

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Fosseholtvegen 20, 6773 NORDFJORDEID

 STAD kommune

 gnr. 20, bnr. 182

## Markedsverdi

**4 400 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m<sup>2</sup> BRA-i: 110 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.08.2025

Rapportdato: 08.09.2025

Oppdragsnr.: 21134-1364

Referansenummer: SC2003

Autorisert foretak: Nordfjord Takst Consulting AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Høgstøyl

Vår ref:





NORDFJORD TAKST & CONSULTING

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

## Norsk takst

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



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

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

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

## 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.tegova.org](http://www.tegova.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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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

Fritidsbolig oppført i 2019. Boligen ligger i Fosseholtvegen i Harpefossen hyttefelt i Stad kommune. Boligen ligger sørvendt på opparbeidet eiet tomt. Boligen er oppført etter datidens forskrifter/krav.

Det er satt kostnadsestimat på alle tilstandsgrad 3 og enkelte tilstandsgrad 2. Kostnadsestimatet er en skjønnmessig sum satt til utbedringer eller ytterligere undersøkelser av bygningsdelen. Det bemerkes at bygningsdelenes utbedringskostnad ikke er kalkulert, men en sum satt på bakgrunn av skjønn, og at utbedringskostnader vil kunne variere avhengig av utbedringsmetode og materialvalg.

Det bemerkes at tilleggsbygninger ikke er tilstandsvurdert, det er ikke beskrevet avvik og tiltak. Tilleggsbygg er kun enkelt besiktiget og enkelt beskrevet.

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

Bilder av avvik i rapporten er generelt lagt inn som eksempel på enkelte beskrevne avvik, det kan være ytterlige avvik som er beskrevet som det ikke er lagt inn bilder av i rapporten.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	125 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	116 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 400 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 800 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

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

Tegninger er fremlagt av oppdragsgiver. Det forutsettes at disse er de siste oppdaterte byggemeldte/godkjente tegninger.

### Utebod

- Det foreligger ikke tegninger

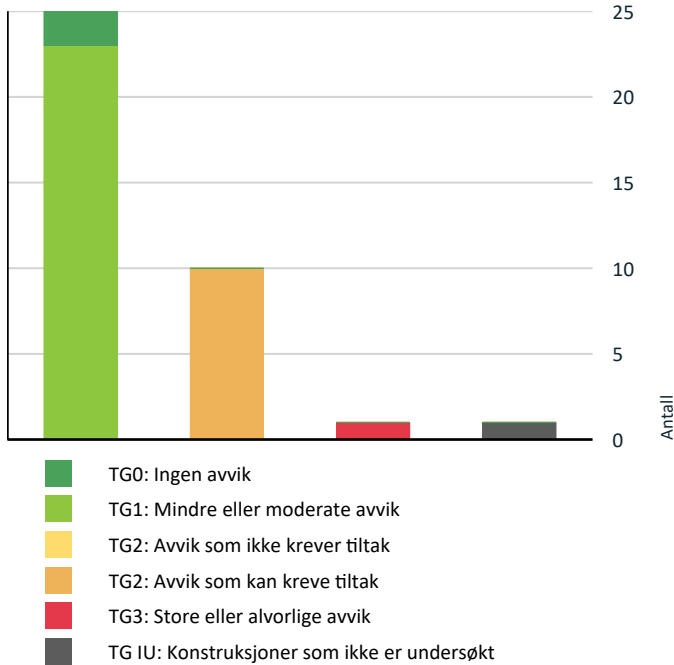
Det er ikke fremlagt tegninger over bygningen. Det forutsettes at dagens bruk er lovlig og i samsvar med opprinnelig byggemeldt bygning/tegning.

Oppdraget omfatter ikke å hente ut meglerpakken fra kommunen. Denne meglerpakken kan inneholde viktige opplysninger som ferdigattest/midlertidig brukstillatelse m.m, tegninger og andre relevante opplysninger.

Eier opplyser at bakre del av uteboden er ikke meldt inn til Stad kommune.

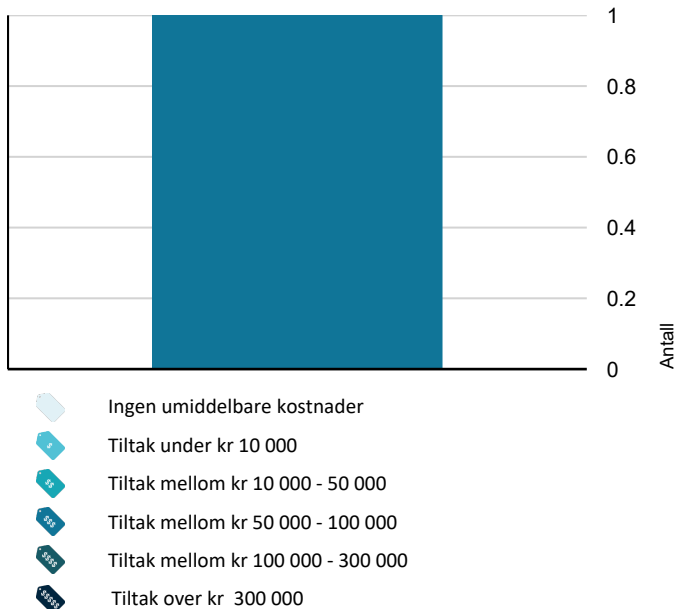
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Våtromsløsningen som er beskrevet er relativt vanlig for fritidsboliger av denne typen. Det er imidlertid viktig å merke seg at den ikke oppfyller dagens krav til tett våtsone, noe som resulterer i en tilstandsgrad 3 (TG3) i henhold til NS 3600.

Utfordringen med eksisterende løsning:

- Veggplater i MDF er ikke egnet materiale i våtsone. Det er registrert at veggplatene har svellinger i overflaten i området rundt vaskekaret.
- Trelist langs gulvet er spikret. Spikring i gulvlisten fører til punktering av membranen. Trelist er ikke egnet materiale i våtrom.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



##### Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



##### Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Bom i fliser i gang/entrè hovedetasje.



##### Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



##### Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

- Det er ikke påvist avløpslufting over tak.

## ! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Veggplater har svellinger i overflate i området rundt vaskekar.

## ! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert et større område med bom under flisene.

Gulvlist i tre er ikke egnet materiale i et våtrom.

## ! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig avtrekk.

## ! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist andre avvik i våtsonen, se til punkt for sluk, membran og tettesjikt.

## ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er uegnede materialer i våtsoner.  
Det er panel på vegger i våtsonen utenfor dusjnisen og overservant.

## ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

Våtrommet har noen utfordringer knyttet til tettesjikt og materialvalg:

- I våtsonen over servanten og rett utenfor dusjområdet er tettesjiktet utilstrekkelig ut fra dagens krav.

- Dusjveggen fungerer som en kompensierende faktor ved å redusere belastningen på panelet ved dusjing.

- Veggene er konstruert av bindingsverk kledd med panel, med unntak av selve dusjsonen som er kledd med baderomsplater.

Basert på observasjonene er tettesjiktet gitt tilstandsgrad 2 (TG2). Denne vurderingen er gjort på følgende grunnlag:

- Det er ikke påvist synlige tegn til skader som følge av dagens bruksbelastning.

- Overflater i våtsonen ser ut til å fungere tilfredsstillende uten synlige skader under nåværende bruksforhold.

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2019

**Anvendelse**  
Fritidsbolig

**Standard**  
Gjennomgående normal standard

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Kommentar**  
Opplyst av eier.

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra taknivå med drone



Oversikt tak



Oversikt tak

### TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i sortlakkert metall.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktbelastning og groe av ringmur og eventuell oppbygging av frost og is om vinteren.



Nedløpsrør fra takrenner er ikke tilkoblet rør i grunn som leder vann bort fra ringmur/grunnmur.

Nedløpsrør er ikke tilkoblet rør i grunn som leder vann bort fra ringmur/grunnmur.

## TG 1 Veggkonstruksjon

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

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har A og w takstoler i stue med mønt himling, konstruksjon i tre. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget foruten takoverbygget terrasse med tilkomst fra luke. Inspeksjon er foretatt fra innvendig overflater og fra luke på takoverbygget terrasse.

## TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

## TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Treterrasse med rekkverk av tre.

# Tilstandsrapport



Oversiktsbilde treterrasse



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendige overflater.

Hems:

Gulv: Laminat

Vegger: Malte plater

Himling: Malte himlingsplater.

1 etasje:

Gulv: Laminat og fliser

Vegger: trepael

Himling: Malte plate.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Bom i fliser i gang/entrè hovedetasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre bom i flis i gang/entrè for å unngå at flisene løsner eller sprekker ved belastning.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt plate mot grunn.

Det er målt ca. 0–5 mm høydeforskjell på gulv i stue og soverom i hemsetasje over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 0–5 mm høydeforskjell på gulv i stue, kjøkken og soverom i hovedetasje over en lengde på ca. 2 m.

Alle målinger er foretatt som stikkprøver i de ulike rom, mindre avvik kan forekomme.

### TG 1 Radon

# Tilstandsrapport

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, ildsted i 1 etasje.

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å redusere risikoen for fallulykker.



Trapp fra hems

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > VASKEROM

#### Generell

#### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Membran og fliser samt rør opplegg er opplyst å være utført av VA nett As.

# Tilstandsrapport



Oversikt vaskerom

## 1 ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Veggplater har svellinger i overflate i området rundt vaskekar.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Veggplater med svellinger bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre fuktskader og redusere risikoen for mugg- og råtedannelse. Dette vil bidra til å opprettholde konstruksjonens levetid og sikre et sunt innemiljø.



Svelling i overflaten på veggplater ved vaskekar.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm på en avstand på ca 2,2 meter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert et større område med bom under flisene.

Gulvlist i tre er ikke egnet materiale i et våtrom.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av vaskerommet.

## 1 ETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## **TG 3** Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran på gulv med ukjent utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Våtromsløsningen som er beskrevet er relativt vanlig for fritidsboliger av denne typen. Det er imidlertid viktig å merke seg at den ikke oppfyller dagens krav til tett våtsone, noe som resulterer i en tilstandsgrad 3 (TG3) i henhold til NS 3600.

Utfordringen med eksisterende løsning:

- Veggplater i MDF er ikke egnet materiale i våtsone. Det er registrert at veggplatene har svellinger i overflaten i området rundt vaskekar.
- Trelist langs gulvet er spikret. Spikring i gulvlisten fører til punktering av membranen. Trelist er ikke egnet materiale i våtrom.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nødvendige utbedringer av veggplater, gulvlist for å sikre tilfredsstillende tettesjikt i våtsonen, for å unngå risiko for fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimatet er basert på etablering av et lokalt tettesjikt på veggene i området med våtsonen rundt vaskekar og ikke en fullstendig oppgradering av våtrommet. Dette representerer en mer målrettet og kostnadseffektiv tilnærming til problemet.

Selv om den eksisterende løsningen er vanlig for denne typen fritidsbolig oppfyller den ikke dagens standarder for våtrom. Det anbefales å implementere de foreslåtte tiltakene for å forbedre fuktsikringen og bringe våtrommet nærmere dagens krav.

Selv i en fritidsbolig med begrenset bruk kan hyppige perioder med konsentrert bruk (f. eks helgebeseøk eller ferieuker) gir kortere tørkeperioder mellom bruk og hindre effektiv uttørking. Dette gir risiko for fuktskader/muggvekst i konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Oversiktsbilde av sluk



Svelling i veggplater i området rundt vaskekar.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### **TG 1** Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekar.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### **TG 2** Ventilasjon

Det er naturlig ventilering og åpningsvindu.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å etablere mekanisk avtrekk for å forbedre ventilasjonen, slik at man unngår risiko for dårlig luftkvalitet.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### **TG 2** Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da det er fare for å treffe rørføringer i vegg. Fordelerskap for rør står plassert i vegg med rørføringer som går nedover i

# Tilstandsrapport

området der det er mulighet for hulltaking bak vaskekar fra soverom. Det er derfor vurdert ikke hensiktsmessig å foreta hulltaking da det er fare for å treffe rørføringer. Det er foretatt overflatesøk i området rundt vaskekar uten at dette ga utslag for forhøyet måling. Det er påvist andre avvik i våtsonen, se til punkt for sluk, membran og tettesjikt.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist andre avvik i våtsonen, se til punkt for sluk, membran og tettesjikt.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nødvendige utbedringer av avvikene i våtsonen, spesielt knyttet tettesjikt, for å unngå risiko for fuktskader og følgeskader i konstruksjonen.

## 1 ETASJE > BAD

### Generell

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Membran, flis og røropplegg er utført av VA Nett AS.

Eier opplyser at fallforhold i badet er utbedret i år 2022.



Oversiktsbilde bad

## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel og baderomsplater i dusjhjørnet. Taket har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er panel på vegger i våtsonen utenfor dusjnisen og overservant.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Til tross for at denne løsningen er lite egnet, indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjonen foreløpig tåler belastningen. Det anbefales likevel å overvåke tilstanden nøye og vurdere utbedring for å forebygge potensielle fremtidige problemer.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25- 28 mm fra dør til topp sluk.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse, det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse.  
Flislagt gulv med elektrisk oppvarming (varmekabler). Veggene består av panel og baderomsplater i dusjhjørnet.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtrommet har noen utfordringer knyttet til tettesjikt og materialvalg:

- I våtsonen over servanten og rett utenfor dusjområdet er tettesjiktet utilstrekkelig ut fra dagens krav.
- Dusjveggen fungerer som en kompenserende faktor ved å redusere belastningen på panelet ved dusjing.
- Veggene er konstruert av bindingsverk kledd med panel, med unntak av selve dusjsonen som er kledd med baderomsplater.

Basert på observasjonene er tettesjiktet gitt tilstandsgrad 2 (TG2). Denne vurderingen er gjort på følgende grunnlag:

- Det er ikke påvist synlige tegn til skader som følge av dagens bruksbelastning.
- Overflater i våtsonen ser ut til å fungere tilfredsstillende uten synlige skader under nåværende bruksforhold.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Til tross for manglene i tettesjiktet, indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjonen foreløpig tåler belastningen. Det anbefales likevel å overvåke tilstanden nøye og vurdere utbedringer for å forebygge potensielle fremtidige fuktskader.

Glassplaten over servanten bidrar til å beskytte veggene mot vannsprut, men gir ikke fullverdig beskyttelse mot fuktinntrengning.



Sluk i dusjsonen



Oversikt bad og løsning

## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## 1 ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Våtzone ligger mot yttervegg, derfor er det ikke foretatt hulltaking. Det er foretatt fuktsøk på overflater i dusjsonen mellom skjøter på baderomsplater uten at dette ga utslag for forhøyde målinger.

## Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtzone.

## Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og komfyrvakt. Kjøl/fryseskap er ikke integrert.

Det er ikke montert vannstoppeventil til oppvaskmaskin, dette til info.



Oversikt kjøkken

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

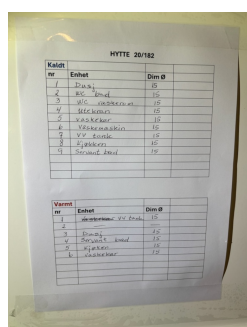
## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



Oversikt rør i rør skap



HYTTE 20182		
Kaltv.	Enh.	Dim Ø
1	Druck	Ø5
2	ØK. Avtrek	Ø5
3	ØK. Vaskemaskin	Ø5
4	ØK. Vann	Ø5
5	Vann Kjøler	Ø5
6	Vannkommuter	Ø5
7	VV. Rørsl.	Ø5
8	ØK. Avtrek	Ø5
9	ØK. Vann	Ø5

Varmt	Enh.	Dim Ø
1	Varmvann	Ø5
2	Druck	Ø5
3	ØK. Vann	Ø5
4	ØK. Vann	Ø5
5	ØK. Vann	Ø5
6	Vann Kjøler	Ø5

Oversikt rør i rør skap

# Tilstandsrapport

## TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke påvist avløpslufting over tak.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er montert durgoventil som lufting av avløp i boligen.

I henhold til byggeforskriften skal en bygning ha minst ett lufterør ført over tak, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende med annen løsning. Det er ikke fremlagt en slik dokumentasjon.

Det er ikke uvanlig at det blir benyttet durgoventil. Det kan i de tilfeller være utfordrende å finne gode løsninger ift. gjennomføring i tak. Durgoventil har til hensikt å slippe luft inn i anlegget ifb. nedskylling i toalett mv.

Det er ikke registrert indikasjoner på at lufting ikke fungerer tilfredsstillende, men det er et brudd på forskriften når forholdet mangler dokumentasjon.

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

## TG 1 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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 tilsyn er utført i år 2024.

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

Ja

### Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

**Elektrisk arbeid er utført av Fjord Elektro.**

### Inntak og sikringsskap

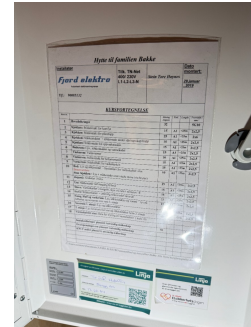
3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

# Tilstandsrapport



Oversikt elskap



Oversikt elskap

## TG 0 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 bygningssakkyndig 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.*

Brannvarslere hver etasje, brannslukkingsapparat.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

## TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2019.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur/ringmur i isolerte elementer.

## TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng, med skråning i fremkant av tomten.

# Tilstandsrapport

## T01 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2019. Det er avløp til fellesanlegg harpefossen, private stikkledninger

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2019. Det er vannforsyning fra harpefossen felles anlegg via private stikkledninger.

# Bygninger på eiendommen

## Utebod



### Anvendelse

Utebod

### Byggeår

2019

### Standard

Gjennomgående normal standard

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Kommentar

Opplyst av eier.

# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

116 m<sup>2</sup>/110 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig:* Kjøkken, 2 Stuer, 4 Soverom, Gang, Entré, Vaskerom, Bad, Bod

*Andre bygg:* Utebod

*Bruksareal andre bygg:* 9 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 4 400 000

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

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

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 800 000

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

4 400 000

## Konklusjon markedsverdi

4 400 000

## 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. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

I henhold til eiendomsverdi er gjennomsnittlig salgspris siste årene for fritidsboliger i området Harpefossen Hyttegrend kr 3 540 000,- og gjennomsnittlig m2 pris pr BRA-i/p-rom kr 38 520,- Større boliger vil naturligvis ha lavere m2 pris enn mindre boliger. Denne eiendommen har nyere byggeår enn siste omsetninger og salgsverdien settes derfor til kr. 4 400 000,- og en m2 pris pr - p rom på kr. 40 000,- og er etter rapportansvarlig sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked

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 Kviehogvegen 11 ,6773 NORDFJORDEID 89 m <sup>2</sup> 2012 4 sov	24-10-2021	3 500 000	<b>3 900 000</b>		3 900 000	<b>43 820</b>
2 Fosseholtvegen 12 ,6773 NORDFJORDEID 91 m <sup>2</sup> 2013 4 sov	20-03-2025	4 100 000	<b>3 950 000</b>		3 950 000	<b>43 407</b>
3 Fosseholtvegen 3 ,6773 NORDFJORDEID 83 m <sup>2</sup> 2007 3 sov	06-06-2021	3 450 000	<b>3 500 000</b>		3 500 000	<b>42 169</b>
4 Kviehogvegen 17 ,6773 NORDFJORDEID 68 m <sup>2</sup> 2012 4 sov	08-12-2021	2 850 000	<b>2 850 000</b>		2 850 000	<b>41 912</b>
5 Fosseholtvegen 5 ,6773 NORDFJORDEID 70 m <sup>2</sup> 2008 3 sov	03-12-2023	2 800 000	<b>2 725 000</b>		2 725 000	<b>38 929</b>
6 Fosseholtvegen 13 ,6773 NORDFJORDEID 105 m <sup>2</sup> 2007 0 sov	01-12-2021	3 990 000	<b>3 900 000</b>		3 900 000	<b>37 143</b>
7 Furehogvegen 211 ,6773 NORDFJORDEID 119 m <sup>2</sup> 2011 4 sov	22-01-2024	4 100 000	<b>3 700 000</b>		3 700 000	<b>31 092</b>
8 Furehogvegen 31 ,6773 NORDFJORDEID 128 m <sup>2</sup> 2015 4 sov	11-04-2021	3 490 000	<b>3 800 000</b>		3 800 000	<b>29 688</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. Det er ikke fremlagt årlige eierkostnader. Stipulerte eierkostnader settes basert på skjønn.

**Sum Årlige kostnader (Avrundet)** Kr. **40 000**

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 4 850 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. -

**Sum teknisk verdi - Fritidsbolig** Kr. **4 850 000**

### Utebod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 140 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 10 000

**Sum teknisk verdi - Utebod** Kr. **130 000**

**Sum teknisk verdi bygninger** Kr. **4 980 000**

## 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

**Beregnet tomteverdi** Kr. **800 000**

### 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

**Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** Kr. **5 800 000**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

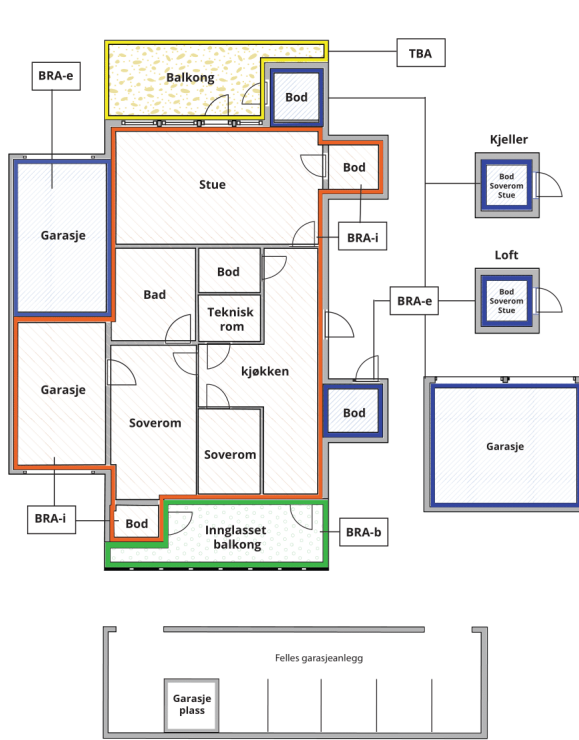
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	90	6		96	114
Hems	20			20	
<b>SUM</b>	<b>110</b>	<b>6</b>			<b>114</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>116</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

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

Hemsetasjen er på 19,54 kvm, avrundet til 20 kvm.

Hovedetasjen er på 90,47 kvm BRA-i og 5,7 kvm BRA-e, avrundet til 96 kvm.

TBA gjelder treterrasse og er målt til 114,06 kvm, avrundet til 114 m<sup>2</sup>.

Det bemerkes at avrundingsreglene i seg selv kan føre til mindre arealavvik.

Utformingen av bygget gjør at arealet kan avvike noe fra faktiske forhold, dette nevnes til orientering.

Dersom arealet er avgjørende for budgivning/kjøp må 3D skanning av bygningene benyttes for å få helt nøyaktig areal. Ved bruk av håndholdt lasermåler vil arealet ikke kunne fremlegges helt nøyaktig. Forholdet nevnes til orientering slik at ev. interessent/kjøper får tatt stilling til om arealet er avgjørende for planlagt bud.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger er fremlagt av oppdragsgiver. Det forutsettes at disse er de siste oppdaterte byggemeldte/godkjente tegninger.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Utført arbeid med utbedring av fall på badet i år 2022. Arbeidet er utført av VA-nett Reidar Vonheim.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Utebod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	
<b>SUM</b>		<b>9</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>9</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

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

Arealet del av bygningen som er utebod. Takoverbygget området med badestamp er ikke medtatt i arealet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt tegninger over bygningen. Det forutsettes at dagens bruk er lovlig og i samsvar med opprinnelig byggemeldt bygning/tegning. Oppdraget omfatter ikke å hente ut meglerpakken fra kommunen. Denne meglerpakken kan inneholde viktige opplysninger som ferdigattest/midlertidig brukstillatelse m.m, tegninger og andre relevante opplysninger.

Eier opplyser at bakre del av uteboden er ikke meldt inn til Stad kommune.

### 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:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	110	6
Utebod	0	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.8.2025	Christian Høgstøyl	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4649 STAD	20	182		0	929.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Fosseholtvegen 20

### Hjemmelshaver

Bakke Cathrin Øksdal, Bakke Nils

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen i Fosseholtvegen har en attraktiv beliggenhet som fritidsbolig, like ved Harpefossen skisenter med kort gangavstand til alpinanlegg, langrennsløyper og flotte turområder året rundt. Området byr på gode muligheter for friluftsliv både sommer og vinter, samtidig som det er ca. 15 minutter med bil til Nordfjordeid sentrum med handel, service og kulturtilbud.

### Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

### Tilknytning vann

Harpefossen Hyttegrend har privat vatn.

### Tilknytning avløp

Harpefossen Hyttegrend har privat avløpsanlegg med felles slamavskiller

### 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: Utbyggingsplan for område FB6 og FB7 i kommunedelplan for Hjelmelandsdalen  
Planidentifikasjon: 2006007

Ikrafttredelsesdato: 29.03.2007

Eiendommen ligger i området for: Fritidsbebyggelse

Reguleringsplanen kan lastes ned på følgende link: <https://www.arealplaner.no/4649/arealplaner/177>

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt med gruset oppstillingsplass for biler og skråning i fremkant av eiendommen.

### 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
291 500	2018

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.08.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.08.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	22.08.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	22.08.2025		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	22.08.2025		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.09.2025	
2	11.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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 brukeren 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 fra 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperreren bak. Dette er 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.

## TILLEGGSunDERsØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving 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 slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SC2003>

## 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

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN  
 Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

## SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
  Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger  
 Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
  Tomt  
 Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
  Fritidsbolig  
 Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
4649-20	182				
Adresse	Fosseholtvegen 20		Byggeår	2018	
Postnr.	6770 Nordfjordeid		Når kjøpte du boligen	2018	
			Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Landkreditt forsikring

Type villa/husforsikring  Standard  Utvidet  Polise-/avtale 37726354

Er det dødsbo?  Ja  Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

## SELGER 1

Etternavn	Bakke	Fornavn	Nils
Ny adresse	Nedre Tennebø 160	E-post	bakkenils@icloud.com
Postnr.	6718	Sted	Deknepollen
		Mobil	95487054

## SELGER 2

Etternavn	Bakke	Fornavn	Cathrin Øksdal
Ny adresse	Nedre Tennebø 160	E-post	cathrinbakke@hotmail.com
Postnr.	6718	Sted	Deknepollen
		Mobil	90865875

## BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: **Det var dårlig fall til sluk etter flislegging. Dette ble rettet opp ca. 2022.**

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

**Rørleggerarbeid, flislegging, membran, elektrisk er alt utført av faglærte.  
Snekkerarbeid er i hovedsak gjort ved egeninnsats.**

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

**VA-nett/Reidar Vonheim, 6777 Stårheim, var ansvarlig for utført arbeid.**

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

- Nei  Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring  
 Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?  
Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: **Tegninger av varmekabler foreligger.**

## VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

**TAK/TAKRENNER/NEDLØP:**

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

**MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:**

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

**TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:**

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Terasse lagt av eier.

## ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

 Nei  Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

Elektrisk arbeid utført og dokumentert av Fjord Elektro AS, 6777 Stårheim

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?

(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

 Nei  Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

 Nei  Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

E-trykk utført kontroll uten merknader den 17.6.2024. Dokumentasjon foreligger.

## INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

 Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

- Nei  Ja, kun av faglært
- Ja, både av faglært og egeninnsats
- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

#### SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

## ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei  Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

- Nei  Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

- Nei  Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

## PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

#### ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

Nei  Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)? \_\_\_\_\_

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

## TILLEGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Hytta har et frittstående anneks hvor det er plassert et jacuzzi i den fremste delen. Den bakerste delen har egen dør som brukes som bod. Annekset er ikke isolert. Annekset er bygget i to steg. Den bakerste delen er ikke meldt til Stad kommune.

Sted / dato

Deknepollen/210825

Sign. selger 1



Sign. selger 2





# Eid kommune

Plan- og utviklingsavdelinga

Delegert sak

Jon Balsnes  
Haugen  
6770 NORDFJORDEID

**Vår ref:**

Sak: 18/3313 JpID: 19/11841 Sbh: SFH

**Dykkar ref.**

**Vedtaksdato:**

21.08.2019

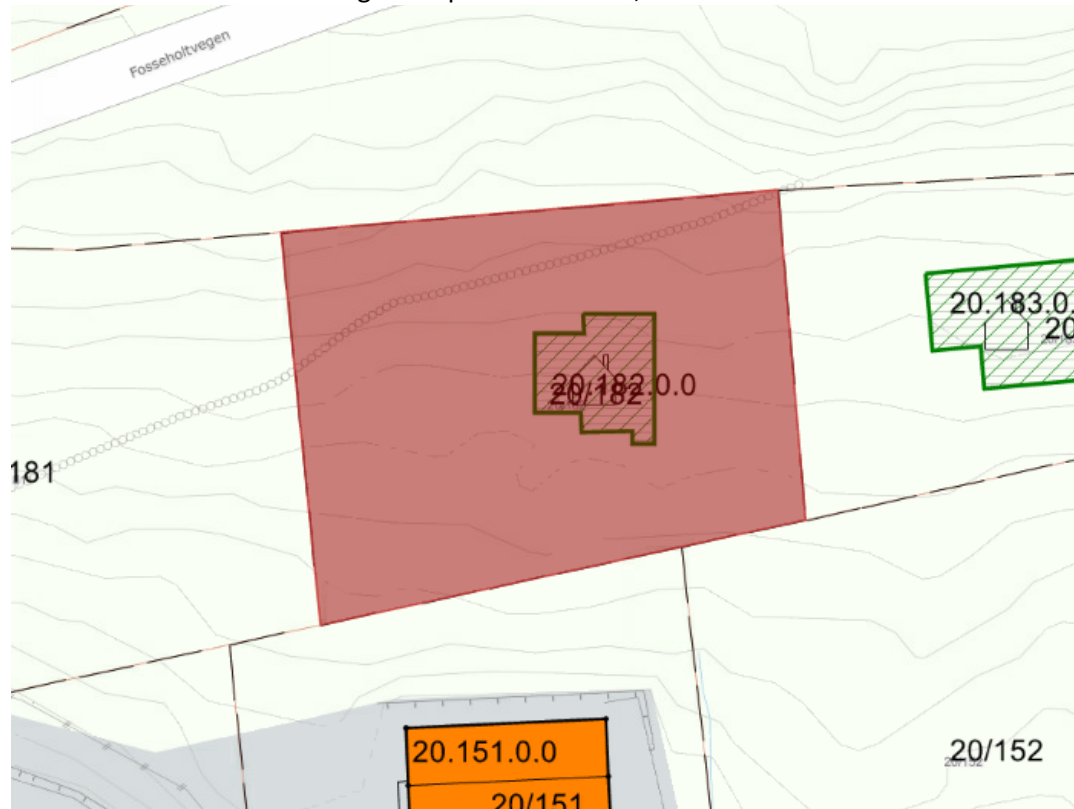
## Ferdigattest fritidsbustad gbnr 20/182 - Harpefossen hyttegrend

### Vedtak

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-4, jf § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for fritidsbustad på gbnr. 20/182 i Eid kommune slik som omsøkt.

### Saksutgreiing

Det visast til søknad om ferdigattest på fritidsbustad, motteke Eid kommune 13.08.2019.



Eigedom: gbnr. 20/182

Tiltakshaver: VA-Nett AS

Ansvarleg søkjar: Jon Balsnes

Post- og besøksadresse  
Rådhusvegen 11, 6770 Nordfjordeid

Telefon  
57 88 58 00

Org.nr  
938521816

E-post  
post@eid.kommune.no

Internett  
www.eid.kommune.no



Søknaden er handsama etter plan- og bygningslova av 27. juni 2008, nr. 71, jf. § 21-4.  
Løyve til oppføring vart gjeve 27.11.2018 i sak 18/3313.

Ansvarleg søkar har erklært at tiltaket tilfredstiller krava til ferdigattest. Ansvarleg søkar har vedlagt nødvendig dokumentasjon inkludert fullført gjennomføringsplan/kontrollerklæring jf. plan- og bygningslova § 21-10, jf. byggesaksforskrifta §§ 8-1, 8-2.

Eid kommune har elles vurdert tiltaket og kan ikkje sjå at det er i strid med plan, plan- og bygningslova eller tilhøyrande forskriftar.

### **Klage**

Dette vedtaket kan påklagast jf. plan- og bygningslova § 1-9 og Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker § 29. Klagefristen er 3 veker etter at vedtaket er motteke jf. Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker § 29.

Klage skal grunngjevast og sendast til Eid kommune Rådhusvegen 11, 6770 Nordfjordeid eller på epost til [post@eid.kommune.no](mailto:post@eid.kommune.no).

Oppgje dette referansenummer 18/3313 ved henvending til oss.

Venleg helsing

Kristian Nave  
plan- og utviklingssjef

Svein Fjørtoft Hole  
byggsakshandsamar

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

**Kopi til**  
Ole Morten D. Erviksæter