett, kan vedtaket vanlegvis setjast i verk straks. Du kan likevel søkje om å få dette utsett til klagefristen er ute, eller til klaga er avgjort.
Rett til å sjå saksdokumenta og til å krevje rettledning	Med visse avgrensingar har De rett til å sjå saksdokumenta. De må i så fall vende Dykk til det forvaltningsorganet som har sendt denne meldinga (jf. rubrikk ③). Der kan De også få nærmare rettledning om klageretten, om korleis De skal gå fram når De klagar, og om reglane for saksbehandlinga elles.
Kostnader ved klagesaka	De kan søkje om å få dekt utgiftene til den advokathjelpa De treng, etter reglane om fritt rettsråd. Det gjeld likevel normalt visse inntekts- og formuegrenser. Fylkesmannskontoret eller vedkommande advokat kan gi nærmare rettledning. Det er også høve til å krevje dekning for store kostnader i samband med klagesaka, t.d. til advokathjelp. Men normalt er det ein foresetnad for dette at det organet som har gjort det første vedtaket, har gjort ein feil slik at vedtaket blir endra. Dersom det trengst, vil klageinstansen (jf. rubrikk ④) orientere Dykk om retten til å krevje slik dekning for sakskostnader.
Klage til Sivilombodsmannen	Stortingets ombodsmann for forvaltninga (Sivilombodsmannen) har ikkje høve til å behandle saker som er avgjorde av Kongen i statsråd. Dersom klaga Dykker blir avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De derfor ikkje seinare få saka Dykkar inn for Sivilombodsmannen.

Særlege opplysningar



GULLV SKILLAR P

PV 4

rev.	ant.	revideringen gjelder			sign. dato

**MESTER HUS MESTERHUS**

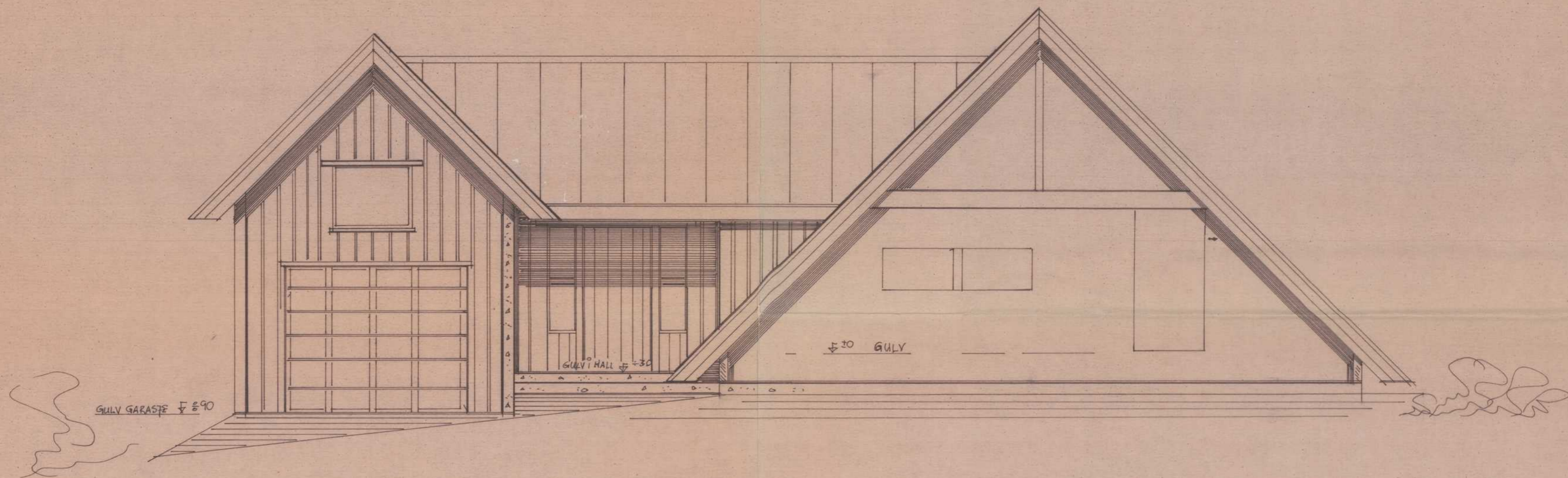
FASADE	Totalt	01.etg	1.etg.	2.etg	Hybel
	BRA:				
	BA :				
BYA:					dato : 17.08.90

Byggherre: TORHEIM

Målestokk: 1:50

kontr.: tegner: A. OVIK

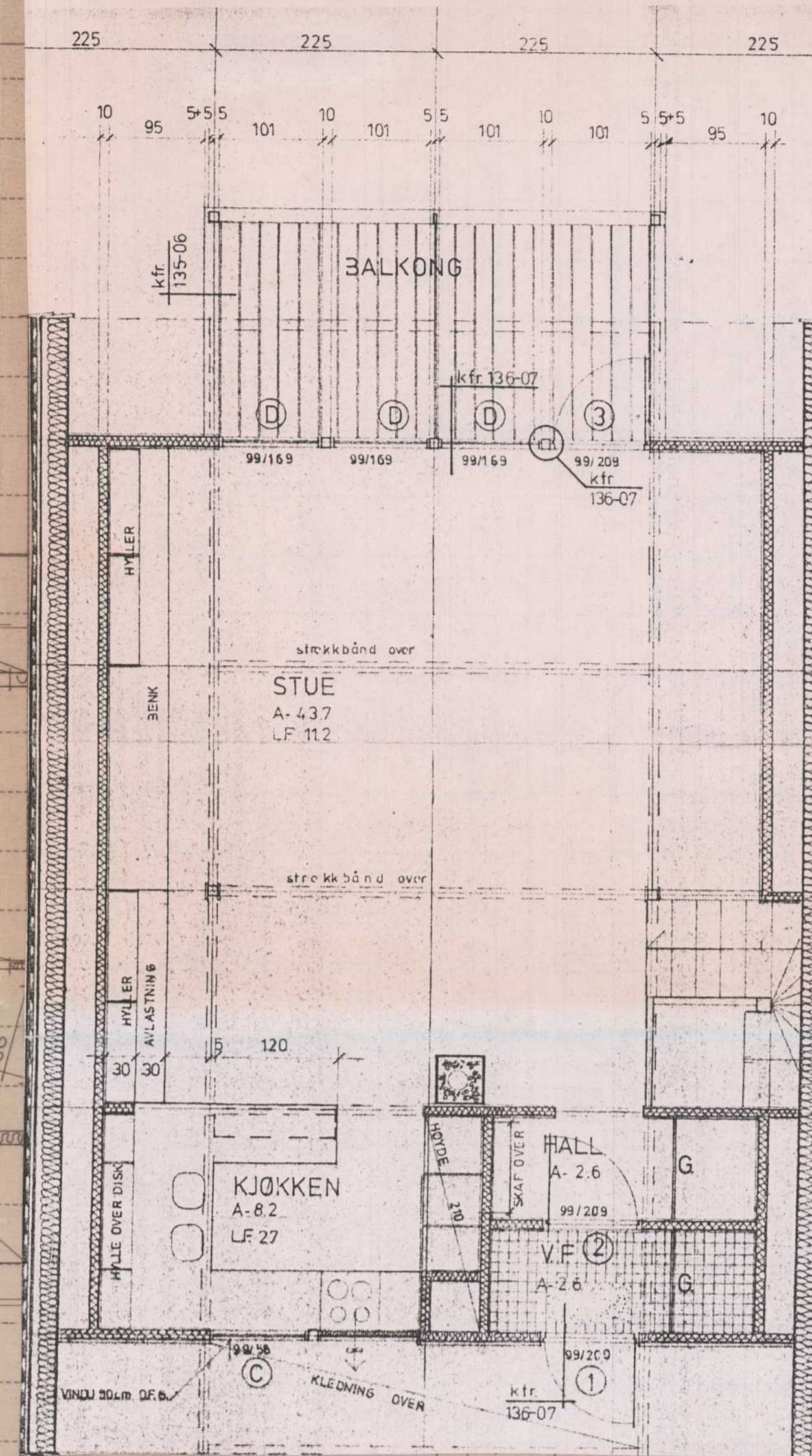
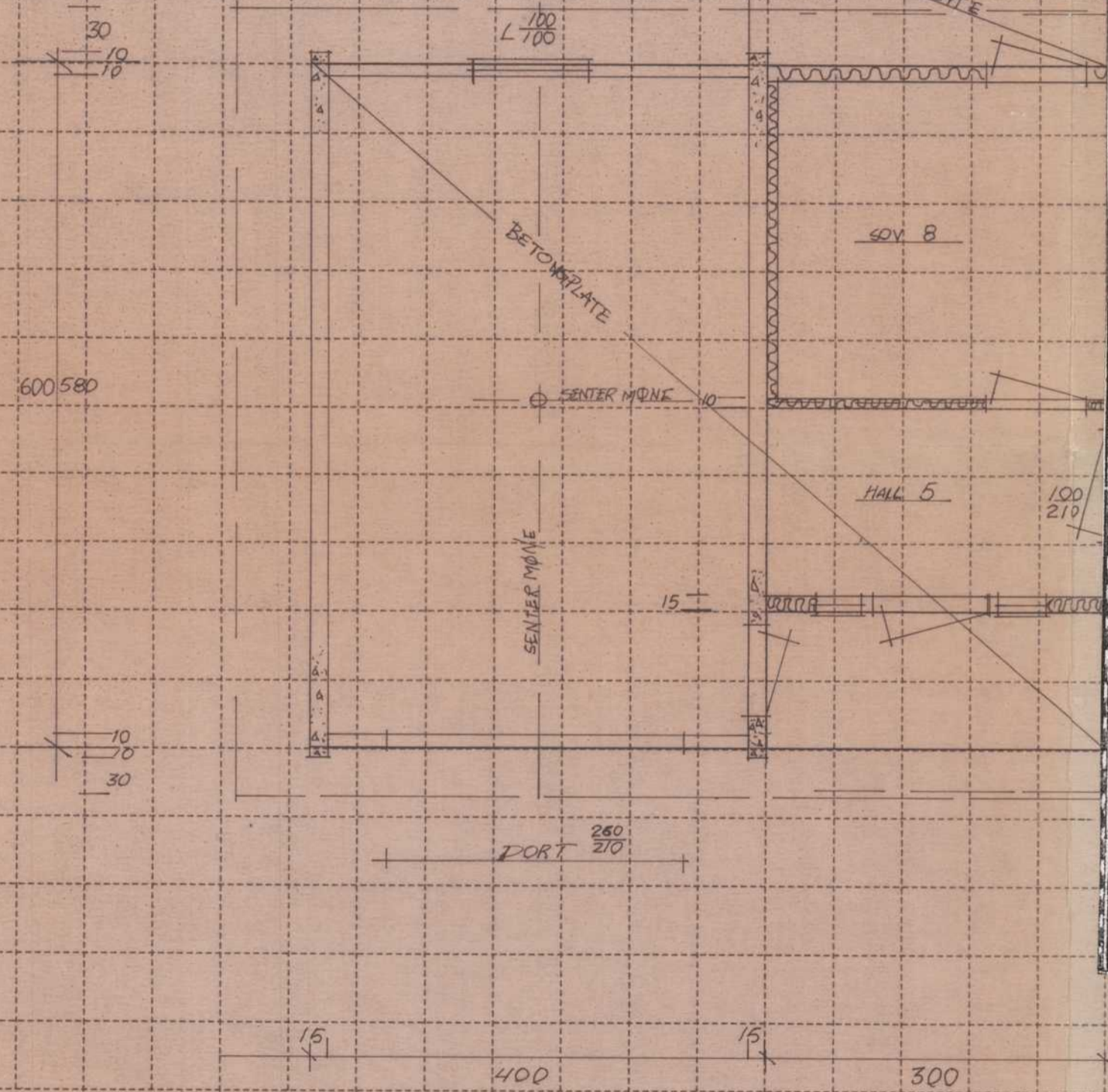




rev.	ant.	revideringen gjelder	sign.	dato

<b>MESTER HUS</b>		<b>MESTERHUS</b>				
FASADE		Totalt	01.etg	1.etg.	2.etg	Hybel
	BPA:					
	BA:					
BYA:						dato : 17.08-90
Byggherre:	TORHEIM		Målestokk:	1:50	kontr.:	tegner: AIDYDEN

MODULNETT 60 X 60



rev.	ant.	revideringen gjelder	sign.	dato

**MESTER HUS MESTERHUS**

PLAN

Byggherre: TORHEIM

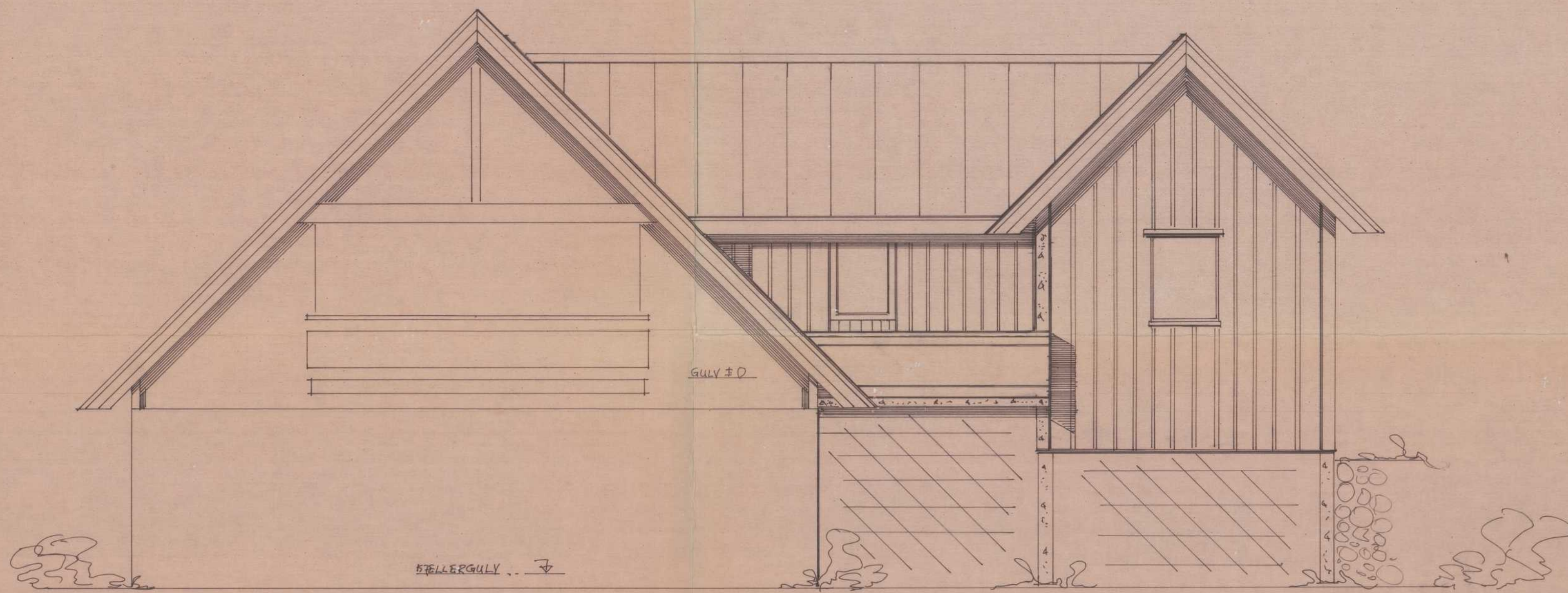
	Totalt	01.etg	1.etg.	2.etg.	Hybel
BRA:					
BA:					
BYA:					

Målestokk: 1:50

dato: 17.08-90

kontr.:  
tegner: A. HANSEN





rev.	ant.	revideringen gjelder	sign.	dato

**MESTER HUS MESTERHUS**

FASADE		Totalt	01.etg	1.etg.	2.etg	Hybel
	BRA:					
	BA :					
BYA:						dato : 17.08-90
Byggherre:	Målestokk:		1:50		kontr.: tegner: HOVDEN	
TORHEIM						

**KOPI AV  
NABOVARSEL**

(vedlegg til søknad/melding)

for eiedom

Gnr.	44	bnr.	250	festenr.	seksjonsnr.
Adresse Kvenshusen. 67to Nordfj. eid					

Til bygningsrådet i

*Fid*

For ovennemnde eiedom er det i samsvar med føresegnene i § 94.3 i plan- og bygningsslova av 14 juni 1985 nr 72, sendt følgjande nabovarsel:

Søknad om delingsløyve

Søknad om løyve til å feste bort del av eiedomen (meir enn 10 år)

Eiedomen skal nyttast til:

<input type="checkbox"/> bustadhus	<input type="checkbox"/> fritidshus	<input type="checkbox"/> industri/bergverk	<input type="checkbox"/> varehandel/bank/hotell/forsikring/restaurant	<input type="checkbox"/> offentleg verksemd	<input type="checkbox"/> landbruk/fiske
<input type="checkbox"/> naturvern	<input type="checkbox"/> offentleg friluftsomr.	<input type="checkbox"/> off. veg	<input type="checkbox"/> anna kommunikasjonsareal/teknisk anlegg		

Søknad om byggjeløyve for arbeid etter plan- og bygningsslova, jfr. Pbl. § 93

Melding om arbeid etter plan- og bygningsslova - driftsbygning i landbruket, jfr. Pbl. § 81

Melding om arbeid etter plan- og bygningsslova - varige konstruksjonar og anlegg, jfr. Pbl. § 84

Melding om arbeid etter plan- og bygningsslova - mindre byggjearbeid på bustadeigedom, jfr. Pbl. § 86 a. Nabo eller gjenbuar som ikkje finn arbeida tilfredsstillande, kan krevja at meldinga blir behandla som søknad om byggjeløyve. Slikt krav må vera kome fram til bygningsrådet innan to veker etter at dette varslat er sendt.

Kva slag arbeid

<input checked="" type="checkbox"/> Nybygg	<input checked="" type="checkbox"/> Tilbygg	<input type="checkbox"/> Påbygg	<input type="checkbox"/> Underbygging	<input type="checkbox"/> Riving	<input type="checkbox"/> Fasade-ending
- beskriv					
Anna					

Kva slag bygg

<input checked="" type="checkbox"/> Bustad	<input type="checkbox"/> Fritidshus	<input checked="" type="checkbox"/> Garasje	<input type="checkbox"/> Uthus	<input type="checkbox"/> Skole	<input type="checkbox"/> Forsaml.-lokale	<input type="checkbox"/> Driftsbygning landbruk
<input type="checkbox"/> Industri-/kontorlokale	<input type="checkbox"/> Bilverkstad	<input type="checkbox"/> Kai	<input type="checkbox"/> Molo	<input type="checkbox"/> Dokk	<input type="checkbox"/> Bru	<input type="checkbox"/> Transformator
<input type="checkbox"/> Tank-/beholdaranlegg	<input type="checkbox"/> Underjord. anlegg	<input type="checkbox"/> Hallar/be-drift i fjell	<input type="checkbox"/> Tribuner	<input type="checkbox"/> Idrettsanlegg		
- beskriv						
Anna						

Søknad om bruksending - jfr. Pbl. §§ 93 og/eller 91 a

Frå:

Til:

Søknad om dispensasjon - jfr. Pbl. § 7 frå føresegner i:

<input checked="" type="checkbox"/> Plan- og bygningsslov	<input type="checkbox"/> forskrift	<input type="checkbox"/> vedtekt	<input type="checkbox"/> reguleringsplan	<input type="checkbox"/> kommuneplan	<input type="checkbox"/> byggeplan
---	------------------------------------	----------------------------------	--	--------------------------------------	------------------------------------

Søknaden/meldinga kan De sjå på bygningsvesenet sitt kontor

- adresse

Eventuelle merknader må vera kome til bygningsrådet innan 2 veker etter at dette varslat er sendt

Stad

*Fid*

Dato

*21.08.90*

Underskrift

*Alvøden*

# KVITTERING FOR NABOVARSEL

Nabovarsel kan anten sendast som rekommandert sending, eller overleverast personleg mot kvittering. Ved personleg overlevering gjeld kvitteringa berre for mottakinga av varsløt. Dersom nabo/gjenbuar ikkje har noko å merka, kan dette eventuel't skrivast i merkadsrubrikken.

Nabo/gjenbuar eigedom	Postverket si kvittering for rekommandert sending			Personleg kvittering for mottake varsel	
Bruksnamn/adresse <i>Jacob Mellem 44/275 Kvernhus. vn. 6770 Nordfj. eid</i>	Eigar/festar sitt namn	Poststaden sitt reg.nr.	Merknad	<i>Ingen merknader til byggeprosjektet</i>	
	Adresse	Postnr. - stad		Dato <i>24/8-90</i>	Sign. <i>Jacob Mell</i>
Bruksnamn/adresse	Eigar/festar sitt namn	Poststaden sitt reg.nr.	Merknad	Dato	Sign.
	Adresse	Postnr. - stad			
Bruksnamn/adresse	Eigar/festar sitt namn	Poststaden sitt reg.nr.	Merknad	Dato	Sign.
	Adresse	Postnr. - stad			
Bruksnamn/adresse	Eigar/festar sitt namn	Poststaden sitt reg.nr.	Merknad	Dato	Sign.
	Adresse	Postnr. - stad			
Bruksnamn/adresse	Eigar/festar sitt namn	Poststaden sitt reg.nr.	Merknad	Dato	Sign.
	Adresse	Postnr. - stad			
Bruksnamn/adresse	Eigar/festar sitt namn	Poststaden sitt reg.nr.	Merknad	Dato	Sign.
	Adresse	Postnr. - stad			
Bruksnamn/adresse	Eigar/festar sitt namn	Poststaden sitt reg.nr.	Merknad	Dato	Sign.
	Adresse	Postnr. - stad			
Bruksnamn/adresse	Eigar/festar sitt namn	Poststaden sitt reg.nr.	Merknad	Dato	Sign.
	Adresse	Postnr. - stad			

Det vert attestert at det d.d. er innlevert rek. sending til ovannemnde adressatar

Samla tal av sendingar:

Sign.



MILJØVERNDEPARTEMENTET  
Melding til GAB-registret

B-1 KOPI

1 Bygningens identifikasjon	Kommunenr.	Bygningsnr.	Løpenr.	Utfyllingsdato	Brukarid					
	1443	10054680	01	13/11/1990	01					
2 Dato Bygn.type Næringsgr.	Dato for godkjenning	Dato for igangsetjing	Dato for siste bruk	Status	På/tilbygg	Bygn.type	Næringsgruppe			
	23/10/1990	23/10/1990	01/08/1991	A	T	19	0			
3 Byggherrens namn og adresse	Type byggherre	Byggherrens namn	Byggherrens adresse				Postnr.	Poststad		
	E	ELSE OG HILDE TORHEIM	KVERNHUSVEGEN				6770	HORDTJØRDEID		
Maks. antall kryss										
(3)	4 Materiale i berekonstruksjon	Vertikale berekonstruksjonar								
		<input checked="" type="checkbox"/> 1 Tre	<input checked="" type="checkbox"/> 2 Lett-betong	<input type="checkbox"/> 3 Betong	<input type="checkbox"/> 4 Metall	<input type="checkbox"/> 5 Tegl	<input type="checkbox"/> 9 Anna			
(3)		Horisontale berekonstruksjonar								
		<input checked="" type="checkbox"/> 1 Tre	<input type="checkbox"/> 2 Lett-betong	<input type="checkbox"/> 3 Betong	<input type="checkbox"/> 4 Metall	<input type="checkbox"/> 5 Tegl	<input type="checkbox"/> 9 Anna			
(3)	5 Materiale i yttervegger									
		<input checked="" type="checkbox"/> 1 Tre	<input checked="" type="checkbox"/> 2 Lett-betong	<input type="checkbox"/> 3 Betong	<input type="checkbox"/> 4 Metall	<input type="checkbox"/> 5 Tegl	<input type="checkbox"/> 9 Anna			
(1)	6 Fundamentering	12. Etasjer/arealer/ant. boliger								
		<input checked="" type="checkbox"/> 1 Grunnmur	<input type="checkbox"/> 2 Bankett/såle	<input type="checkbox"/> 3 Pålar	<input type="checkbox"/> 9 Anna					
(1)	7 Vassforsyning	Tilknytta 1 off. vassverk		Tilknytta 2 privat vassverk		Etasje	Antall bustader	Bruksareal til bustad	Bruksareal til anna enn bustad	Bruksareal totalt
		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		01		42		42
(1)	8 Oppvarming	3 Anna privat vassfor- syning innlagt vatn		4 Anna privat vassfor- syning ikkje innlagt vatn						
		<input type="checkbox"/> 0 Ved	<input type="checkbox"/> 1 Oljefyr- anlegg	<input type="checkbox"/> 2 Oljefyrt eldstad						
		<input type="checkbox"/> 3 El	<input type="checkbox"/> 4 Oljefyr- anlegg/el	<input type="checkbox"/> 5 Oljefyranlegg/ved						
		<input type="checkbox"/> 6 Oljefyrt eldstad/el	<input type="checkbox"/> 7 Oljefyrt eldstad/ved	<input checked="" type="checkbox"/> 8 El/ved	<input type="checkbox"/> 9 Anna					
	9 Eigedommens registerr.	Gnr.	Bnr.	Feste nr.	Seksjonsnr.					
		44	250							
	10 Koordinatar	Kartplate		Koordinatsystem						
		AN091-1-5		I						
		X-koordinat		Y-koordinat						
		436230		-3410						
	11 Byggesaksreferanse, m.v.	*Kode	Nr. (7 pos.)	Kode	Nr. (7pos.)					
		B	18740							
						Sum		42		42

## 14 Bustadspesifikasjon/Bygningens adresser

Bustad nummer	Bruksareal til bustad	Tal på rom	Kjøkken		Tal på		Adressenamn	Gate/område kode eller Gnr.	Husnr. eller Bnr.	Evt. bokstav/ festnr.	Evt. under- nummer
			Set kode	Bad	Vass- klosett						
							KVERNHUSVEGEN	1190	13		

## Tilleggsopplysningar (Krevst ikkje meldt, -for kommunal bruk):

(1)	15 Kjelde for anna privat vassforsyning	<input type="checkbox"/> 1 Elv/bekk	<input type="checkbox"/> 2 Innsjø	<input type="checkbox"/> 3 Cisterne	<input type="checkbox"/> 4 Borebrønn	<input type="checkbox"/> 5 Vanleg brønn oppkomme	
(1)	16 Kloakk	<input type="checkbox"/> 1 Off.kloakk	<input type="checkbox"/> 2 Privat kloakk	<input type="checkbox"/> 3 Ikkje tilknytta kloakk			
(1)	17 Rensing ved privat kloakk	<input type="checkbox"/> 1 Infiltrasjons- grøft	<input type="checkbox"/> 2 Lukka anlegg	<input type="checkbox"/> 3 Sandfilter grøft	<input type="checkbox"/> 9 Andre rensetiltak		
—	18 Sanit.utstyr Heiser Røkløp	Tal på bad	Tal på vass- klosett	Tal på heisar	Tal på røykpiper	Tal på etasjer	Alternativt areal
(1)	19 Renova- sjon	<input type="checkbox"/> 1 Offentleg renovasjon	<input type="checkbox"/> 2 Felles/privat renovasjon	<input type="checkbox"/> 3 Ikkje felles renovasjon			

Kommunens stempel og underskrift/Merknader