

PROAKTIV

Stigagarden på Åberge til sals

3 bustadhus, storslått
fjordutsikt og etablert utleige

ÅBERGEVEGEN 185/187/189



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

Sandnes

- Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

Sola

- Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

Jæren

- Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

- Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

Sarpsborg

- Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



ÅBERGE

Stigagarden på Åberge til sals | 3 bustadhus, storslått fjordutsikt og etablert utleige | Ca. 176 daa

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Åbergevegen 185, 187 og 189,
6856 SOGNDAL

Gnr./Bnr.: Gnr. 14, bnr. 4, i Sogndal
kommune

Prisantydning: 9.000.000,-

Omkostninger: 226.090,-

Totalpris: 9.226.090,-

Kommunale avgifter: 27.670,-

Boligtype: Småbruk

Byggeår: 2010

BRA: 799 m²

BRA-i: 281 m²

Garasje/Parkering: Gode
parkeringsmoglegheiter på eigedomen.

Tomt: 634672.8 m²

Energimerke: Energiklasse: Lys grønn C.

Rom/soverom: 19/13

Etasje: 3

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	24	37	40
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
49	146		
Vedlegg	Budskjema		



”

«For oss i Proaktiv er det å mekle bustader som å spele sjakk. Vi overlet ingenting til tilfeldigheter. Det merkar både den som skal selje bustad, og den som skal kjøpe.»

Eigedomsmeklar MNEF: Olav Skjeldestad



Olav Skjeldestad
Eigedomsmeklar MNEF
Mobil: 905 64 525
E-post: oj@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sogn
Telefon: 905 64 525

EIN NY KVARDAG

Stigagarden på Åberge til sals | 3 bustadhus, storslått fjordutsikt og etablert utleige | Ca. 176 daa

Velkomen til Stigagarden på Åberge!

Her ligg gardstunet høgt og fint over Sogndal, med gode soltilhøve og vakker utsikt mot Kvam, Barsnesfjorden og fjella rundt.

Eigedomen omfattar ca. 176 daa med jord, beite og skog, i tillegg til andel i jordsameige. På tunet finn du tre bustadhus, mellom anna to flotte laftehus, garasje, stabbur, sauefjøs og fleire uthus.

Det største laftehuset har eit romsleg allrom i kjellaren, nytta til selskap og samlingar.

Garden har etablert Airbnb-utleige med dokumenterte leigeinntekter, og dagens eigar driv med gamalnorsk spælsau.

Her er mange moglegheiter for deg som ønskjer gardsliv, utleige eller ein kombinasjon av begge delar, berre ca. 3,5 km frå Sogndal sentrum.

Ikkje automatisk lovpålagd buplikt, men kommunen kan setje buplikt som konsesjonsvilkår



Eigedomsmeklar MNEF **Olav Skjeldestad**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

”

Verdifulle kunder
fortjener **verdifull**
rådgivning.



Proaktiv Meklarhuset Sogn

Beliggenhet

Kontoret ligg sentralt på Fosshaugane Campus, eit etablert og levande område med kort veg til Sogndal sentrum.

Proaktiv Meklarhuset Sogn
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
E-post: sogn@proaktiv.no

Lokale meklarar som ser meir enn ein eigedom.

I Proaktiv Meklarhuset Sogn kjenner me Sogn, eigedomane og menneska som bur her. Men god eigedomsmekling handlar om meir enn lokalkunnskap. Det handlar om å sjå det kunden ein gong såg, og å formidle meir enn rom, kvadratmeter og planløysingar.

For oss handlar det om å få fram potensialet for eit liv. Kva er det som gjer akkurat denne staden spesiell? Kva er det som gjer at den rette kjøparen kan sjå for seg seg sjølv her?

Det krev erfaring, presisjon og godt handverk. Det krev at me kjenner

marknaden, forstår menneska og veit korleis ein eigedom skal presenterast for å treffe dei rette.

Me er eit erfarent lag med ulike kompetanse og sterke lokale røter. Sammen jobbar me for at kvar eigedom skal få den merksemda han fortener, og at både seljar og kjøpar skal kjenne seg trygge gjennom heile prosessen.

For oss handlar det ikkje berre om å selje ein eigedom. Det handlar om å finne den rette kjøparen, den som ser meir enn ein bustad og kan sjå for seg eit liv der.



ÅBERGEVEGEN

Kommune: Sogndal / Område: Åberge

Med ein ny bustad følgjer ei ny plassering. På mange måtar kjøper du òg det området rundt har å by på. Butikkar, turområde, avstand til skular og barnehagar, eller studiestader og kulturtilbod. Bur du på rett stad, har du det betre.

Beliggenheit

Bustaden ligg på Åberge ca 2,5 kilometer over Sogndal sentrum. Det er landlege omgivnader med landbrukseigedommar og spreidd busetting, nærleik til naturen og god utsikt over Barsnesfjorden.

Gardstunet med dei fleste bygningane, dyrkamarka og ein del av skogen ligg på Åberge rett over Sogndal sentrum. Til sentrum er det ca 2,5 kilometer køyreavstand. I sentrum finn ein mellom anna Sogningen Storsenter med eit variert butikktilbod, i tillegg til kaféar, restaurantar, kulturhus og kino. Den populære Fjordstien ligg også lett tilgjengeleg og byr på fine turmoglegheiter langs fjorden, mellom anna mellom Loftesnesbrui og Bondeviki.

For den friluftsiinteresserte er det gode turmoglegheiter i nærområdet, mellom anna mot Bjedlastølen, Hylsete og vidare



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Sogndal heradshus Linje FB58, 200, 800, 801, 830, 860, 861	27 min 🚶 1.8 km
✈ Sogndal lufthavn Haukåsen	23 min 🚗
✈ Bergen Flesland	146.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sogningen	27 min 🚶
Meny Sogndal Søndagsåpent	27 min 🚶 1.9 km

VARER/TJENESTER

📺 AMFI Sogningen	27 min 🚶
📺 Apotek 1 Sogndal	28 min 🚶

SPORT

⚽ Røvhaugane ballplass Ballspill	20 min 🚶 1.3 km
⚽ Rutlin ballplassar Ballspill	20 min 🚶 1.7 km
🏊 Idrettssenteret	5 min 🚗
🏊 Spenst Sogndal	5 min 🚗



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



opp mot Nuken.

Hodlekve skisenter ligg om lag 22 minutt unna med bil og byr på alpinanlegg, langrennsløyper og flotte moglegheiter for toppturar og frikøyering. Sogndal byr elles på flotte naturopplevingar året rundt, med kort veg til både fjell og fjord.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Eit innblikk i det nye nærområdet ditt og kva det har å by på. Passar det dine ønskje og behov?

Sogndal er regionsenteret i Indre Sogn og har eit variert arbeidsliv, gode utdanningsmoglegheiter og eit breitt tilbod innan handel og service. Frå Sogndal er det også gode kommunikasjonar vidare med buss, båt og fly.

Bebyggelse

På eigedomen er det tre bebuelege hus, driftsbygning, garasje, 2 stabbur og 3 uthus.

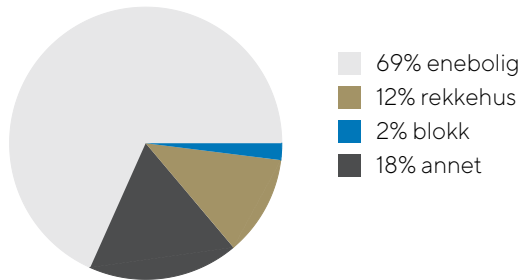
Adkomst

Privat gardsveg på 2-300 meter frå offentleg veg. Eigedomen har tilkomst via privat stikkveg frå offentleg veg. Om ein går eller sykklar finns det snøggveggar og det er noko kortare. Vegen til Åberge er stadvis bratt og smal.

Barnehage/Skole/Fritid

Trudvang skule (1-5 kl.)
Kvåle skule (6-10 kl.)
Sogndal Vidaregåande skule
Høgskulen på Vestlandet

BOLIGMASSE



Fosshagen barnehage
Kyrkjebakken barnehage
Rones barnehage
Stedje barnehage

Barnehager
Saman Sogndal studentbarnehage - 5 min
Fosshagen barnehage - 5 min
Rones barnehage - 6 min

Skoler
Trudvang skule (Barneskole) - 6 min
Kvåle skule - 6 min
Sogndal vidaregåande skule (Videregående skole) - 6 min

Sport og trening
Røvhaugane ballplass - 20 min gange
Ballspill
1.3 km
Rutlin ballplassar - 20 min gange

SKOLER

Trudvang skule (1-5 kl.) 412 elever, 33 klasser	6 min 2.8 km
Kvåle skule (6-10 kl.) 389 elever, 32 klasser	6 min 3.1 km
Sogndal vidaregåande skule 730 elever, 41 klasser	6 min 3.2 km

BARNEHAGER

Saman Sogndal studentbarnehage (1-5 ... 39 barn	5 min 2.4 km
Fosshagen barnehage (1-6 år) 102 barn	5 min 2.9 km
Rones barnehage (0-5 år) 65 barn	6 min 2.9 km



Ballspill
1.7 km
Idrettssenteret - 5 min kjøring
Spent Sogndal - 5 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Skolekrets

Sogndal

Offentlig Kommunikasjon

Bussterminal med daglege avgangar til Bergen og Oslo.
Hurtigbåt til Bergen og Sogndal lufthavn Haukåsen (ca. 25 min med buss)

VELKOMMEN TIL ÅBERGEVEGEN 185, 187 OG 189

Parkering

Gode parkeringsmuligheter på eiendommen.

Tomtestørrelse

634 672,80 m²

Beskrivelse av tomt

Tomta rundt husa er oppbeida med gruslagt tun og parkering, plenar og planter og natursteinsmurar.

Eiendommen består av følgende eiendomar:

Gnr. 14 Bnr. 4: 176 484,8 m².

Gnr. 14 Bnr. 80: 458 188 m². Sverre Davidsen m.fl. (14/80 er jordsameige, 14/4 har andel med 14,49 %. Oppgitt areal er eiendommen 14/4 sin andel.)

Eiendommen ligg i aktsemdsone for snøskred, og jord- og flaumskred, og delar av eiendommen ligg i aktsemdsone for flaum. (NIBIO gardskart).

Jakt, skog og fiske

Jord:

Det er omlag 19 daa fulldyrka mark på eiendommen og omlag 10 daa overflatedyrka. Markene ligg samla rundt tunet og har grei tilkomst. Markene ligg i skråande og stadvis bratt terreng. For verdsetting vert det lagt til grunn avkastningskrav på 300 kroner per daa fulldyrka jord, 175 kroner per daa overflatedyrka jord og 100 kroner per daa for innmarksbeite.

Skog:

Det er noko skog på eiendommen, denne består for det meste av lauvskog med innslag av gran. Det er også nokre små

utplanta granfelt. Skogen er ikkje av slik storleik at det har særskilt verdi som tømmerkog, det kan truleg takast ut noko tømmer men tilkomsten er heller vanskeleg og det er usikkert kor god økonomi det vil være. Skogen har størst verdi som vedaskog for eige bruk, eventuelt sal av ved. Skjønnsmessig vurdert verdi. Skog i sameigeareal er ikkje medrekna.

Jakt og fiske:

På Åberge er det minsteareal for hjorteløve på 400 daa (2022), og garden her har med andel i sameiga ca 635 daa. Dette tilsvarar eit og eit halv løyve per år. Kunden har ikkje vore aktiv jeger sjølv og jakta er organisert i eit jaktlag, korleis jaktlaget fungerer i praksis er ikkje kjent i følge vedlagt verditakst. Som grunnlag for verdi av hjorteløyve er det teke utgangspunkt i 1,5 løyver per år, gjennomsnittleg slaktevekt på 50 kilo, kilopris for heile slakt på 85 kroner per kilo og ei kapitaliseringsrente på 4 prosent.

Bustadhuset i Åbergevegen 183, som står på eiendommen, er eigd av Agne Hodlekve og inngår ikkje i handelen. Bustaden er førebels ikkje frådelt på eiga tomt, men det pågår arbeid med å få skilt ut huset med tilhøyrande tomt. Saka er under handsaming hjå kommunen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Våningshus, stort tømmerhus:

Våningshuset har grunnmur av betong, og det er grunnmursbeskyttelse. Det er ukjent kva materiale som er nytta til opparbeiding av tomt og fundament.





Ytterveggane er oppførte i tømmerkonstruksjon, med tømmer som utvendig fasade/kledning.

Taket er eit saltak med sperrekonstruksjon og takåsar, og det er oppvarma loftsrom. Taket er tekt med torv. Det er ikkje montert takrenner eller nedløp på bygningen.

Etasjeskilje og berande konstruksjonar er utførte med trebjelkelag.

Vindauga er måla trevindauga med tolags glas og kopla glas. Bustaden har måla hovudytterdør og måla balkongdør i tre med tolags glas.

Det er balkong med utgang frå loftsstova.

TG2 – Avvik som kan krevje tiltak

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteinar over tak

Avvik:

- Det er ikkje montert takrenner og nedløp på bygningen.

Utvendig > Takkonstruksjon/loft

Avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen. Det er rennemerke nedover langs pipa.

Utvendig > Ytterdører

Avvik:

- Dørkarmane er værslitne utvendig, og det er sprekkar i overflatene.

Innvendig > Pipe/skorsteinar og eldstader inne i bustaden

Avvik:

- Det er to omnuttak i kjellaren som ikkje er forsvarleg tetta.

Innvendig > Rom under terreng (kjellar, underetasje, sokkeletasje)

Avvik:

- Det er påvist spor etter fukt i panel på veggjar mot terreng. Årsaka til fukta er uklar, og ho kan skuldast anten fuktgjennomtrenging frå terrenget eller kondens/lekkasje frå tekniske installasjonar.

Innvendig > Innvendige trapper

Avvik:

- Det er varierende trinnhøgde i trappa, frå 19 til 25 cm. Dette

kan medføre auka risiko for snubling og redusert tryggleik ved bruk av trappa.

- Opningane mellom trinna i den innvendige trappa er større enn dagens forskriftskrav.
- Det manglar handløpar på vegg i trappeløpet.
- Det er ikkje montert rekkverk på den innvendige trappa.

Innvendig > Innvendige dører

Avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skeivskapar på enkelte dører.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevjande insekt

Avvik:

- Det er observert fuktkrevjande insekt. Det er registrert kre rundt dusjen i 2. etasje.
- Det er påvist spor etter mus fleire stader inne i huset.

Våtrom > Loft > Bad > Overflater, veggjar og himling

Avvik:

- Det er påvist teikn til fuktskadar i overflatene.
- Det er påvist at enkelte fliser har bom (holrom under flisene).
- Det er påvist riss, sprekkar og misfarging i flisfugene i våtsona.
- Det er ikkje etablert tilstrekkeleg våtsone rundt dusj og vask i samsvar med våtromsnorma, noko som kan medføre auka risiko for fuktskadar i desse områda.

Våtrom > Loft > Bad > Overflater golv

Avvik:

- Det er fare for at det kan oppstå vasslekkasje på våtrommet, der vatnet ikkje vil renne mot sluket.
- Det er påvist sprekkar i fliser.
- Det er påvist at enkelte fliser har bom (holrom under flisene) i kombinasjon med riss eller sprekkar i fuger som ikkje er mjukfuger.
- Det er påvist at flisfugene i våtsona har riss, sprekkar og misfarging.

Våtrom > Loft > Bad > Vasstett sjikt, membran og sluk

Avvik:

- Det er symptom på at det vasstette sjiktet ikkje tilfredsstillar dagens forventningar til tettefunksjon. Det er påvist fuktmerke i himlinga i rommet under badet.
- Påstrykningsmembran/smørjemembran på golvet er eldre enn 15 år, og det manglar dokumentasjon. Tettesjiktet har difor usikker framtidig funksjon.
- Det er ikkje tilstrekkeleg høgde frå toppen av slukrista til toppen av vasstett sjikt ved rørgjennomføring eller dørøpning, samanlikna med forskriftskrava på synfaringstidspunktet.

Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innreiing

Avvik:

- Det er fuktmerke i skapet under servanten.

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater, veggjar og himling

Avvik:

- Det er ikkje etablert våtsoner i samsvar med våtromsnorma.

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Vasstett sjikt, membran og sluk

Avvik:

- Det er ukjend løysing i sluket, og sluket er tett. Dette medfører uvisse knytt til utføringa og tilstanden til slukløysinga, samt auka risiko for fuktskadar og lekkasjar.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater, veggjar og himling

Avvik:

- Det er vindaug/dør med materiale som ikkje toler fukt i våtsona (ved vask, dusj, badekar osv.). Løysinga eller byggjematerialet er ueigna.
- Det er påvist at enkelte fliser har bom (holrom under flisene).
- Det er påvist riss, sprekkar og misfarging i flisfugene i våtsona.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater golv

Avvik:

- Det er påvist at enkelte fliser har bom (holrom under flisene) i kombinasjon med riss eller sprekkar i fuger som ikkje er mjukfuger.
- Det er påvist at flisfugene i våtsona har riss, sprekkar og misfarging.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Vasstett sjikt, membran og sluk

Avvik:

- Det er ikkje etablert våtsoner i samsvar med krava i våtromsnorma. Dette medfører auka risiko for fuktskadar i område som burde vore definerte som våtsoner.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innreiing

Avvik:

- Det er påvist riss/avskaling i flisfugene på servanten.
- Det er spor etter mus i innreiinga.
- Det er avgrensa avrenning i vasken, noko som tyder på tett avløp.

Våtrom > Kjellar > Bad > Overflater, veggjar og himling

Avvik:

- Det er påvist riss eller sprekkar i flisfugene i våtsona.

Våtrom > Kjellar > Bad > Overflater golv

Avvik:

- Det er fare for at det kan oppstå vasslekkasje på våtrommet, der vatnet ikkje vil renne mot sluket. Golvet har motfall.
- Det er påvist at flisfugene i våtsona har riss/sprekker.

Våtrom > Kjellar > Bad > Sanitærutstyr og innreiing

Avvik:

- Det er påvist riss/sprekker på servanten.
- Det er påvist riss/avskaling i flisfugene på toalettet.
- Det er ikkje påvist tilfredsstillande løysing for å synleggjere lekkasje frå innebygd systerne.
- Servantbatteriet er laust montert, og det er påvist drypplekkasje.





Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innreiling
Avvik:
- Det er ikkje montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum som er utført etter 1. juli 2010.
- Det er påvist høg grad av slitasje, og det er store fuktmerke i skapet under vasken.
- Komfyrvakta er øydelagd.

Tekniske installasjonar > Innvendige vassleidningar
Avvik:
- Det er påvist synleg kondensvatn på eller dryppmerke frå kaldtvassrøyr.

Tekniske installasjonar > Varmesentral (fyrkjelar, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjelar osv.)
Avvik:
- Det er påvist symptom på skade eller korrosjon på komponentar og utstyr.
- Væske-til-vatn-varmepumpa (berg-/jordvarme) har nådd ein alder som gjer at ho har usikker framtidig funksjon.

Tekniske installasjonar > Vassboren varme (radiatorar og golvvarme)
Avvik:
- Det er påvist at reguleringsventilane er trege eller ikkje lét seg bruke.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Avvik:
- Det er påvist forhøgd fuktnivå i kjellarveggen i teknisk rom. Det er likevel uklart om dette skuldast fuktgjennomtrenging utanfrå eller kondens/lekkasje frå tekniske installasjonar.

Tomteforhold > Grunnmur og fundament
Avvik:
- Det er sprekkdanningar i grunnmuren, og det er synlege støypereir.

TG3 – Store eller alvorlege avvik

Utvendig > Ytterveggar/veggkonstruksjon
Avvik:
- Det er påvist skade etter treborande insekt.
- Det er observert råteskade i ei søyle ved inngangspartiet.
- Det er registrert svakheit/svikt i konstruksjonen under utspringet på loftet.

Utvendig > Vindauge og takvindauge/takluker/overlys
Avvik:
- Det er påvist råte i vindauge.
- Det er påvist avvik ved innsetjingsdetaljar.
- Det er registrert spor etter treborande insekt i listverket rundt vindauge.

Innvendig > Etasjeskilje og berande konstruksjonar
Avvik:
- Det er registrert merkbare nedbøyingar/skeivskapar.
- Det er målt ein total høgdeskilnad på over 30 mm. Det er målt eit retningsavvik på 60 mm på det inste soverommet på loftet. Det er tydeleg at golvet har sige i utspringet, der det er målt eit avvik på 40 mm over ein avstand på ca. 1 meter.

Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon
Avvik:
- Rommet har utilstrekkeleg ventilasjon.

Våtrom > Loft > Bad > Tilliggjande konstruksjonar våtrom
Avvik:
- Det er påvist fuktmerke i underliggjande himling i området rundt sluket, noko som tyder på utettleikar.
- Det er utført fuktmåling utan utslag.

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Ventilasjon
Avvik:
- Rommet har utilstrekkeleg ventilasjon.

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Tilliggjande konstruksjonar våtrom
Avvik:
- Det er påvist fuktmerke i underliggjande himling, noko som tyder på utettleikar.
- Det er utført fuktmåling utan utslag.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon
Avvik:
- Rommet har utilstrekkeleg ventilasjon.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggjande konstruksjonar våtrom
Avvik:
- Det er påvist fuktskadar i underliggjande himling i området rundt sluket.

Våtrom > Kjellar > Bad > Vassstett sjikt, membran og sluk
Avvik:
- Golvet har motfall til sluket, noko som kan medføre at vatn ikkje vert leidd effektivt bort frå våtsona.
- Det er ikkje etablert vassstett sjikt i alle våtsoner, noko som medfører auka risiko for fuktskadar i desse områda.

Våtrom > Kjellar > Bad > Ventilasjon
Avvik:
- Rommet har utilstrekkeleg ventilasjon.

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk
Avvik:
- Ventilatoren har skadar og er svært tilgrisa med feitt og matrestar.

Tekniske installasjonar > Varmtvassberedar/tank
Avvik:
- Det er ikkje påvist tilfredsstillande elektrisk tilkopling av varmtvassberedar i samsvar med gjeldande forskrift.

TG IU – Konstruksjonar som ikkje er undersøkte
Utvendig > Balkongar, verandaer, takterrassar og altanar:
Det er balkong med utgang frå loftstova. Denne er ikkje inspisert då dørhandtak er fjerna, og det er soleis ikkje tilkomst.

Tomteforhold > Septiktank
Avvik:
Det er privat avløp til renseanlegg til avløp. Anlegget er opplyst å vera dimensjonert for 5 einingar. Anlegget er ikkje inspisert eller dokumentert.

Våtrom > Kjellar > Bad > Tilliggjande konstruksjonar våtrom
Avvik:
- Det er ikkje utført holtaking, då bygningsmessige forhold og konstruksjonar gjer dette fysisk vanskeleg eller ikkje gjennomførbart.

Våningshus, mindre tømmerhus, byggjeår 2010:
Aktivitetshus/bustadhus oppført i lafta konstruksjon med tak av åsar. Utvendig er taket tekka med torv. Huset har fleire soverom, stort kjøken, bad og toalett, og stove. Huset held normal standard, men har synlege vedlikehaldsbehov. Huset er ikkje tilstandsvurdert men det vart avdekka avvik som bør nemnast og som krev nærare undersøkingar slik som fukt og råteskader i botnstokk på laftakonstruksjonen, råteskader i golv, bjelkar og rekkverk på veranda, fuktskader på verandadører, fuktskader på vindauger, skader på hovudinngangsdør, servant på toalett er knust og det er rennemerker på pipa. Tilstandsanalyse av huset anbefalast for å få full oversikt over tilstanden på bygningen opplyser takstmann.

Våningshus, kvit bygning, byggjeår 1940 (usikkert byggeår):
Eldre hus oppført i trekonstruksjonar, kledd utvendig med bordkledning og taket er tekka med skiifer. Huset inneheld m.a. tre soverom, to stover, kjøken og bad. Huset held enkel standard og har vedlikehaldsbehov. Huset er ikkje tilstandsvurdert men det vart avdekka avvik som bør nemnast og som krev nærare undersøkingar slik som råteskader på vindskier og toppbord, lause og manglande skiiferheller, skader på takrenner, unormalt stor svai i bjelke mot loft, og råteskade i bjelke i stova under arkrom. Tilstandsanalyse av huset anbefalast for å få full oversikt over tilstanden på bygningen i følge vedlagt verditakst.

Driftsbygning, byggeår 2023:
Driftsbygningen er oppført i trekonstruksjon og har taktekkning

EVENTYRHUSET





av stålplater. Bygget held enkel standard og verkar å ikkje vera ferdigstilt. Noko arbeid med ferdigstilling og vedlikehald må pårekast. Fjøsen er bygd som tallefjøs og har med 59 m2 plass til rundt 40 sauer (1,4 m2 pr sau). Eigar opplyser å nytta dei mindre tilleggsbygningane i tillegg, til innsetting av sauer om vinteren.

Garasje, byggjeår 2010:
Garasjen er oppført med vegger i stein og laft, tak av åsar med torvtekking. Garasjen held enkel standard.
Bygget er normalt vedlikehelden.

Stabbur, byggjeår 2010:
Stabburet er innreda som anneks med senger. Oppført i lafta konstruksjon med tak av åsar og torv.
Bygget har vedlikehaldsbehov.

Stabbur 2, byggjeår 1940, usikker byggjeår:
Stabburet er oppført i trekonstruksjon på søyler av betong. Stabburet står på sviktande konstruksjon og er dels nedfalle. Bygget er kondemnabelt og bør rivast kontrollert for å unngå skader på folk, dyr og det eldre våningshuset som ligg tett inntil.

Uthus, byggjeår 2010:
Uthus oppført i trekonstruksjonar, held enkel standard.
Bygget har vedlikehaldsbehov.

Uthus 2, byggjeår 2010:
Uthus oppført i trekonstruksjonar, held enkel standard.
Bygget har vedlikehaldsbehov.

Uthus 3, byggjeår 2010:
Uthus oppført i trekonstruksjonar, held enkel standard.
Bygget har vedlikehaldsbehov.

Bygningssakskyndig
Ole Jonny Lerheim (befaringsdato: Mandag, 12. oktober 2026)

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhald

Innhaldet i bygningane fordeler seg slik:

Våninghshus, stort tømmerhus (Eventyrhuset):

Loft:
Soverom med to alkover og hems, soverom med hems,
soverom, bad, stue og gang
Balkongareal

Hovedetasje:
Hall m/trapp, soverom, stove, kjøkken, vaskerom, bod og bad
Balkongareal

Kjellar:
Allrom, bod, bad og teknisk rom

Våningshus, mindre tømmerhus (Kaféhuset) :
2. Etasje:
Gang, stove, og 3 soverom

Hovedetasje:
Hall m/trapp, kjøkken, stove, 2 bad og 3 soverom

Våningshus, kvit bygning:
Loft:
Gang og 3 soverom

Hovedetasje:
Kjøkken, vaskerom, gang, bad og 2 stover

På eignedomen er det også oppført driftsbygning, 2 stabbur,

garasje og 3 uthus.

Det vert drive aktivt med korttidsutleige og dagens eigar har opparbeida gode inntekter på utleige gjennom AirBNB. Garden vert driven med sauehald med 80-90 vinterfora sauer.

Areal

Våningshus, stort tømmerhus

Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 89 kvm
Total BRA: 89 kvm

1. etasje
BRA-i: 84 kvm
Total BRA: 84 kvm

2. etasje
BRA-i: 108 kvm
Total BRA: 108 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 5 kvm

2. etasje: 5 kvm

Våningshus, mindre tømmerhus

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 114 kvm





Total BRA: 114 kvm

2. etasje
BRA-e: 50 kvm
Total BRA: 50 kvm

Våningshus, kvit bygning

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 89 kvm
Total BRA: 89 kvm

2. etasje
BRA-e: 58 kvm
Total BRA: 58 kvm

Driftsbygning

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 59 kvm
Total BRA: 59 kvm

Garasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 40 kvm
Total BRA: 40 kvm

Stabbur

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 11 kvm
Total BRA: 11 kvm

Uthus

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 24 kvm
Total BRA: 24 kvm

Uthus 2

Bruksareal:



1. etasje
BRA-e: 19 kvm
Total BRA: 19 kvm

Uthus 3

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 19 kvm
Total BRA: 19 kvm

Stabbur 2

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 35 kvm
Total BRA: 35 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningssmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Våningshus, kvit bygning:
Kjellar er ikkje inispisert og er ikkje oppmålt.

Stabbur 2:
Det er ikkje tilrådeleg å ferdast i bygget. Av den grunn er det ikkje gjort oppmålingar. Areal er berekna i kart.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

14/4 har andel i jordsameige 14/80 med 14,49 %.

14/80 er oppgitt som jordsameige, og oppgitt areal er eigedommen 14/4 sin andel.

Eigedommen har rettar på Haugasida almenning, men andel og kva rettar som er her er ikkje kjent.

Det kjem fram av kart at eigedommen har del i eit uregistrert sameige på 21,4 daa, i følgje eldre økonomisk kartverk er det bruksnummer 3 og 4 som deler denne med ukjent eigarbrøk.

Standard

Eigedommen har mykje bygningsmasse med tre bustadhus og det er tydeleg eit potensiale i utleige av husa på plassen. Husa er i brukbar stand men det er ulik grad av vedlikehaldsbehov og ein del arbeid med vedlikehald og oppgraderingar må pårekast.

Våningshus, stort tømmerhus (Eventyrhuset):
Opplysningar om innvendige overflater er henta frå vedlagt tilstandstrapport:
- Golv: Furu, fliser og skifer.
- Veggar: Tømmer.
- Himling: Trepanel.

1.etasje:
Bustaden har eit sjarmerande inngangsparti med rustikke



tømmerveggar, flotte natursteinsheller på golvet og synlege trebjelkar i himlinga. Materialbruken gir eit varmt og tradisjonsrikt førsteinntrykk. Frå gangen er det trapp opp til andre etasje.

Badet har flislagde golv med elektriske varmekablar, medan veggane har ein kombinasjon av fliser og panel/tømmer. Himlinga er kledd med panel. Rommet er innreidd med baderomsmøbel med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne med dusjveggar. Ifølgje tilstandsrapporten er det målt eit fall mot sluket på 5 mm, og ventilasjonen er vurdert som manglande eller utilstrekkeleg.

Kjøkkenet er romsleg og innhaldsrikt, med ei innreiing som passar godt til den tradisjonelle stilen i bustaden. Innreiinga har profilerte frontar og benkeplater i heiltre og keramiske fliser. Her er det gode arbeidsflater og rikeleg med skåp plass. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskåp, oppvaskmaskin, platetopp, steikeovn og oppvaskkum i stål. Det er montert kjøkkenventilator med avtrekk til det fri. Rommet har god plass til eit stort spisebord, noko som gir fine rammer for måltid og sosialt samvær. Ein tradisjonell vedkomfyr med kokeplater understrekar den rustikke stilen og bidreg til ei lun atmosfære.

Frå kjøkkenet er det tilkomst til eit praktisk vaskerom frå 2010. Rommet har skiferflislagt golv med elektriske varmekablar, medan veggane har panel/tømmer og himlinga er kledd med panel. Ifølgje tilstandsrapporten er det målt eit fall mot sluket på 15 mm. Vaskerommet er utstyrt med vaskekum og opplegg

for vaskemaskin.

Stova er romsleg og innbydande, med rustikke tømmerveggar, synlege takbjelkar og flotte tregolv som gir rommet eit særprega og tradisjonsrikt uttrykk. Store vindaugsflater sørger for rikeleg med dagslys og flott utsyn mot det omkringliggjande fjellandskapet. Stova har god plass til fleire sitjegrupper og byr på fine rammer for både avslapping og sosialt samvær.

Frå stova er det tilkomst til eit soverom med plassbygd dobbeltseng, som harmonerer fint med den rustikke stilen i bustaden.

2. etasje
Etasjen har eit gangareal med praktiske, plassbygde hyller som gir gode oppbevaringsmoglegheiter.

Stova er innbydande med god plass til fleire komfortable sitjegrupper. Langs vindauga er det ein plassbygd sofabenk som gir ein hyggeleg sitjeplass. Store vindaugsflater sørger for rikeleg med dagslys og den gode takhøgda gir rommet ei luftig kjennsle. Frå stova er det direkte utgang til ein overbygd balkong, der ein kan nyte den spektakulære utsikta mot det omkringliggjande fjellandskapet.

Etasjen inneheld totalt tre soverom med sjarmerande og praktiske løysingar. Det eine soverommet har to sovealkovar og hems, medan eit anna soverom også har hems. Desse



KAFÉHUSET





løysingane gir ekstra soveplassar og bidreg til den tradisjonelle tømmerstilen.

Badet er frå 2010 og har flislagt golv med elektriske varmekablar. Veggane har ein kombinasjon av fliser og panel/tømmer, medan himlinga er kledd med panel. Rommet er innreidd med badersmøbel med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne med dusjveggar. Ifølgje tilstandsrapporten er det målt eit fall mot sluket på 20 mm, og ventilasjonen er vurdert som manglande eller utilstrekkeleg.

Kjellar:
Kjellaren har eit romsleg og innbydande allrom med god plass til eit stort langbord, noko som gir fine rammer for måltid og større sosiale samlingar. I ein annan del av rommet er det plass til sofagruppe, der ein kan etablere ei lun og hyggeleg sitjesone for avslapping og sosialt samvær.

Badet er frå 2010 og har flislagt golv med elektriske varmekablar. Veggane har ei kombinasjon av fliser og betong, medan himlinga er kledd med panel. Rommet er innreidd med badersmøbel med nedfelt servant, vegghengt toalett og badekar. Ifølgje tilstandsrapporten er det registrert motfall mot sluket, og ventilasjonen er vurdert som manglande eller utilstrekkeleg.

Tekniske installasjonar
- Vassleidningar: Innvendige vassleidningar er av plast (røyr-i-røyr-system).
- Avløpsrøyr: Innvendige avløpsrøyr er av PP-plast.
- Ventilasjon: Bustaden har naturleg ventilasjon (oppdrift/termisk ventilasjon).
- Varmtvassberedar: Det er ein dobbeltmantla varmtvassberedar på ca. 300 liter.
- Vassboren varme: Det er golvvarme i delar av huset.
- Varmesentral: Det er installert vasse-til-vatn-varmepumpe (berg-/jordvarme).
- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget har både skjult og ope opplegg frå byggeperioden. Sikringsskapa er plasserte på vaskerommet og i teknisk rom i kjellaren. Begge har automatsikringar

Forhold som openbart kan medføre fare for helse, miljø og tryggleik:
- Det er ikkje utført radonmålingar, og bygningen er heller ikkje oppført med radonsperre.
- Opningane mellom trinna i den innvendige trappa er større enn dagens forskriftskrav.



- Det manglar handløpar på vegg i trappeløpet. Det vil seie at det manglar ei list, ei stong eller eit handtak langs trappeløpet som ein kan halde seg i når ein går opp eller ned trappa.
- Det er ikkje montert rekkverk på den innvendige trappa.
- Det er behov for at ein kvalifisert elektrofagleg person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er manglar ved rømmingsvegane i bustaden. Loftet har ikkje godkjende rømmingsvegar.
- Det manglar rekkverk eller anna sikring på støttemuren/støttemurane i samsvar med dagens krav

Våningshus, mindre tømmerhus (Kaféhuset)
1.etg.
Etasjen har stor hall med steinlagt golv, romsleg og plassbygd garderobeskåp og trapp som fører opp til 2.etg.

Kjøkkenet er romsleg, sjarmerande og innhaldsrikt, med god plass til eit stort langbord som inviterer til hyggelege måltid og sosialt samvær. Den blå kjøkkeninnreiinga har profilerte frontar, gode arbeidsflater og rikeleg med oppbevaringsplass. Ei praktisk kjøkkenøy med sitjeplassar gir ekstra arbeidsplass og skaper ei sosial og funksjonell løysing. Ein eigen vedfyrte bakaromn gir moglegheit for tradisjonell baking av mellom anna heimelaga brød og pizza. Dei rustikke tømmerveggane, synlege takbjelkane og den sjarmerande innreiinga gir rommet eit varmt og særprega uttrykk. Frå kjøkkenet er det utgang til terrassen. Med god plass til både matlaging og sosialt samvær er dette verkeleg eit naturleg samlingspunkt i bustaden.

TV-stova er lys og triveleg, med god plass til ei komfortabel sitjegruppe. Herifrå er det direkte utgang til terrassen, som gir ein fin overgang mellom inne- og uteområdet.

Etasjen inneheld i tillegg tre soverom av ulik storleik. Frå det eine soverommet er det direkte utgang til uteområdet.

Toalettrommet har eit rustikt og særprega uttrykk med tømmerveggar, flislagt golv og panel i himlinga. Rommet er innreidd med toalett og servant montert på ei solid benkeplate i tre, som harmonerer fint med den tradisjonelle stilen i bustaden.

Badet er romsleg og har ei sjarmerande innreiing med ein lang, spesiallaga servantbenk i tre med to servantar. Rommet er elles utstyrt med dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin. Dei rustikke tømmerveggane, flislagde golva og panelhimlinga gir badet eit varmt og tradisjonsrikt preg.

2.etg:
Etasjen har eit romsleg gangareal og tre soverom av ulik storleik. I tillegg finn ein ei triveleg loftstove som gir gode moglegheiter for å etablere ei ekstra sitjegruppe eller TV-stove. Rommet kan også innreist med ekstra liggjeplassar ved behov.

Våningshus, kvit bygning:
Etasjen har 2 stover med god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindaugsflater sørgjer for rikeleg med dagslys og byr på flott utsyn mot Barsnesfjorden.





PLANTEGNINGER

Kjøkkenet har innreiing med profilerte frontar i tre, gode arbeidsflater og rikeleg med skåplass. Ved vindaugget er det plass til eit spisebord.

Badet har flislagt golv og veggjar med ein kombinasjon av fliser og raudmåla veggflater. Rommet er innreidd med toalett, dusjhjørne og baderomsmøbel med nedfelt servant. Her er det også opplegg for vaskemaskin.

Loft:
På loft er det gangareal og 3 soverom av god storleik.

Oppvarming

- Våningshus, stort tømmerhus
- Varmepumpe væske-til-vatn-varmepumpe (berg-/jordvarme)
 - Vedfyring
 - Vassboren varme med golvvarme i heile huset

Energimerke

Lys grønn C

Info strømforbruk

Det er pr. 20.10.26 ikkje teikna Norgespris for nokon av bygningane på eigedomen.

Info energiklasse

Lys grønn

Hvitevarer

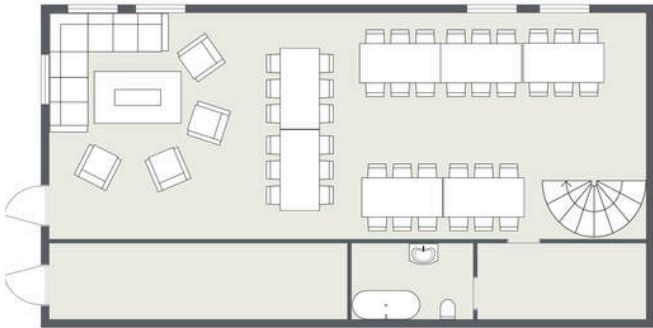
Etter nærmare avtale med seljar om pris, så kan følgjande kvitevarer følgje med i salet:

- 5 kjøleskåp
- 6 frysarar
- 3 vaskemaskin
- 3 oppvaskmaskiner
- 2 tørketrommler
- 3 steikeomnar

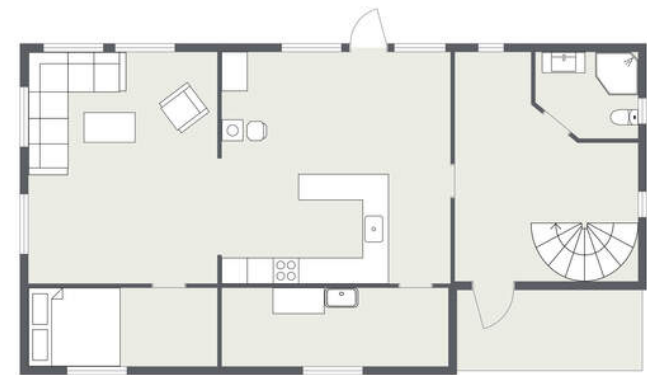
Desse overtekne utan annan garanti enn eventuell gjeldande leverandørgaranti.

PLANTEIKNINGAR

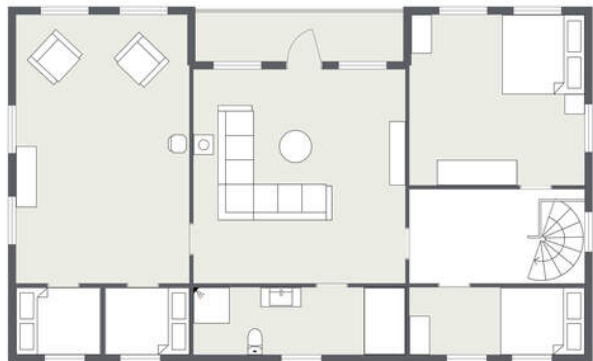
Eventyrhuset



1. Etasje



2. Etasje



3. Etasje

PLANTEIKNINGAR

Kaféhuset



4. Etasje



5. Etasje

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

634 672,80 m²

Beskrivelse av tomt

Tomta rundt husa er oppbeida med gruslagt tun og parkering, plenar og planter og natursteinsmurar.

Eigedomen består av følgjande eigedomar:
Gnr. 14 Bnr. 4: 176 484,8 m2.
Gnr. 14 Bnr. 80: 458 188 m2. Sverre Davidsen m.fl. (14/80 er jordsameige, 14/4 har andel med 14,49 %. Oppgitt areal er eigedommen 14/4 sin andel.)

Eigedomen ligg i aktsemdsone for snøskred, og jord- og flaumskred, og delar av eigedomen ligg i aktsemdsone for flaum. (NIBIO gardskart).

Jakt, skog og fiske
Jord:
Det er omlag 19 daa fulldyrka mark på eigedomen og omlag 10 daa overflatedyrka. Markene ligg samla rundt tunet og har grei tilkomst. Markene ligg i skråande og stadvis bratt terreng. For verdsetting vert det lagt til grunn avkastningskrav på 300 kroner per daa fulldyrka jord, 175 kroner per daa overflatedyrka jord og 100 kroner per daa for innmarksbeite.

Skog:
Det er noko skog på eigedomen, denne består for det meste av lauvskog med innslag av gran. Det er også nokre små utplanta granfelt. Skogen er ikkje av slik storleik at det har

særskilt verdi som tømmerkog, det kan truleg takast ut noko tømmer men tilkomsten er heller vanskeleg og det er usikkert kor god økonomi det vil være. Skogen har størst verdi som vedaskog for eige bruk, eventuelt sal av ved. Skjønnsmessig vurdert verdi. Skog i sameigeareal er ikkje medrekna.

Jakt og fiske:
På Åberge er det minsteareal for hjorteløve på 400 daa (2022), og garden her har med andel i sameiga ca 635 daa. Dette tilsvarar eit og eit halv løyve per år. Kunden har ikkje vore aktiv jeger sjølv og jakta er organisert i eit jaktlag, korleis jaktlaget fungerer i praksis er ikkje kjent i følgje vedlagt verditakst. Som grunnlag for verdi av hjorteløyve er det teke utgangspunkt i 1,5 løyver per år, gjennomsnittleg slaktevekt på 50 kilo, kilopris for heile slakt på 85 kroner per kilo og ei kapitaliseringsrente på 4 prosent.

Bustadhuset i Åbergevegen 183, som står på eigedomen, er eigd av Agne Hodlekve og inngår ikkje i handelen. Bustaden er førebels ikkje frådelt på eiga tomt, men det pågår arbeid med å få skilt ut huset med tilhøyrande tomt. Saka er under handsaming hjå kommunen.

ØKONOMI

Forsikring

Forsikringsselskap Fremtind
Polisenummer 6569453

Formuesverdi primær

410.906,- for 2024



Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderar:
- Eigedomsskatt
- Feiing
- Renovasjon

Kommunale avgifter

27.670,- for 2026

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

Beløpet for formuesverdi primær er oppgitt av seljar. Meklar har ikkje motteke opplysningar om sekundær formuesverdi.

Stortinget har vedteke ein ny modell for berekning av formuesverdi for bustad. Den nye berekningsmodellen fastset bustadverdiar basert på grunnkrinsar i staden for kommunar, og skal nyttast frå og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at marknadsverdien vert sett høgare eller lågare enn tidlegare, og inneber at både seljar og meklar kan nytte tal som ikkje nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet salsoppgåva vert utarbeidd.

Det vert difor teke atterhald om at formuesverdien kan verte endra og eventuelt auke ved endeleg fastsetjing i skatteåret.

For primærbustad utgjør formuesverdien 25 % av berekna eller dokumentert marknadsv verdi opp til kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstig dette beløpet.

Kjerneinformasjon

For sekundærbustad utgjør formuesverdien 100 % av berekna eller dokumentert marknadsv verdi.

Andre utgifter

Seljar opplyser om følgjande faste løpande kostnader/forbruk:
- Straumforbruk det største tømmerhuset: Ca 25 000 kWh pr år. Den andre tømmerhuset ca. 21 000 kWh. Det kvite huset ca 11 500 kWh pr år.
- Husforsikring for heile gården: Kr. 36 384,- pr år.
- Fiber: Sognetett kr 829,- pr mnd.
- Service på eige renseanlegg Wallax: Ca. kr 10 000,- pr år
- Vegavgift for veg opp til Hylsete: Kr. 700,- pr år

Kostnadene er baserte på opplysningar frå seljar og vil kunne variere etter forbruk, avtalar og framtidige prisendringar. Det må påreknast faste løpande utgifter til internett, straum, innbuforsikring og kommunale avgifter bl.anna.

Diverse

Bustadhuset i Åbergevegen 183, som står på eigedomen, er eigd av Agne Hodlekve og inngår ikkje i handelen. Bustaden er førebels ikkje frådelt på eiga tomt, men det pågår arbeid med å få skilt ut huset med tilhøyrande tomt. Saka er under handsaming hjå kommunen.

Eigedomen har rettar på Haugasida almenning, men andel og kva rettar som er her er ikkje kjent er det opplyst i vedlagt verditakst. Det kjem fram av kart at eigedommen har del i eit uregistrert sameige på 21,4 daa, i følgje eldre økonomisk kartverk er det bruksnummer 3 og 4 som deler denne med ukjent eigarbrøk. Dagens eigar opplyser å driva 80-90 vinterfora sauer av typen gamalnorsk spelsau og har levert mellom 100 og 150 lam til slakt siste åra. Buskapen er ikkje medteken i taksten.

Teikningar:

- Våningsshus, stort tømmerhus:
Det ligg føre godkjende og byggjemelde teikningar, men det er avvik frå desse. Rominndelinga er noko annleis enn det som kjem fram av teikningane.

- Våningsshus, mindre tømmerhus:
Det ligg føre godkjende og byggjemelde teikningar, men desse samsvarar ikkje med dagens bruk.

- Våningsshus, kvit bygning:



Det føreligg ikkje teikningar for bustaden.

- Driftsbygning:
Det ligg føre godkjende og byggjemelde teikningar, men desse samsvarar ikkje med dagens bruk.

- Garasje:
Det føreligg ikkje teikningar for bygningen.

- Stabbur:
Det føreligg ikkje teikningar for bygningen.

- Stabbur 2:
Det føreligg ikkje teikningar for bygningen.

- Uthus:
Det føreligg ikkje teikningar for bygningen.

- Uthus 2:
Det føreligg ikkje teikningar for bygningen.

Uthus 3:
Det føreligg ikkje teikningar for bygningen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det føreligger ferdigattest for våningshus, Eventyrhuset i Åbergevegen 187, datert 03.07.2012.

Det føreligg løyve til oppføring av ny driftsbygning datert 07.022017.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4640/14/4:
29.10.1859 - Dokumentnr: 990014 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Meklar har forsøkt å innhente den tinglyste erklæringa og har funne eldre dokument i Digitalarkivet som kan vere knytte til denne servitutten. Det har ikkje vore mogleg å stadfeste at dokumenta gjeld den aktuelle bestemmelsen. Det nærare innhaldet og omfanget av retten er difor ikkje avklart. Kjøpar vert gjort merksam på dette.

23.02.1895 - Dokumentnr: 900049 - Utskifting
Gjelder denne registerenheten med flere
Meklar har forsøkt å innhente den tinglyste erklæringa og har funne eldre dokument i Digitalarkivet som kan vere knytte til denne servitutten. Det har ikkje vore mogleg å stadfeste at dokumenta gjeld den aktuelle utskiftinga. Det nærare innhaldet og omfanget av retten er difor ikkje avklart. Kjøpar vert gjort merksam på dette.

09.05.1896 - Dokumentnr: 900048 - Utskifting
Gjelder denne registerenheten med flere
Meklar har forsøkt å innhente den tinglyste erklæringa og har funne eldre dokument i Digitalarkivet som kan vere knytte til denne servitutten. Det har ikkje vore mogleg å stadfeste at dokumenta gjeld den aktuelle utskiftinga. Det nærare innhaldet og omfanget av retten er difor ikkje avklart. Kjøpar vert gjort merksam på dette.

26.01.1914 - Dokumentnr: 900095 - Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere
Meklar har forsøkt å innhente den tinglyste erklæringa og har funne eldre dokument i Digitalarkivet som kan vere knytte til denne servitutten. Det har ikkje vore mogleg å stadfeste at dokumenta gjeld den aktuelle vegretten. Det nærare innhaldet og omfanget av retten er difor ikkje avklart. Kjøpar vert gjort merksam på dette.

30.05.1918 - Dokumentnr: 900103 - Erklæring/avtale
Tilleggskontrakt til dok.900095
Gjelder denne registerenheten med flere
Meklar har forsøkt å innhente den tinglyste erklæringa og har funne eldre dokument i Digitalarkivet som kan vere knytte til denne servitutten. Det har ikkje vore mogleg å stadfeste at dokumenta gjeld den aktuelle avtalen. Det nærare innhaldet og omfanget av retten er difor ikkje avklart. Kjøpar vert gjort merksam på dette.

03.06.1921 - Dokumentnr: 900107 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere
Meklar har forsøkt å innhente den tinglyste erklæringa og har funne eldre dokument i Digitalarkivet som kan vere knytte til denne servitutten. Det har ikkje vore mogleg å stadfeste at dokumenta gjeld den aktuelle avtalen. Det nærare innhaldet og omfanget av retten er difor ikkje avklart. Kjøpar vert gjort merksam på dette.

30.06.1945 - Dokumentnr: 902918 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver Sognekraft
Gjelder denne registerenheten med flere
(Meklar har forsøkt å innhente dokumentet frå Kartverket, men har ikkje lukkast med å framskaffe dette.)

04.12.1954 - Dokumentnr: 1269 - Jordskifte
Grensegangsak
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1958 - Dokumentnr: 1069 - Jordskifte
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1967 - Dokumentnr: 1394 - Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om veg

24.11.1972 - Dokumentnr: 2145 - Kjøpekontrakt

Rettighetshaver: Aaberge Johanne
Født: 05/06-1959
Rettighetshaver: Sande Per Asle
Født: 08/05-1959
kjøpekontrakt til avtalt pris m div bestemmelser på selet på turrlistølen

Transport av rettighetshaver
Fra: Aaberge Karstein
Født: 12/09-1926
Til: Aaberge Johanne
Født: 05/06-1959
Til: Sande Per Asle
Født: 08/05-1959

24.11.1972 - Dokumentnr: 2145 - Kjøpekontrakt
Rettighetshaver: Aaberge Anders
Løpenr: 13591156
kjøpekontrakt til avtalt pris m div best på selet på turrlistølen

10.10.1990 - Dokumentnr: 2943 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver Sognekraft as
60 kV linje Njøs-Årøy
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1991 - Dokumentnr: 3231 - Erklæring/avtale
Avtale om vedlikehold av Hylsetevegen
Bestemmelse om gjerde
Diverse bestemmelser ellers
Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.1997 - Dokumentnr: 1139 - Skjønn
Sak 7/1969 B: 275 kV line Fardal - Fortun og 132 kV line Fortun - Øvre Årdal
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.2018 - Dokumentnr: 572978 - Jordskifte
Sak: 1410-2014-0008 Åberge
Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.1847 - Dokumentnr: 900004 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4640 Gnr:14 Bnr:3

15.08.1927 - Dokumentnr: 900084 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4640 Gnr:14 Bnr:76

23.05.1949 - Dokumentnr: 378 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4640 Gnr:14 Bnr:77

01.01.20200- Dokumentnr: 1679337 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1420 Gnr:14 Bnr:4

4640-14/80
29.10.1859 - Dokumentnr: 990014 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.1895 - Dokumentnr: 900049 - Utskifting
Gjelder denne registerenheten med flere
Meklar har forsøkt å innhente den tinglyste erklæringa og har funne eldre dokument i Digitalarkivet som kan vere knytte til denne servitutten. Det har ikkje vore mogleg å stadfeste at dokumenta gjeld den aktuelle utskiftinga. Det nærare innhaldet og omfanget av retten er difor ikkje avklart. Kjøpar vert gjort merksam på dette.

09.05.1896 - Dokumentnr: 900048 - Utskifting
Gjelder denne registerenheten med flere
Meklar har forsøkt å innhente den tinglyste erklæringa og har funne eldre dokument i Digitalarkivet som kan vere knytte til denne servitutten. Det har ikkje vore mogleg å stadfeste at dokumenta gjeld den aktuelle utskiftinga. Det nærare innhaldet og omfanget av retten er difor ikkje avklart. Kjøpar vert gjort merksam på dette.

26.01.1914 - Dokumentnr: 900095 - Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere
Meklar har forsøkt å innhente den tinglyste erklæringa og har funne eldre dokument i Digitalarkivet som kan vere knytte til denne servitutten. Det har ikkje vore mogleg å stadfeste at dokumenta gjeld den aktuelle betsemnelsen. Det nærare innhaldet og omfanget av retten er difor ikkje avklart. Kjøpar vert gjort merksam på dette.

30.05.1918 - Dokumentnr: 900103 - Erklæring/avtale
Tilleggskontrakt til dok.900095
Gjelder denne registerenheten med flere
Meklar har forsøkt å innhente den tinglyste erklæringa og har funne eldre dokument i Digitalarkivet som kan vere knytte til denne servitutten. Det har ikkje vore mogleg å stadfeste at dokumenta gjeld den aktuelle avtalen. Det nærare innhaldet og omfanget av retten er difor ikkje avklart. Kjøpar vert gjort merksam på dette.

03.06.1921 - Dokumentnr: 900107 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere
Meklar har forsøkt å innhente den tinglyste erklæringa og har funne eldre dokument i Digitalarkivet som kan vere knytte til denne servitutten. Det har ikkje vore mogleg å stadfeste at dokumenta gjeld den aktuelle avtalen. Det nærare innhaldet og omfanget av retten er difor ikkje avklart. Kjøpar vert gjort merksam på dette.

30.06.1945 - Dokumentnr: 902918 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver Sognekraft
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.1954 - Dokumentnr: 1269 - Jordskifte
Grensegangsak
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1958 - Dokumentnr: 1069 - Jordskifte
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1967 - Dokumentnr: 1394 - Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om veg

24.11.1972 - Dokumentnr: 2145 - Kjøpekontrakt
Rettighetshaver: Aaberge Johanne
Født: 05/06-1959
Rettighetshaver: Sande Per Asle
Født: 08/05-1959
kjøpekontrakt til avtalt pris m div bestemmelser
på selet på turrlistølen

Transport av rettighetshaver
Fra: Aaberge Karstein
Født: 12/09-1926
Til: Aaberge Johanne
Født: 05/06-1959
Til: Sande Per Asle
Født: 08/05-1959

24.11.1972 - Dokumentnr: 2145 - Kjøpekontrakt
Rettighetshaver: Aaberge Anders
Løpenr: 13591156
kjøpekontrakt til avtalt pris m div best
på selet på turrlistølen

10.10.1990 - Dokumentnr: 2943 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver Sognekraft as
60 kV linje Njøs-Årøy
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1991 - Dokumentnr: 3231 - Erklæring/avtale
Avtale om vedlikehold av Hylsetevegen
Bestemmelse om gjerde
Diverse bestemmelser ellers
Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.1997 - Dokumentnr: 1139 - Skjønn
Sak 7/1969 B: 275 kV line Fardal - Fortun og
132 kV line Fortun - Øvre Årdal
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.2018 - Dokumentnr: 572978 - Jordskifte
Sak: 1410-2014-0008 Åberge
Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.1847 - Dokumentnr: 900004 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4640 Gnr:14 Bnr:3

15.08.1927 - Dokumentnr: 900084 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4640 Gnr:14 Bnr:76

23.05.1949 - Dokumentnr: 378 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4640 Gnr:14 Bnr:77

01.01.2020 - Dokumentnr: 1679337 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:1420 Gnr:14 Bnr:4

Regulerings- og arealplaner
Eigedomen ligg i LNFR-område i kommuneplanen. Planen
kan søkast opp på www.kommunekart.com.

Vei/Vann/Avløp
Eigedommen har tilkomst via privat stikkveg frå offentleg veg.

Eigedomen er tilknytta privat vatn-og avlaupsnett.
Tank 61092:
- Mangel/status: Kan ikkje visast
- Siste tømming: 2025-07-07 10:47
- Neste tømming: Mai - Aug. 2027
- Tanktype: Slamavskiljar
- Tankvolum: 4 m³

Tank 241808:
- Siste tømming: 2026-06-23 16:23
- Neste tømming: Mai - Aug. 2027
- Tanktype: Renseanlegg
- Tankvolum: 8 m³

Legalpant
Kommunen har legalpant i eigedomen. Dette gjeld alle
bebygde eigedomar i alle kommunar i Norge. På eigedomen
kan det være tinglyst erklæringar/avtalar som for eksempel
rett til kommunen til å anlegge vatn og kloakkleidningar inkl.
reparasjon av desse. Bestemmelsar om bebyggelse, gjerder,
adkomstrettigheter. Desse erklæringene/avtalene vil følge
eigedomen ved sal og kan ikkje slettast.

Radonmåling
Eigedomen ligg i område med aktomheitsgrad – Middels i
følge vedlagt NGU radonkart.

Det vert gjort merksam på at det ved utleige er krav om å
gjennomføre radonmåling, og at forsvarlege radonnivå skal
kunne dokumenterast. Kravet gjeld alle typar utleigebustader,
inkludert leilegheiter og hyblar i tilknyting til eigen bustad, så
lenge det vert betalt husleige.

I dei tilfella der det ikkje er opplyst at seljar har kjennskap til
radonnivået på eigedomen, må kjøparar som ønskjer å leige ut
heile eller delar av eigedomen, vere særleg merksame på at dei
overtek ansvaret for den uvissa dette medfører.

For nærare informasjon, sjå www.dsa.no.

Adgang til utleie
Det er ikkje kjent at det ligg føre offentlegrettslege reglar som
er til hinder for at heile eigedomen vert leigd ut.

Dagens eigar har opparbeida ei god inntekt på utleige på
AirBNB. Det er lagt fram dokumentasjon for utleige for 2024,
2025 og til no i 2026 som gir ei gjennomsnittleg bruttoinntekt
desse åra på ca 819.000 kroner. For verdsetting av
korttidsutleige kan ein ut frå gjennomsnittet på 819.000
kroner, vedlikehaldsutgifter og andre kostnader på 200.000 i
året og ei kapitalingsrente på 9 prosent for usikkerheit i
utleigemarknaden og få ein utleigeverdi på 6.800.000 kroner.

Korttidsutleige har relativt høg risiko og det gir høgre grad av
slitasje på bygningar og utstyr enn langtidsleige. I eit
alternativt reknestykke går takstmann ut frå at eigar bur i det
største tømmerhuset sjølv, og leiger ut dei to andre husa på
langtidskontraktar. For verdsetting av langtidsutleige går ein ut
frå at det er mogleg å leige ut kvitehuset for 10.000 per
månad, og det vetle tømmerhuset for 15.000 per månad på
minimum 12 månaders kontraktar. Vedlikehaldsutgifter og
andre kostnader set ein til 100.000 per år og nyttar ei
kapitaliseringsrente på 5 prosent for mindre risiko med
langtidsutleige. Det gir ein utleigeverdi på 4.000.000 kroner.

Det er krav om forsvarlege radonnivå i utleigebustader. I tilfelle
der det ikkje er særskilt opplyst at seljar har kjennskap til
radonnivået på eigedomen, må kjøparar som ønskjer å leige ut
heile eller delar av eigedomen, vere særleg merksame på at dei
overtek ansvaret for den uvissa dette medfører.

Sjå <http://www.nrpa.no> for nærare informasjon.

Grunnboksdato
Onsdag, 14. oktober 2026

Konsesjon
Eigedomen har eit samla areal på over 100 dekar og er
konsesjonspliktig ved sal i den opne marknaden. Kjøpar må
søkje Sogndal kommune om konsesjon for ervervet.

Landbruksavdelinga i Sogndal kommune har i epost til meklar
opplyst at eigedomen etter deira førebelse vurdering ser ut til
å liggje under arealgrensene for lovbestemd buplikt,
priskontroll og odel.

Det er såleis ikkje lovbestemd buplikt på eigedomen, men
kommunen kan stille vilkår om buplikt i samband med
konsesjonshandsaminga. Endeleg vurdering av dette blir gjort
når kommunen handsamar konsesjonssøknaden.

Kommunen har vidare opplyst at det i konsesjonsprosessen vil
bli lagt særskilt stor vekt på kva kjøpar tenkjer kring den
framtidige drifta av eigedomen. Bakgrunnen er at det har vore
sjølvstendig drift på eigedomen, og at det ikkje føreligg

gjeldande jordleigeavtalar eller liknande.

Jordbruksareala er underlagde driveplikt etter jordlova. Ny
eigar må syte for at jordbruksareala blir haldne i drift, anten
gjennom eigen drift eller ved bortleige. Ved bortleige skal det
som hovudregel inngåast skriftleg jordleigeavtale på minst 10
år.

Kjøpar må søkje konsesjon utan ugrunna opphald og seinast
innan fire veker etter at avtale om kjøp er inngått. Kostnader
knytte til konsesjonssøknaden blir dekte av kjøpar.

Konsesjonsrisiko:

Det er Sogndal kommune som avgjer om konsesjon skal
innvilgast, og om det eventuelt skal stillast vilkår. Kjøpar må
vere merksam på at konsesjon kan bli nekta, og at eit avslag
kan medføre plikt til å overdra eigedomen vidare. Fordelinga
av konsesjonsrisiko mellom kjøpar og seljar blir regulert av
gjeldande lovverk og kjøpekontrakten.

Merk at offentleg gebyr for søknad om konsesjon vil komma
som tillegg.
Boplikt
Ikkje automatisk lovpålagd buplikt, men kommunen kan setje
buplikt som konsesjonsvilkår.

Driveplikt
Eigedomen er underlagd driveplikt etter jordlova § 8.
Driveplikta gjeld all fulldyrka jord, overflatedyrka jord og
innmarksbeite, uavhengig av arealstorleik, og gjeld i heile
eigartida.

Driveplikta kan oppfyllast ved at eigar driv jorda sjølv eller
leiger henne bort. Ved bortleige skal det inngåast skriftleg
jordleigeavtale for minst 10 år, som sikrar ei driftsmessig god
løysing. Kopi av avtalen skal sendast kommunen.

Landbruksavdelinga i Sogndal kommune har opplyst at det har
vore sjølvstendig drift på eigedomen, og at det ikkje føreligg
gjeldande jordleigeavtalar. Ny eigar må innan eitt år etter
overtaking ta stilling til korleis driveplikta skal oppfyllast.

Eigedomen kan ikkje delast utan samtykke frå kommunen, jf.
jordlova § 12. Skogareala er omfatta av skogbrukslova med
tilhøyrande forskrifter.
Odelsrett
Eigedomen oppfyller etter takstmannen si vurdering ikkje
arealkrava for odelsjord.
Dagens eigar har ikkje eigd eigedomen i 20 år.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

9 000 000,00 (Prisantydning)

9 000 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

225 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

226 090,00 (Omkostninger totalt)

9 226 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjer merksam på at totalsummen ovanfor er berekna med utgangspunkt i ein kjøpesum tilsvarande prisantydninga. Det vert teke atterhald om endringar i gebyr.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen med tillegg av omkostningar skal vere disponibel på klientkontoen til meklar innan overtaking. Normalt inneber dette at fullt oppgjer må vere innbetalt på klientkontoen til meklar seinast to yrkedagar før avtalt overtakingsdato.

Eventuelle vilkår knytte til innbetalinga, til dømes pantedokument som skal tinglysast til fordel for banken til kjøpar, må vere meklar i hende i god tid før overtaking kan finne stad.

Kjøpesummen skal betalast inn frå norsk finansinstitusjon og/eller frå kjøpar sin konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell eigenkapital skal betalast inn som éi samla innbetaling frå kjøpar sin eigen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eigedomsmeklingsføretak har lovpålagd forsikring av klientmidlar avgrensa oppover til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikra med inntil kr 15 mill. Dersom kjøpar sin låneinstitusjon krev tilleggsforsikring ved omsetning over kr 15 mill., må kjøpar sjølv eller kjøpar sin låneinstitusjon dekkje kostnadene knytte til dette.

Lovanvendelse

Generelle avtalevilkår
Eigedomen vert seld etter reglane i avhendingslova.

Salsoppgåva er basert på dei opplysningane seljar har gitt til meklar, den bygningssakkunnige sin tilstandsrapport, samt opplysningar innhenta frå kommunen, Kartverket og andre

tilgjengelege kjelder. Seljar har godkjent salsoppgåva.

Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i alle salsdokumenta, mellom anna salsoppgåva, tilstandsrapporten og eigenerklæringa frå seljar. Kjøpar vert rekna for å kjenne til forhold som er tydeleg skildra i salsdokumenta, og slike forhold kan ikkje gjerast gjeldande som manglar. Dette gjeld uavhengig av om kjøpar har lese dokumenta. Alle interessentar vert oppmoda om å undersøkje eigedomen nøye, gjerne saman med ein fagkunnig, før bod vert gitt. Ein kjøpar som vel å kjøpe eigedomen usett, kan ikkje gjere gjeldande som mangel noko vedkomande burde ha vorte kjend med ved ei undersøking. Dersom det er behov for avklaringar, tilrår vi at interessentar rådfører seg med eigedomsmeklar eller eigne rådgjevarar før det vert lagt inn bod.

Ein bustad som har vore i bruk ei viss tid, vil vanlegvis ha vore utsett for slitasje, og skadar kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøpar rekne med, og det kan verte avdekt enkelte forhold etter overtaking som gjer utbetringar nødvendige. Normal slitasje og skadar som krev utbetring, er innanfor det kjøpar må forvente og vil ikkje utgjere ein mangel.

Rettane og pliktene til kjøpar og seljar vert regulerte av avtalen mellom partane, samt informasjonen som har vore tilgjengeleg for kjøpar i samband med handelen. Avtalen vert utfylt av avhendingslova, og det gjeld ulike avtalevilkår avhengig av om kjøpar er forbrukarkjøpar eller ikkje. Dette er nærare skildra nedanfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan seljar vurdere bod frå ein som ikkje er forbrukar, annleis enn bod frå ein forbrukar. Dersom kjøpar ikkje er forbrukar, er det moglege mangelsansvaret til seljar avgrensa fordi eigedomen vert seld «som han er». Seljar kan ikkje ta «som han er»-atterhald overfor ein forbrukarkjøpar. Sjølv eit lågare bod frå ein som ikkje er forbrukar, kan verte føretrekt fordi avgrensinga i mogleg mangelsansvar kan ha ein eigenverdi for seljar. Seljar står fritt til å forkaste eller akseptere eit kvart bod og er til dømes ikkje forplikta til å akseptere det høgaste bodet. Bodgivar skal i bodskjemaet gi eigenerklæring om bodgivar er forbrukar eller næringsdrivande/person som hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.

Forbrukarkjøp – definisjon

Med forbrukarkjøp meiner ein kjøp av eigedom når kjøparen er ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.

Forbrukar – avtalevilkår

Eigedomen har ein mangel dersom han ikkje er i samsvar med krava som følgjer av avtalen, eller dersom det ligg føre brot på føresegnene i avhendingslova §§ 3-2 til 3-8. Dersom eigedomen ikkje er i samsvar med det kjøparen må kunne forvente ut frå alder, type og synleg tilstand, kan det vere grunnlag for mangelskrav.

Det same gjeld dersom opplysningar om eigedomen er haldne tilbake eller det er gitt uriktige opplysningar. Dette gjeld likevel

berre dersom ein kan gå ut frå at det verka inn på avtalen at opplysninga ikkje vart gitt, eller dersom uriktige opplysningar ikkje vert retta i tide på ein tydeleg måte. Bustaden kan ha ein mangel etter avhendingslova § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, føresett at avviket er på 2 % eller meir og minimum 1 m². Ved berekning av eit eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøpar sjølv dekkje tap/kostnader opp til eit beløp på kr 10 000 (eigendel).

Ikkje-forbrukar (næringsdrivande) – definisjon

Dersom kjøpar er ein juridisk person, eller ein fysisk person som hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd, vert kjøpet ikkje rekna som eit forbrukarkjøp.

Ikkje-forbrukar – avtalevilkår

Eigedomen har ein mangel dersom han ikkje er i samsvar med krava som følgjer av avtalen. Eigedomen vert seld «som han er», og ansvaret til seljar utover det som konkret er avtalt, er då avgrensa etter avhendingslova § 3-9 første ledd andre punktum.

Avhendingslova § 3-3 andre ledd vert fråviken, og om arealsvikt ved bustaden utgjer ein mangel, vert vurdert etter avhendingslova § 3-8. Informasjonen om undersøkingsplikta til kjøpar, mellom anna oppmodinga om å undersøkje eigedomen nøye, gjeld òg for kjøparar som ikkje vert rekna som forbrukarar.

Interessentar og kjøpar må akseptere at seljar og meklar nyttar elektronisk kommunikasjon i salsprosessen.

Dersom kjøpar er utanlandsk statsborgar, er det krav om at vedkomande har eit såkalla D-nummer som erstatning for norsk fødselsnummer. Rekvisisjon av D-nummer må sendast til Kartverket samtidig med innsending av skøytet for tinglysing. Skøytet vert liggjande hos Kartverket fram til kjøpar har fått D-nummer frå Skatteetaten. Når Kartverket har motteke D-nummeret frå Skatteetaten, vert skøytet tinglyst. Rekvisisjon av D-nummer i samband med tinglysing av skøyte vil ofte medføre at oppgjer og utbetaling til seljar vert forseinka med nokre veker. Kjøpar må i slike tilfelle anten ta atterhald i bodet om forseinka utbetaling til seljar, eller vere førebudd på å dekkje forseinkingsrenter til seljar. Kontakt ansvarleg meklar for informasjon før bodgiving

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtaking etter nærare avtale. Kjøpar vert oppmoda om å opplyse om ønskja overtakingsdato ved bodgjeving. Det vil som hovudregel ikkje vere høve til ny synfaring av eigedomen mellom aksept av bod og overtaking. Interessentar vert difor oppmoda til å ta naudsynte mål og undersøkingar i samband med vising.

Interessentar vert oppmoda om å opplyse om ønskja overtaking i bodskjemaet. Skøytet vert sendt til tinglysing i samband med oppgjeret. Oppgjer føreset at overtaking er gjennomført, og at partane har signert ein overtakingsprotokoll og sendt denne til oppgjersavdelinga slik det er avtalt i kontrakten. Det er ein føresetnad at skøytet vert tinglyst i namnet til kjøpar. Dersom interessentar mot formodning ikkje ønskjer tinglysing av skøytet, må det takast atterhald om dette i kjøpstilbudet.

Budgivning

Bod kan leggjast inn via knappen «Gi bud» i nettannonsen eller via heimesida. Ved elektronisk bodgiving kan bod leggjast inn trygt og enkelt med BankID. Meklar kan òg kontaktast for å få tilsendt bodskjema. Bodskjema ligg også i salsoppgåva.

All bodgiving må skje skriftleg. Ta kontakt med meklar dersom det er behov for hjelp til å gi bod.

Eigedomsmeklar skal leggje til rette for ei forsvarleg gjennomføring av bodrunden og kan ikkje vidareformidle bod med kortare akseptfrist enn kl. 12.00 første yrkedag etter siste annonserte vising. Etter kl. 11.30 tilrår vi ein akseptfrist på minimum 30 minutt.

Meklar kan ikkje formidle bod med atterhald om at bodet eller atterhald i bodet skal haldast skjult (hemmeleg) for andre bodgivarar og interessentar.

Meklar tek ikkje ansvar for forseinkingar på straum- eller telenettet. Under bodrunden kan akseptfristane kortast inn ved mottak av nye bod. Akseptfristen frå kjøpar er absolutt. Det inneber at dersom seljar vel å akseptere bodet, må kjøpar få melding om aksept innan akseptfristen går ut.

Dersom du ventar med å gi bod til tett opp mot akseptfristen, er det ein reell risiko for at eigedomen kan verte seld før bodet ditt kjem fram til meklar.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøparar har høve til å teikne bustadkjøparforsikring. Vedlagt salsoppgåva følgjer informasjon om bustadkjøparforsikring frå Söderberg & Partners.

Bustadkjøparforsikring er ei rettshjelpsforsikring som gir tryggleik og profesjonell juridisk hjelp dersom det vert oppdaga uventa feil eller manglar ved bustaden dei neste fem åra.

Les meir om bustadkjøparforsikring i det vedlagde materiellet eller på nettsida til Söderberg & Partners.

Innbo og løsøre

Med mindre anna er uttrykkeleg avtalt, gjeld NEF si normgivande liste over lausøyre og tilbehøyr, sjå vedlagd liste i salsoppgåva.

Kjerneinformasjon

Til orientering er det full avtalefridom om kva som skal følgje med bustad og fritidsbustad ved sal. I dei tilfella kvitevarer følgjer med i handelen, vert desse overleverte utan nokon form for garanti utover eventuell leverandørgaranti.

Eier
Sverre Davidsen

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Totalt meklarvederlag kr. (Kr.99 150) I tillegg betalar seljar direkte utlegg. Kunden står fritt til å trekke oppdraget ubegrunnet i hele oppdragsperioden. Det kunden blir belastet dersom eiendommen ikke selges er avtalte utlegg samt utgifter til foto og takst. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot kvitvasking og terrorfinansiering at meklarføretaket er forplikta til å gjennomføre kundetiltak overfor begge partane i handelen. For oppdragsgivar skjer dette i samband med inngåing av oppdraget, og for kjøpar ved kontraktsinngåing. Dersom slik kundekontroll ikkje kan gjennomførast, er meklarføretaket pålagt å avstå frå å gjennomføre oppgjeret. Partane er sjølve ansvarlege for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre, utan at det kan gjerast gjeldande kontraktsrettsleg ansvar overfor meklarføretaket.

Boligselgerforsikring
Seljar har ikkje teikna bustadseljarforsikring og har heller ikkje fylt ut eigenerklæringsskjema. Det ligg difor ikkje føre eigenerklæring frå seljar som vedlegg til salsoppgåva.

Dato salgsoppgave
29.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

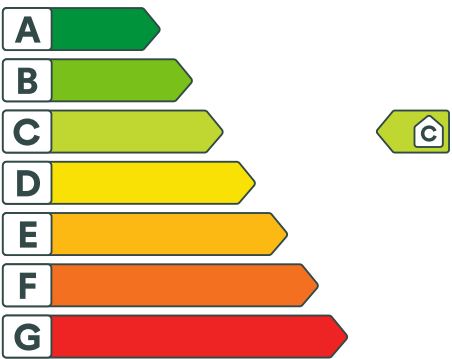
-Edmund Burke



Energiattest



Adresse Åbergevegen 187, 6856 SOGNDAL	
Dato for energimerking 21.10.2026	Merkenummer Energiattest-2026-371951
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300083265
Gårdsnummer 14	Bruksnummer 4
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår 2010	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 280,0 m²	Oppvarmet bruksareal 280,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år 106,25



Åbergevegen 187, 6856 SOGNDAL

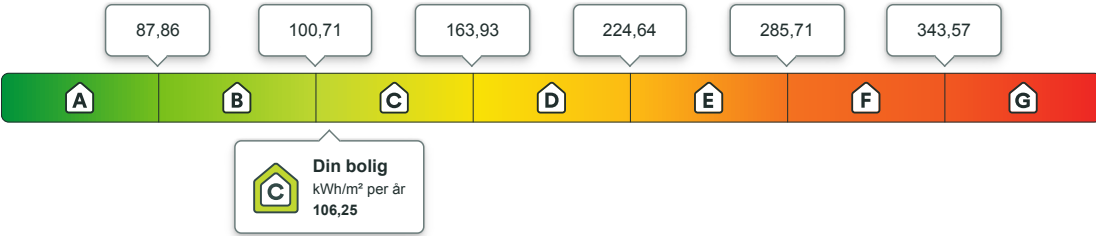


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år 29 613,74	kWh/m² per år 105,76
--------------------------------	--------------------------------

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Åbergevegen 187, 6856 SOGNDAL



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Åbergevegen 187, 6856 SOGNDAL



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørhend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.



Sverre Davidsen
Åberge

6856 SOGNDAL

Tekniske tenester

Sakshandsamar:

Svein Ålhus
Tlf: 57629616

Vår ref.
17/469-2

Arkiv
MTR 14/4
Dykkar ref.

Dato
07.02.2017

Løyve til oppføring av ny driftsbygning på gbnr. 14/4

BD SAK

58/17

Delegasjonssak:

Vedtak:

I medhald av delegasjonsvedtak i K-sak nr 55/08 og plan- og bygningslova §§ 20-2 og 21-4, vert det gjeve løyve til følgjande:

1. Det vert gjeve løyve til oppføring av nytt reiskapshus på gbnr. 14/4 i samsvar med motteken søknad. Løyve er gjeve på følgjande vilkår:
 - o Er tiltaket ikkje sett i gang innan 3 år etter at dette løyve er gjeve, er løyve ikkje lenger gyldig, jf. PBL § 21-9.
 - o Tiltaket kan ikkje takast i bruk utan at det ligg føre ferdigattest eller mellombels bruksløyve, jf. SAK10 § 8-1.

Plan- og bygningsmyndigheitene har med dette løyvet ikkje teke stilling til eventuelle privatrettslege forhold som byggesaka kan vere i konflikt med, jf. pbl. § 21-6. Byggeløyve er heller ikkje ei godkjenning frå kommunen om at tiltaket er i samsvar med lov/forskriftskrav, då det er tiltakshavars fulle ansvar at arbeidet vert utført i samsvar med gjeldande reguleringsplan, plan- og bygningslov og at forskrifter til lova vert følgd.

Søknaden:

Søknad dagsett 19.01.2017 m/vedlegg :
- utgreiing, dagsett 19.01.2017
- situasjonsplan
- plan- og fasadeteikningar
- kopi av nabovarsel m/kvittering, dagsett sist 20.01.2017
- opplysningar gjeve i nabovarsel

Driftsbygning:

Bebygd areal, BYA: 70 m² Bruksareal, BRA: 62 m²

Saksgang/ historikk

I tilsynsrapport av 9.12.2016 er det stadfesta oppstart av bygging av mindre driftsbygning utan at det låg føre byggeløyve etter reglane i plan- og bygningslova. Varsel om pålegg er gjeve med frist 15.03. d.å. Det ligg no føre søknad om byggeløyve.

Nabotilhøve og andre kommentarar

Postboks 153
6851 Sogndal
E-post: postmottak@sogndal.kommune.no

Tlf.: 57 62 96 00
Fax: 57 62 96 01

Bankgiro: 3705 15 54222
Bankgiro for skatt: 6345 06 14205
Org.nr.: 936 401 651

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med vilkåra i plan- og bygningsloven § 21-3. Alle naboar har samtykkja til tiltaket.

Plangrunnlag
Eigedomen er ikkje omfatta av reguleringsplan, men er i kommuneplanen avsett til LNF-formål. Tiltak med bygging av driftsbygning er i samsvar med føremål i plan.

Vass- og avlaup
Bygningen skal ikkje ha innlagt vatn.

Oppsummering og konklusjon
Ut frå mottekne opplysningar er tiltaket tilstrekkeleg opplyst til at bygningsmyndigheitene kan gjere vedtak i samsvar med reglane i plan- og bygningslova.

Handsamingsgebyr for byggeøyve:
I samsvar med gjeldande gebyrregulativ for byggesaker er det utrekna følgjande gebyr for byggeøyve:

• Gebyr for tiltak utan ansvarsrett, pbl § 20-2:	kr.	1.864,-
• Tillegg for basisgebyr for 62 m2 * 31,-	kr.	1.922,-
Totalt byggesaksgebyr for løyve	kr.	3.786,-

Klage:
Vedtak kan klagast på til kommunens klageorgan som er Fylkesmannen i Sogn og Fjordane. Skriftlig klage må leverast innan 3 veker etter at dette vedtaket er motteke. Klagen skal sendes til kommunen. Klagen skal vere grunngjeven og ein må spesifisere kva det klagast over og kva endringar ein ynskjer. Dersom du klagar så seint at det kan vere uklart om klagefristen er utgått, ber vi om at du gjev opp når vedtaket kom fram. Sakshandsamar kan gje rettleiing om framgangsmåten ved klagen.

Svein Ålhus
avd.ingeniør

Brevet er elektronisk godkjent og er utan underskrift



Lindahl Design AS
v/Sverre Davidsen
Stigagarden
6856 SOGNDAL

Ferdigattest på bustadhus nr.2 på gbnr.14/4

Delegasjonssak:

Vedtak:
I medhald av delegasjonsvedtak i K-sak nr 55/08 og plan- og bygningslova §§ 20-1 og 21-4, vert det gjeve ferdigattest til følgjande:

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslova § 99 av 1985. Ferdigattest vert gjeve etter oppmoding og på grunnlag av framlagt dokumentasjon; jf.forskrift om sakshandsaming og kontroll i byggjesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Arbeidsstad (adr.) 6856 Sogndal, Stigagarden, Åberge			Gnr./bnr./festenr: gbnr. 14/4	
Type arbeid Nybygg	Type bygg Bustadhus	Dato søknad 13.02.09	Dato vedtak 28.05.09	Sak nr BD 93/09
Tiltakshavar Lindahl Design AS			Adresse 6856 Sogndal	
Ansvarleg søkjar Davidsen Tradisjonslaft			Adresse 6856 Sogndal	

Den fremlagte dokumentasjon stadfester at alle krav og føresetnader som er stilt i løyve, og som elles følgjer av gjeldande bestemmelsar, er dokumentert og oppfylt for:
☒ Heile tiltaket

Tal bueningar: 1 Bebyggd areal: 132 m² Bruksareal: 271 m² Tal pipeløp: 1

Avløpsvatnet er tilknytt renseanlegg av type Wallax W 5

Ferdigmelding m/kontrollerklæring, motteken 28.06.12

Ferdigattesten gjeld for tiltaket slik det er lagt fram i ramme- og igangsettingsløyve med seinare tillegg.
Stad, dato Stempel og underskrift

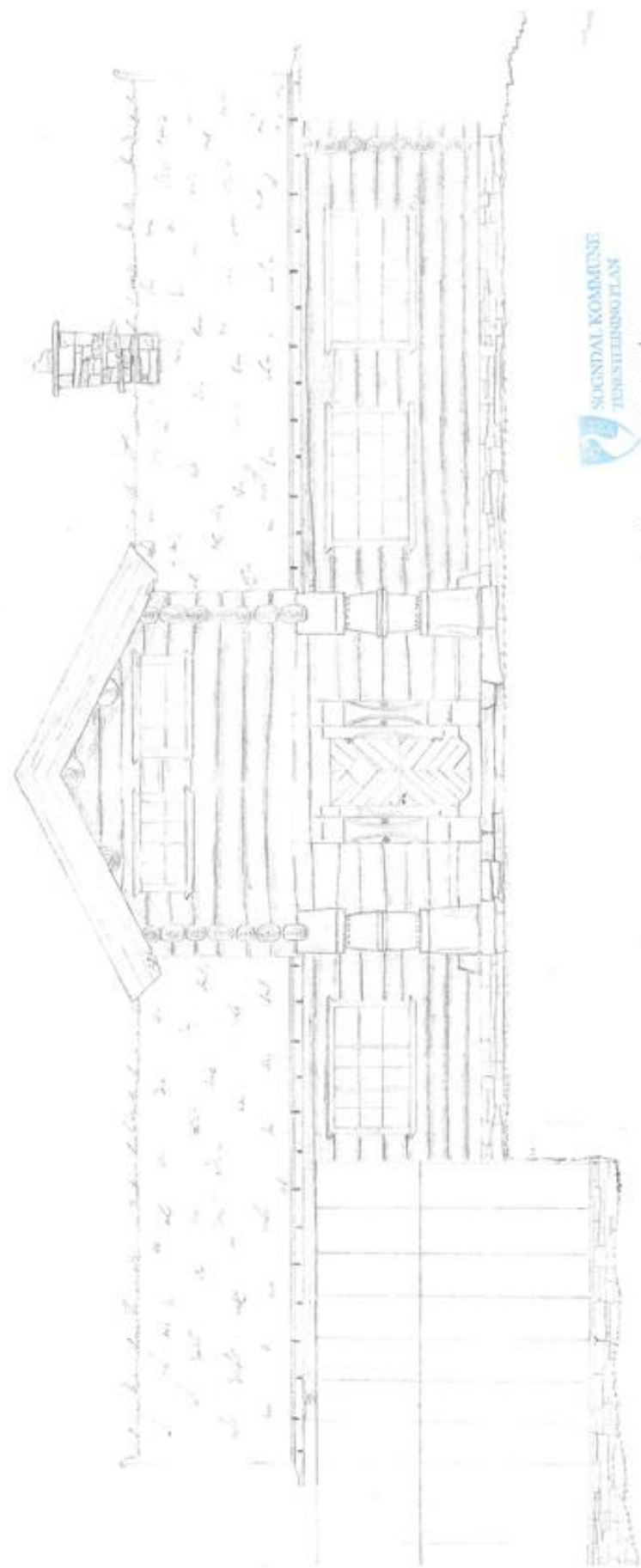
Sogndal, 03.07.12



SOGNDAL KOMMUNE
TENESTYRNING PLAN
Arvid Haukereid
Arvid Haukereid

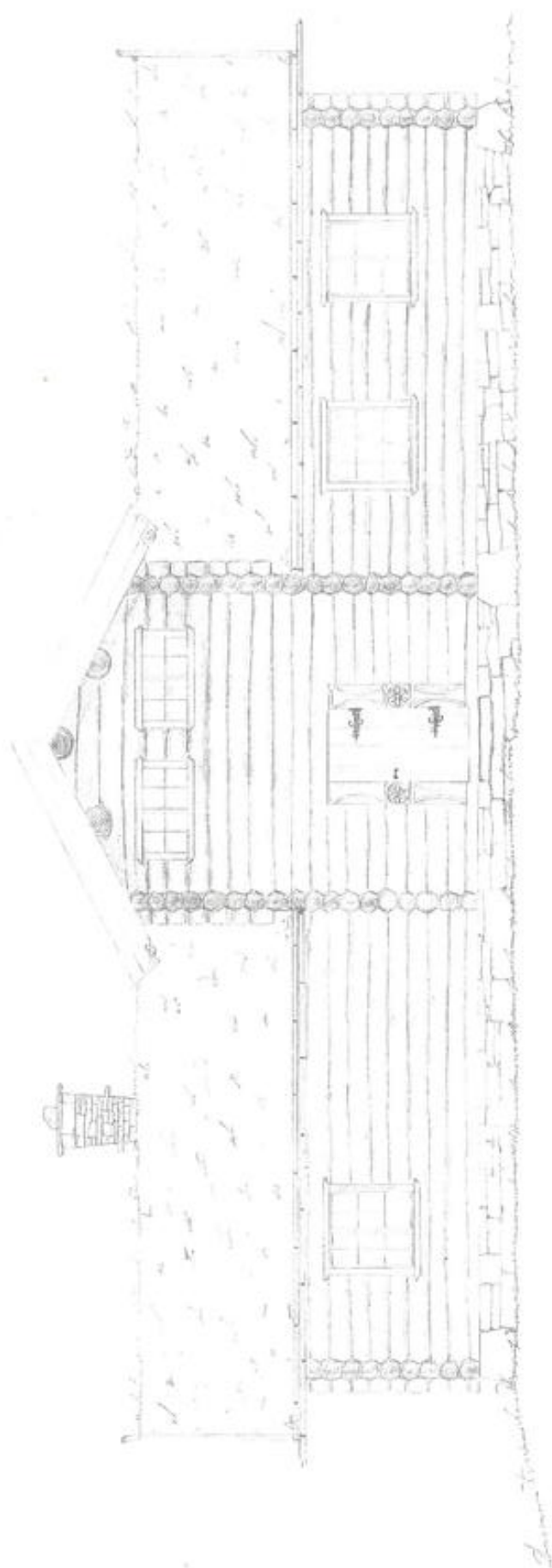
Går til: Tiltakshavar, ansvarleg søkjar, økonomiavdelinga – eigedomsskatt .

Postboks 153 6851 Sogndal E-post: postmottak@sogndal.kommune.no	Tlf: 57 62 96 00 Fax: 57 62 96 01	Bankgiro: 3705 15 54222 Bankgiro for skatt: 6345 06 14205 Org.nr.: 936 401 651
---	--------------------------------------	--



SOGNDAL KOMMUNE
TUNESTEDTUTLAN

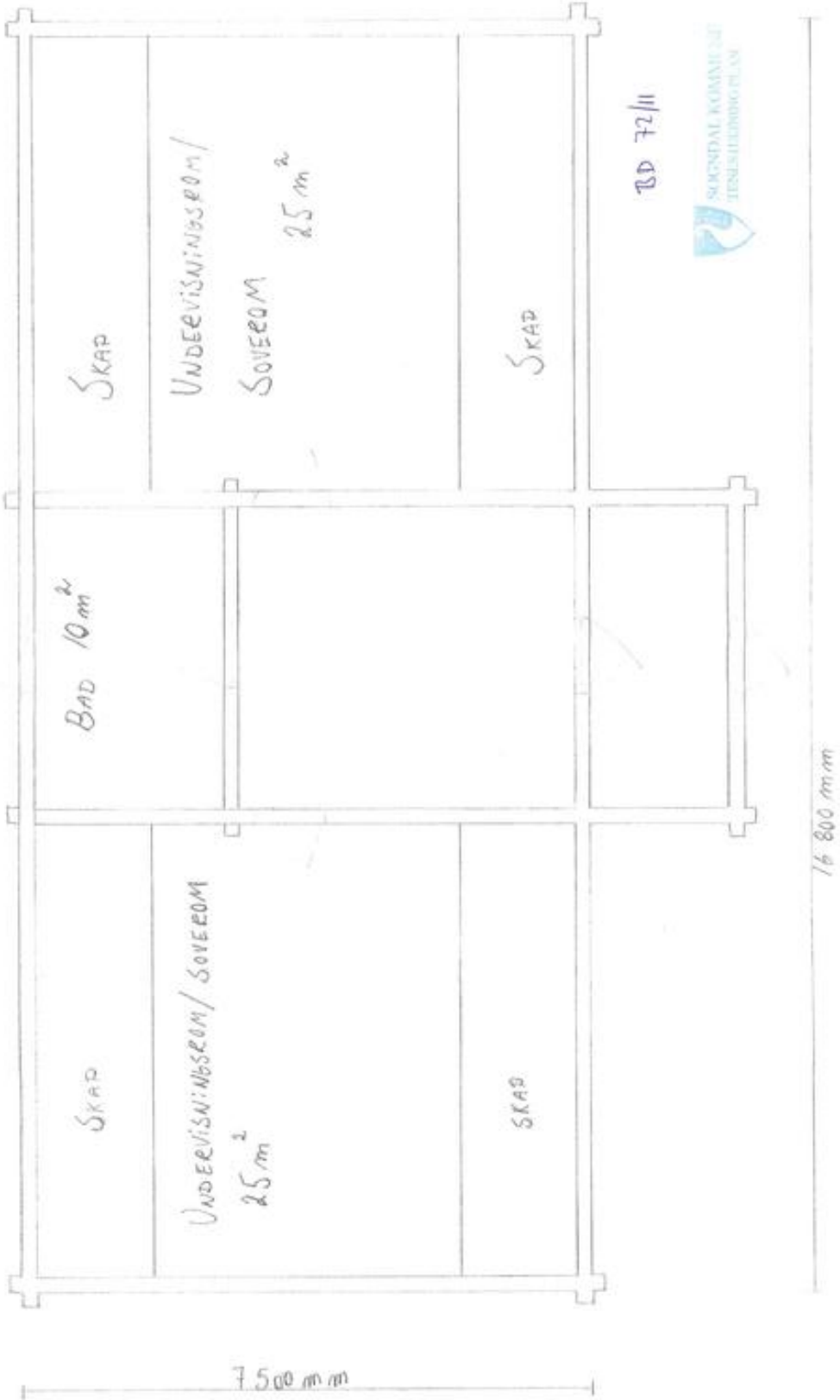
11/21 08

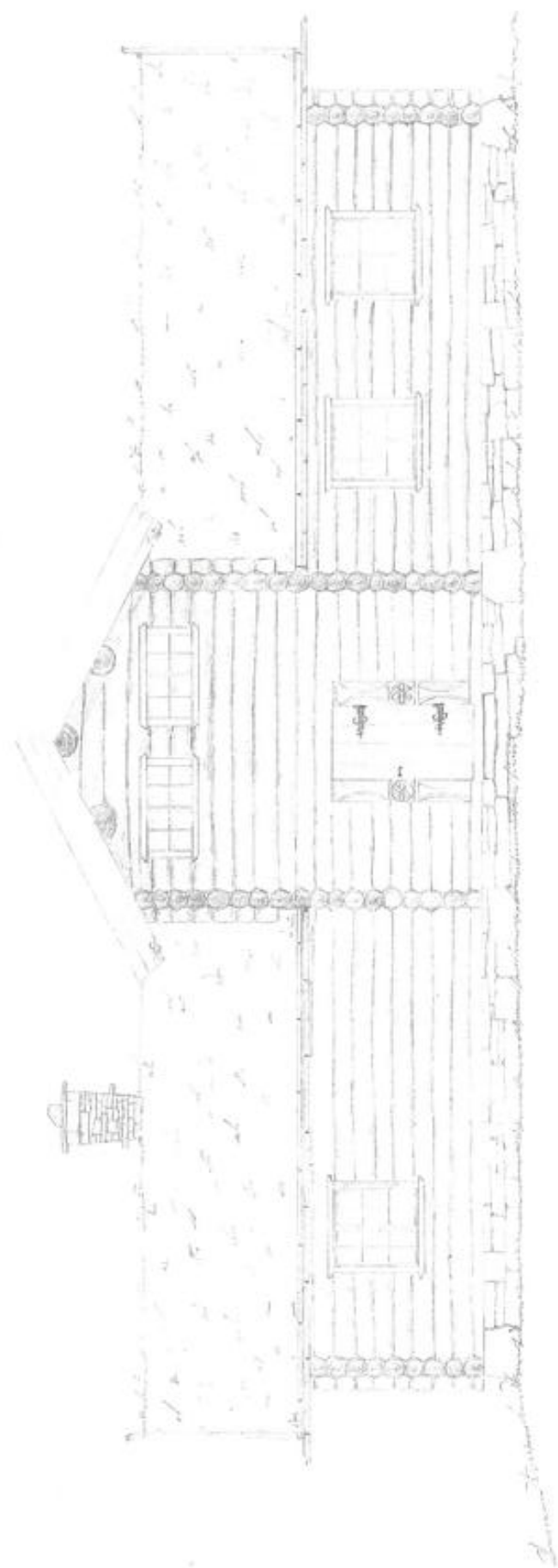


SOGNDAL KOMMUNE
TUNESTEDTUTLAN

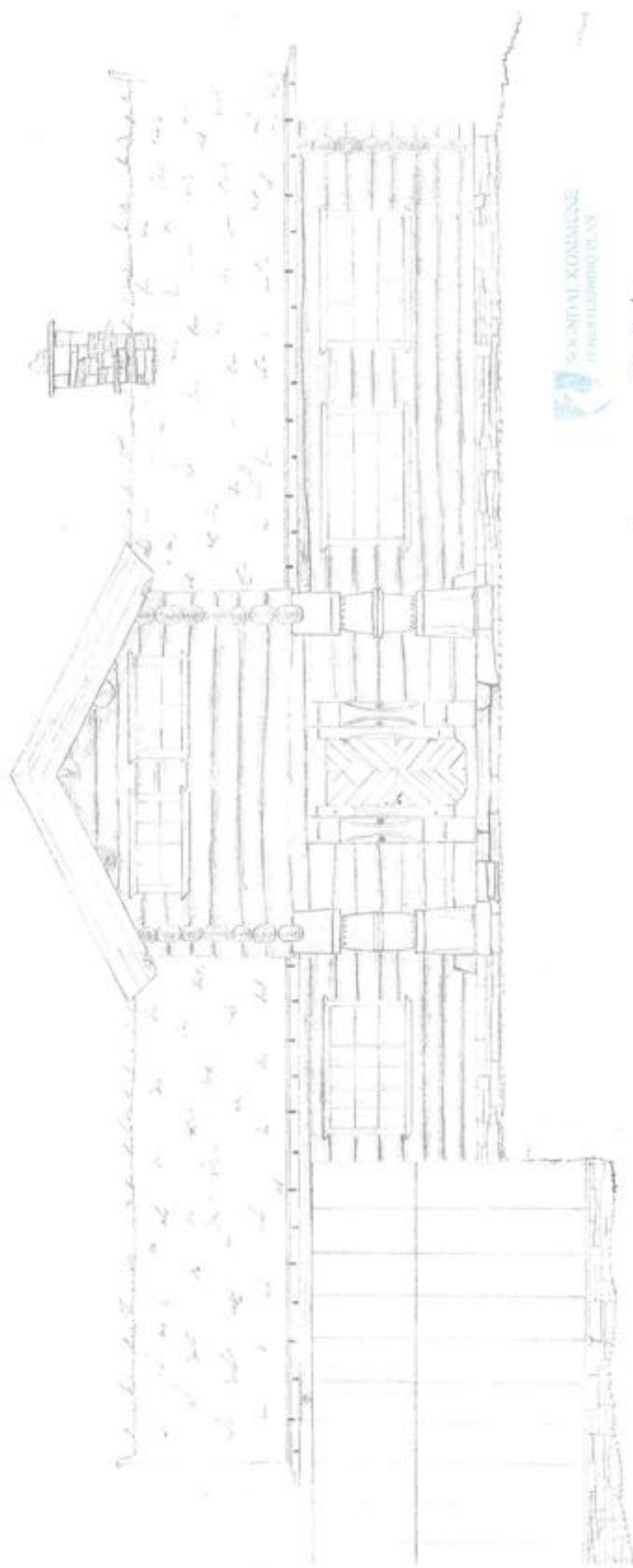
11/21 08

2-ETA AKTIVITETSHUS

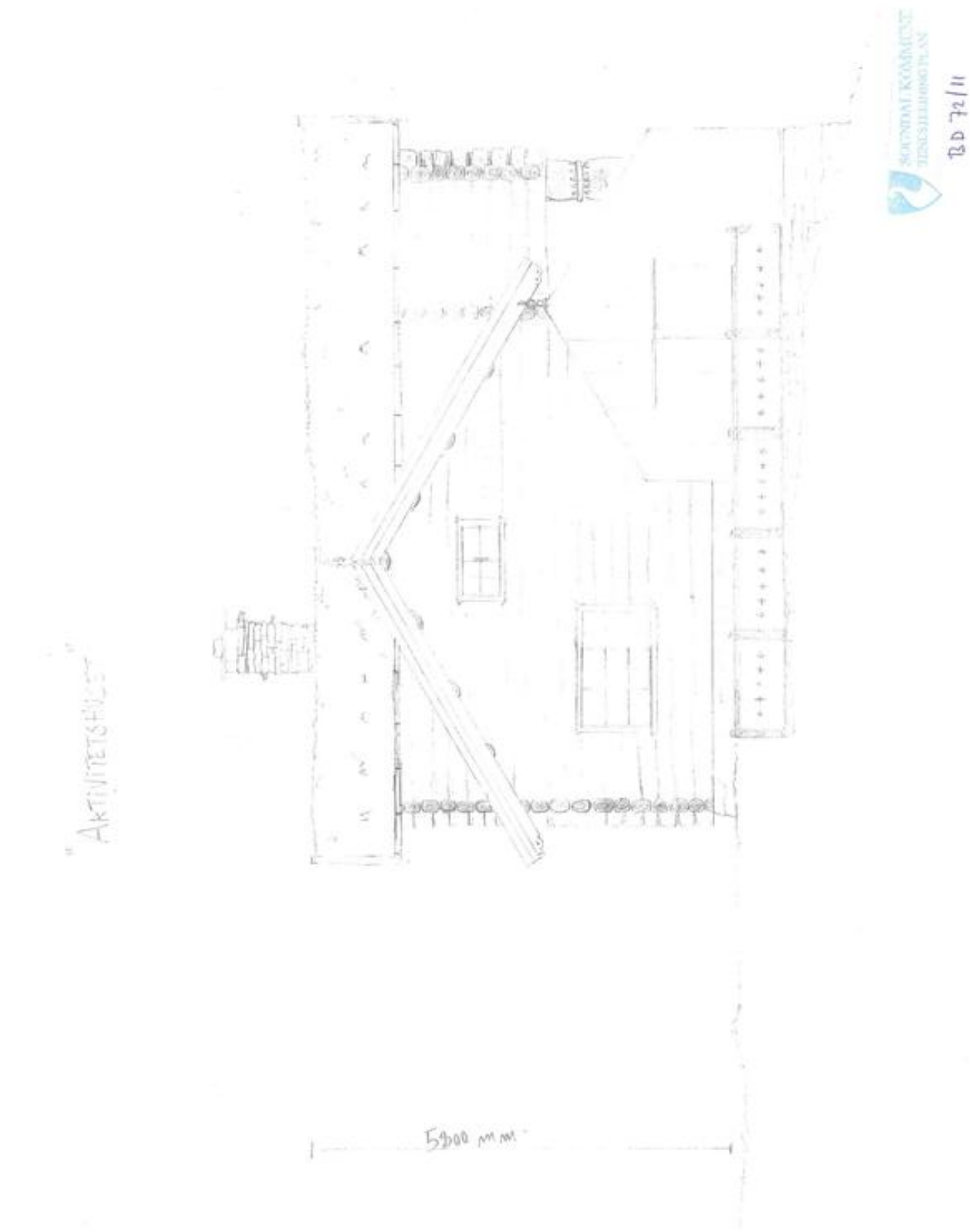
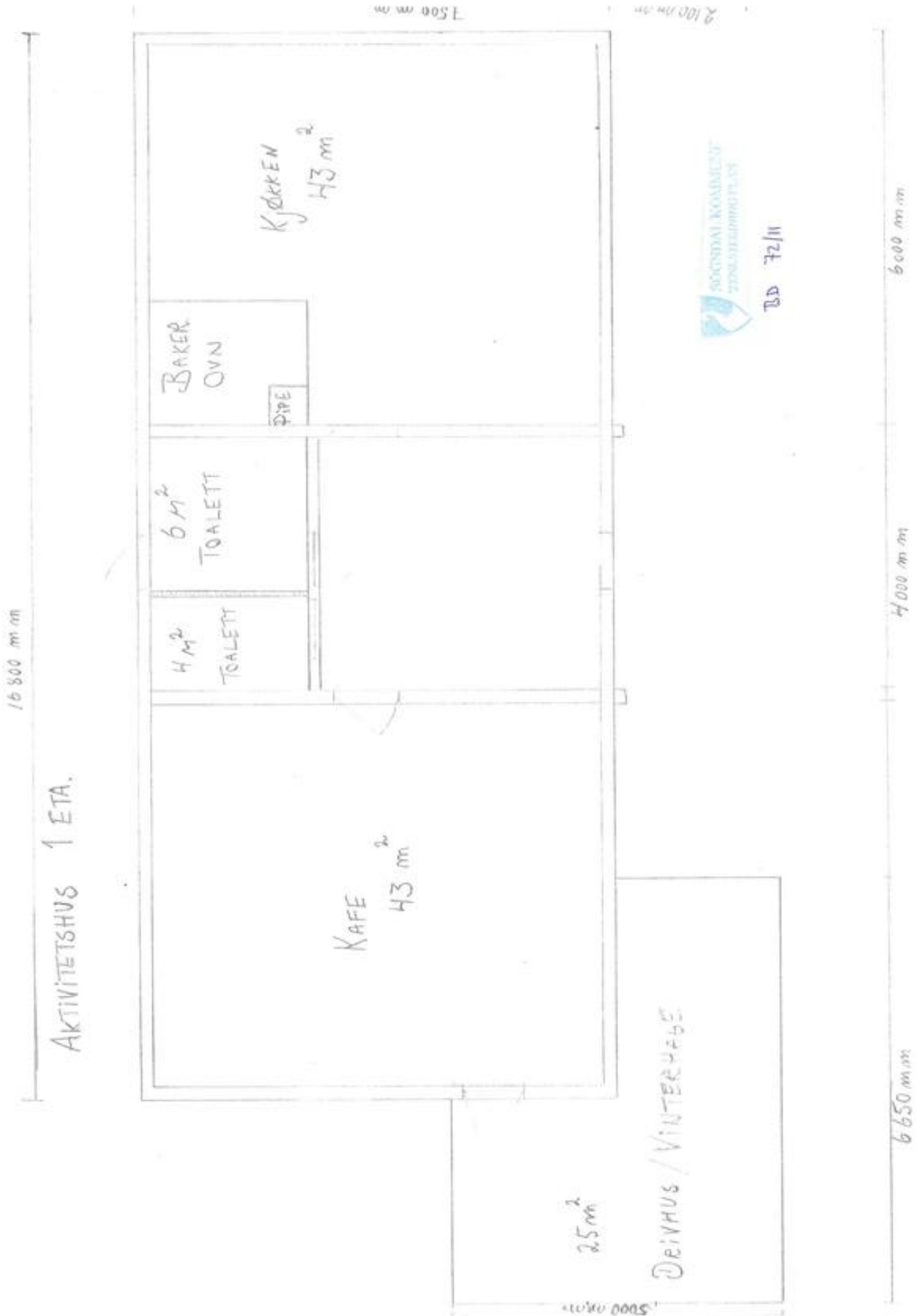




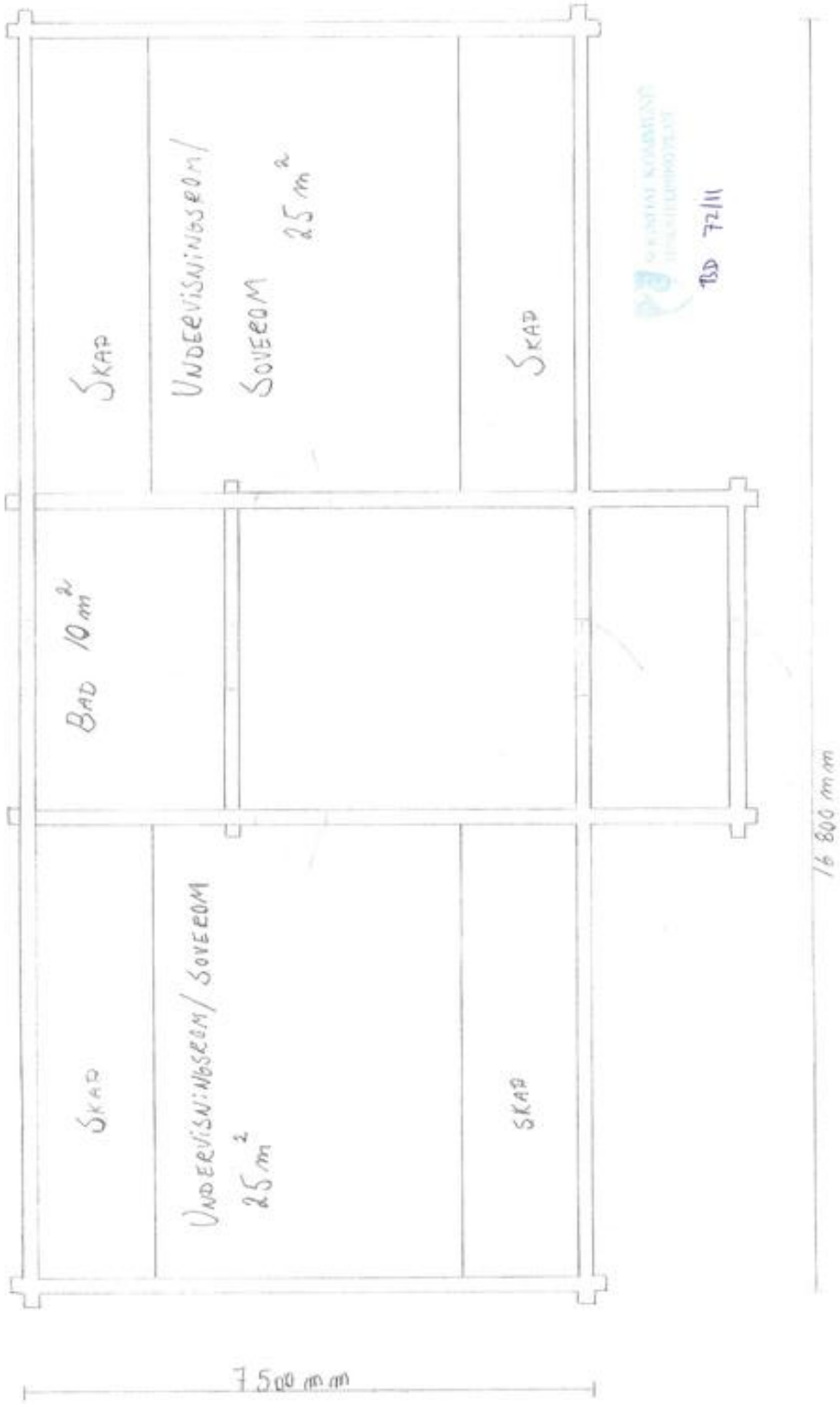
SOGNDAL KOMMUNE
TEKNIKKONTOR
11/24 2024



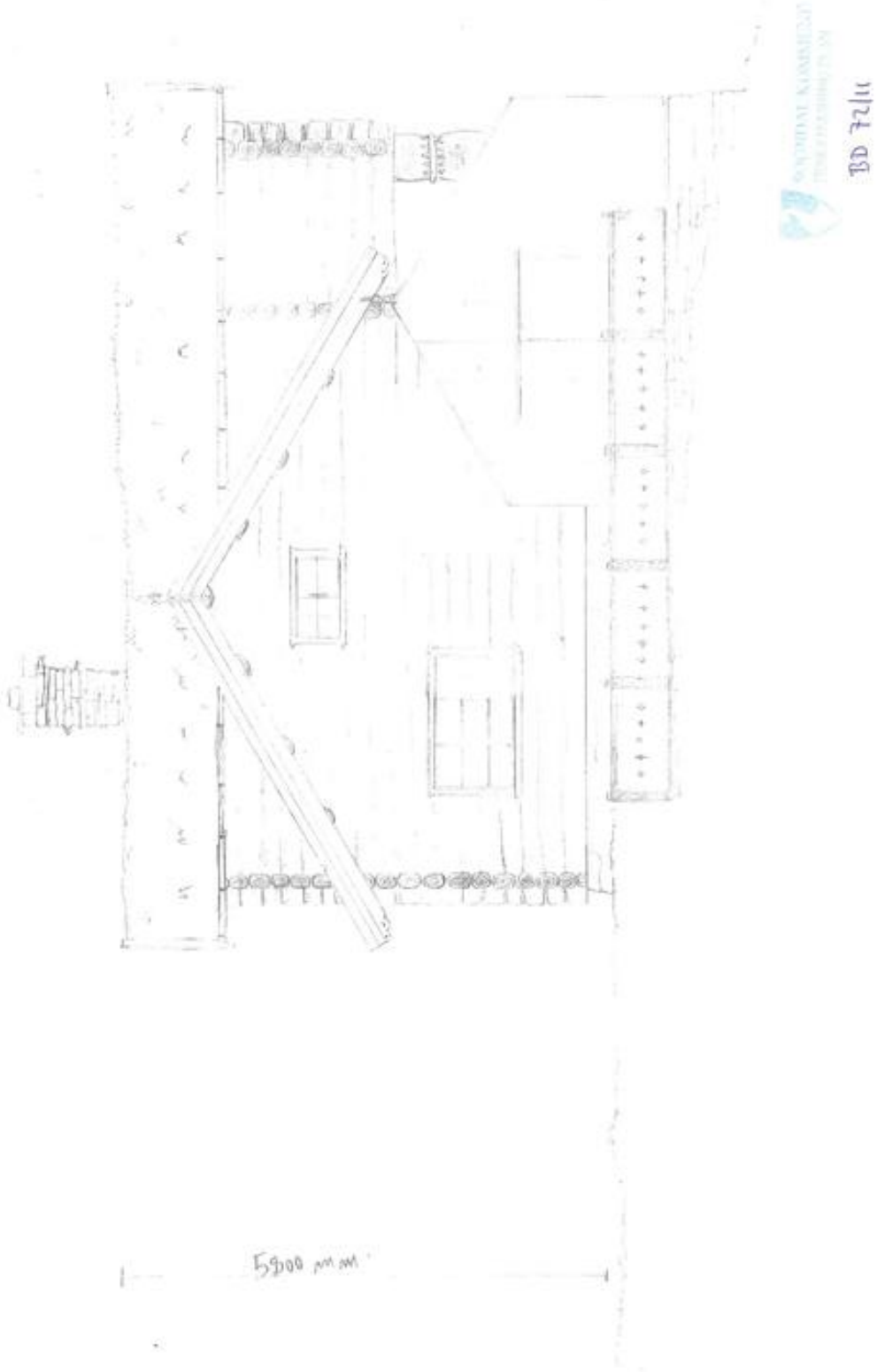
SOGNDAL KOMMUNE
TEKNIKKONTOR
11/24 2024



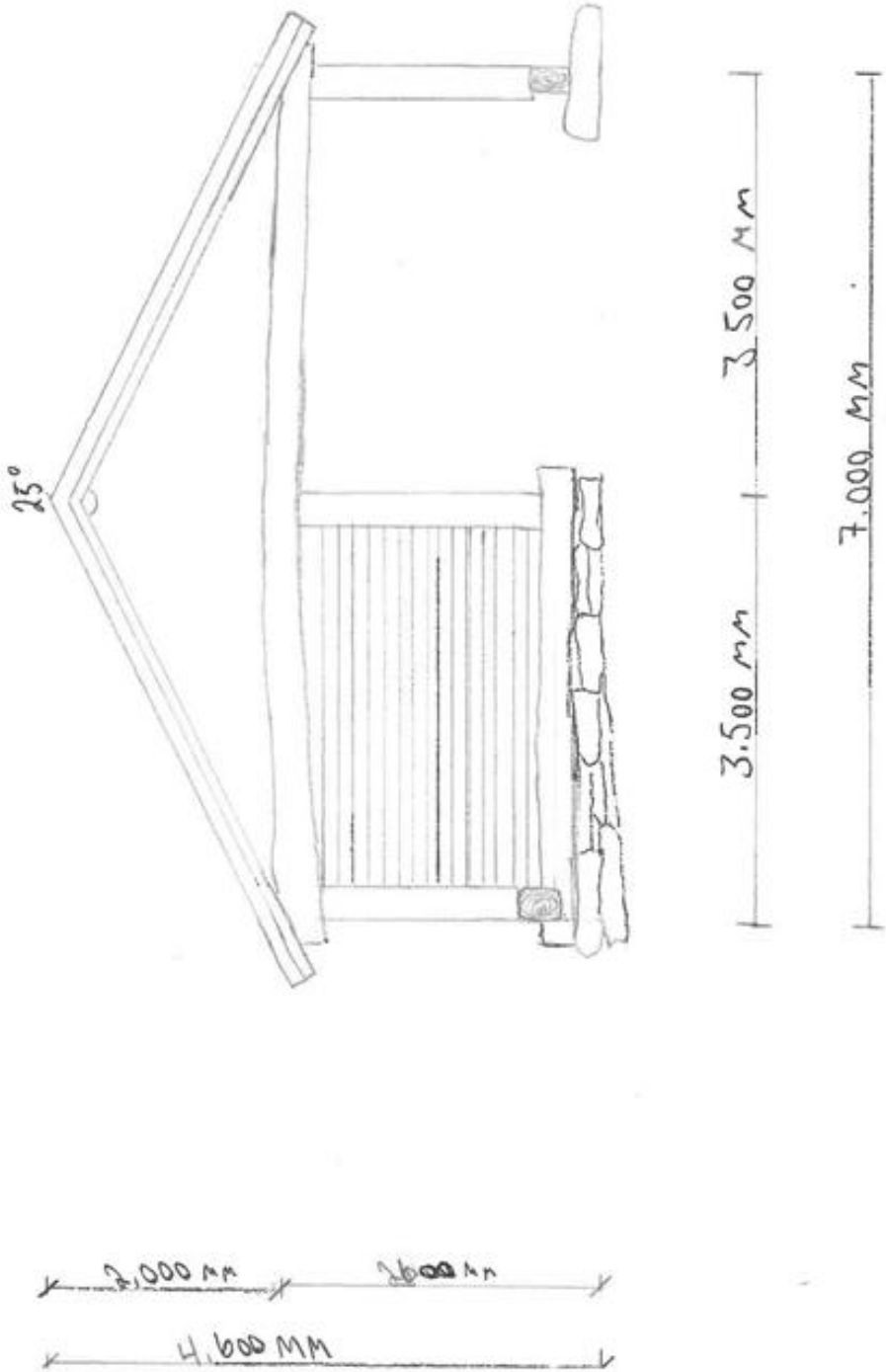
2-ETA AKTIVITETSHUS



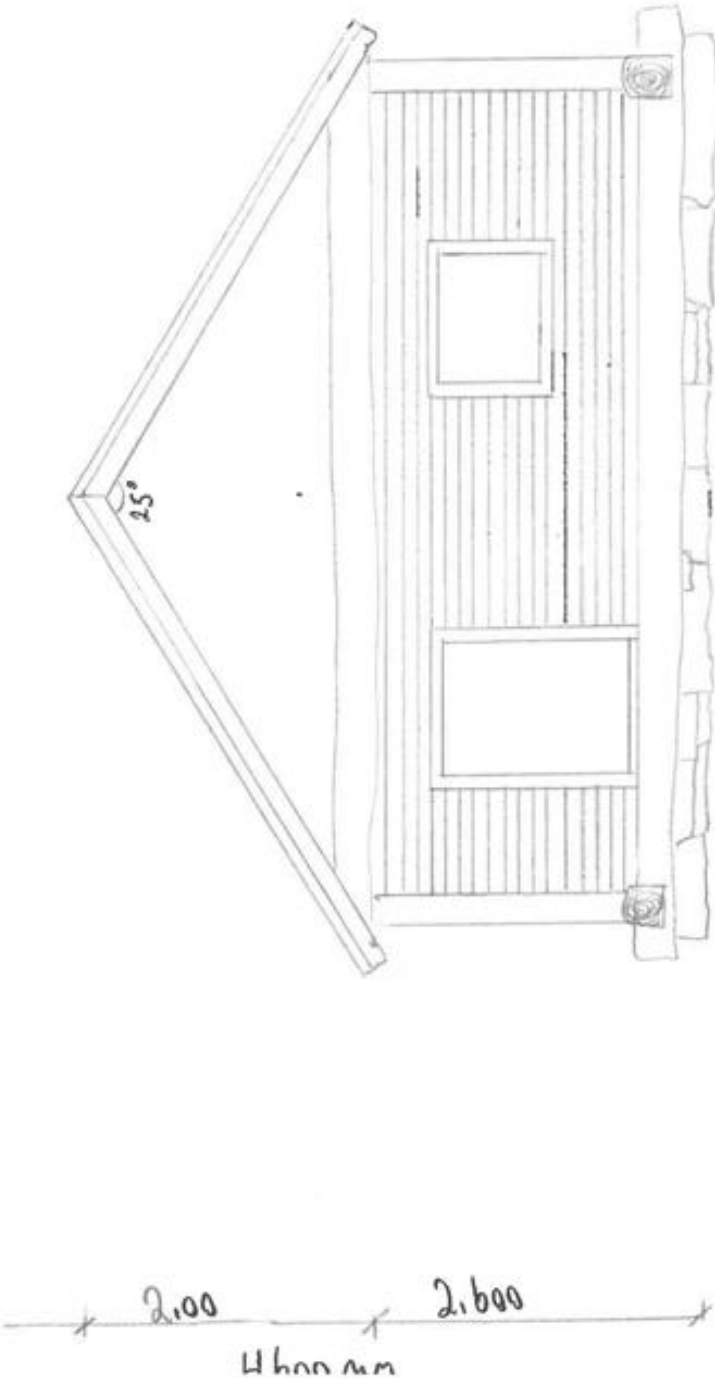
"AKTIVITETSHUS"



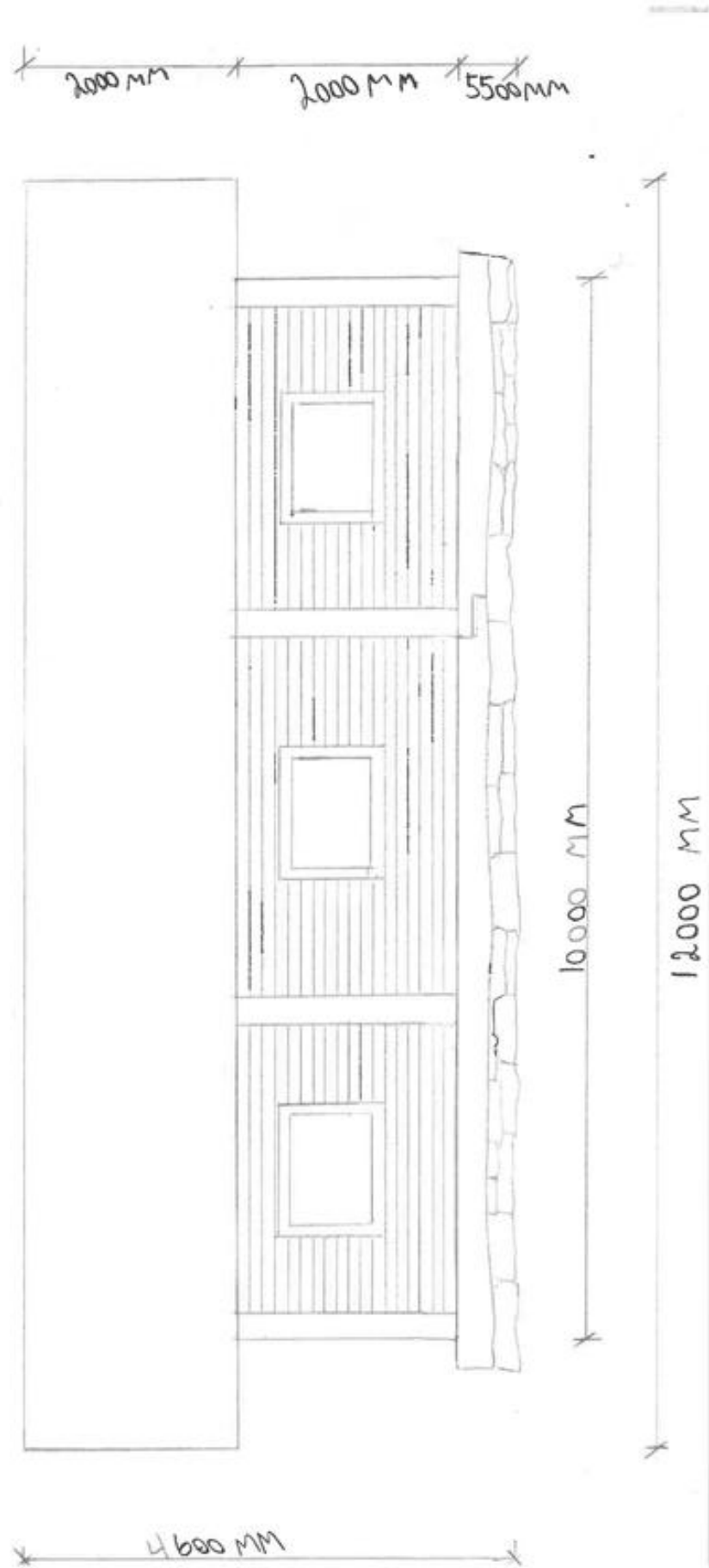
Noed



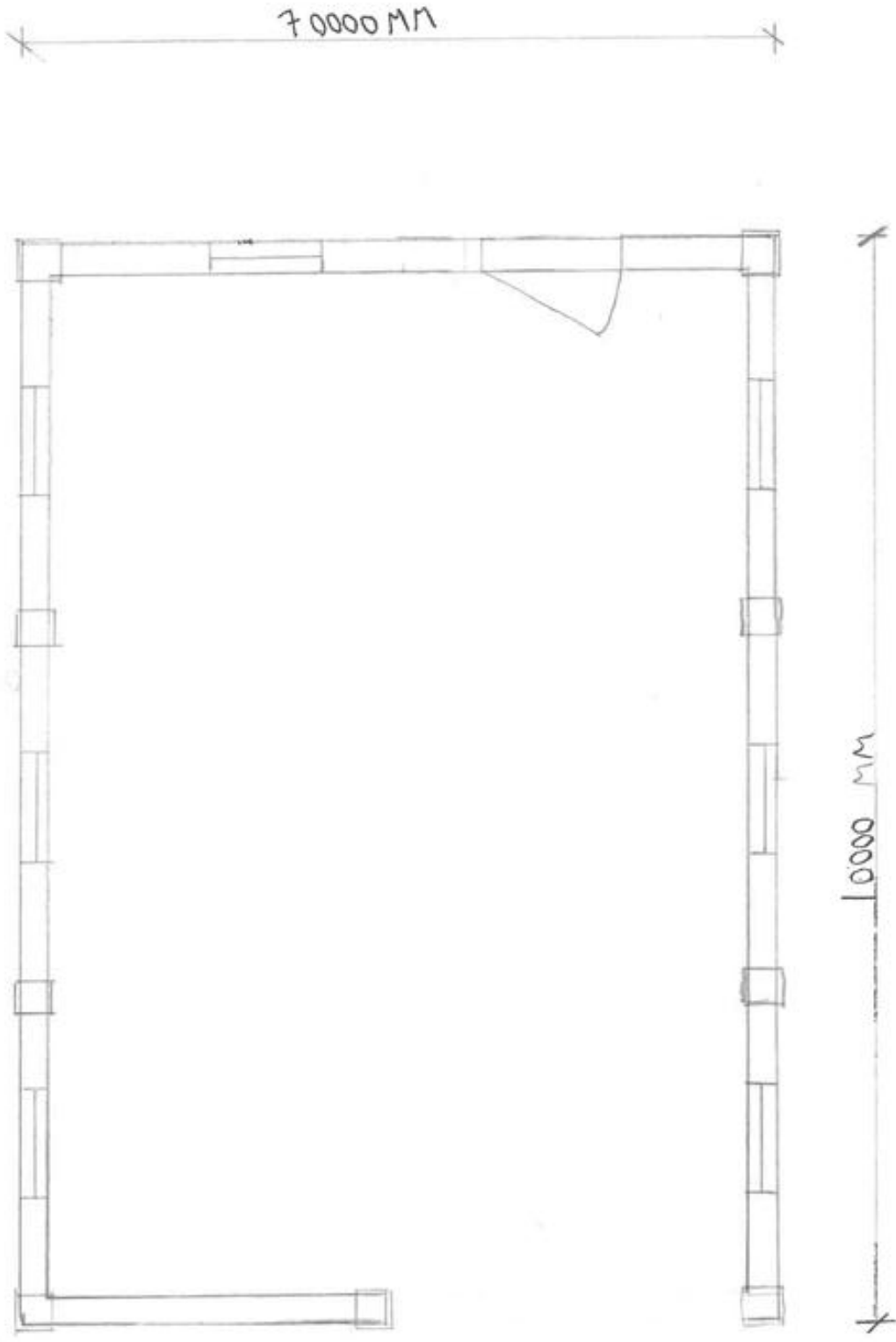
FASADE SØR FLEBRUKSHALL STILGARDEN 4.4 MÅLESTOKK 1:50

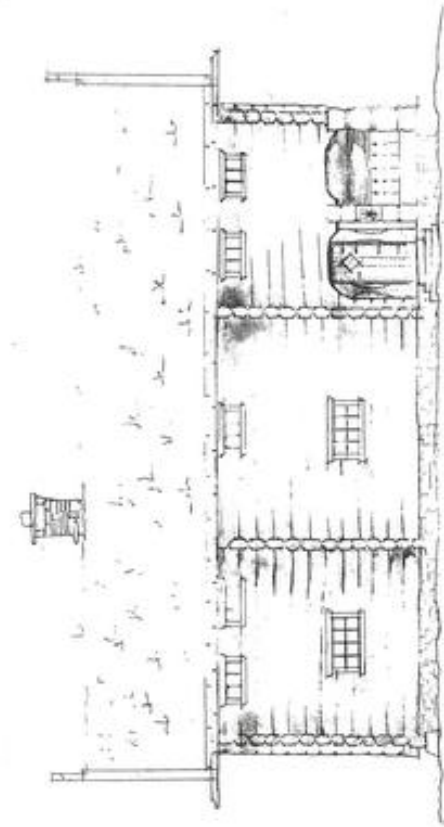


FASADE ØST / VEST FLERBRUKSHALL STIGABARDEN 14.4 MÅLEST. 1:50

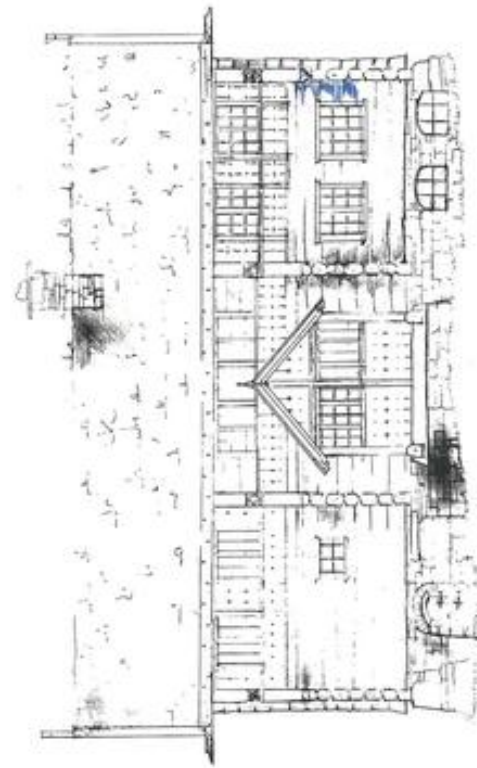


FLERBRUKSHALL STIGABARDEN 14.4 MÅLESTOKK 1:50

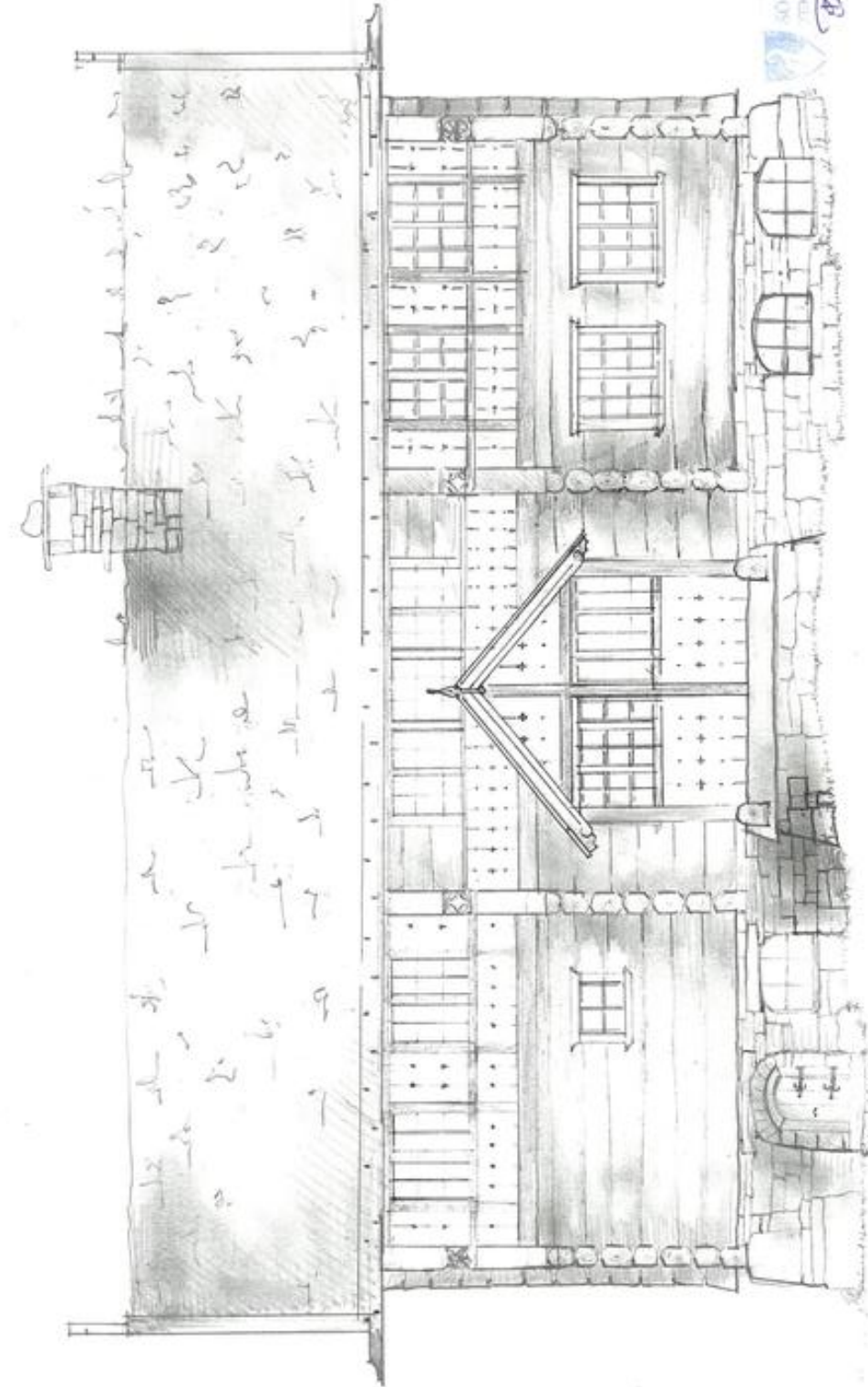




VÄNING 142. ÅBERG, SINGARÖDEN 6. 14. 84.

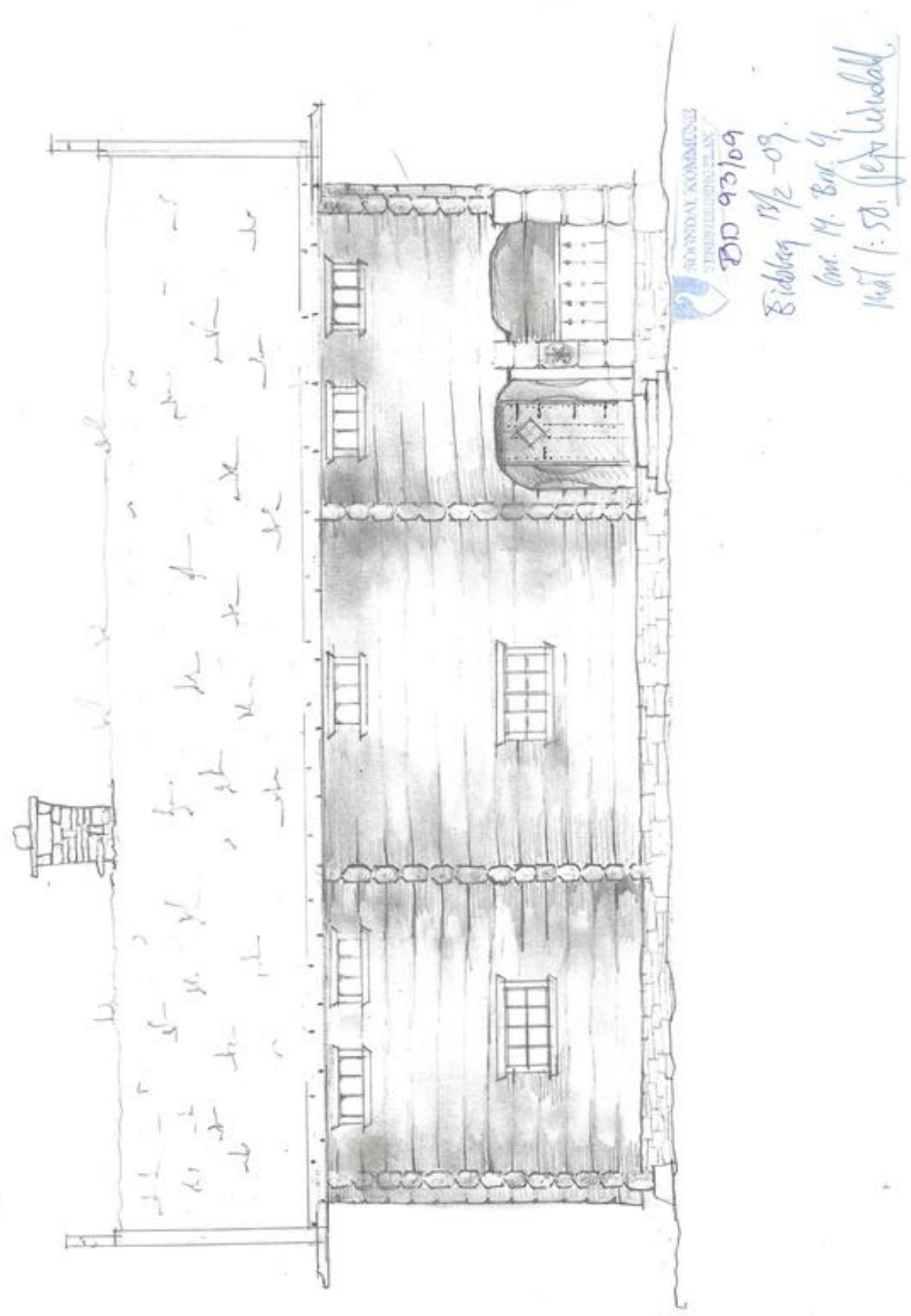
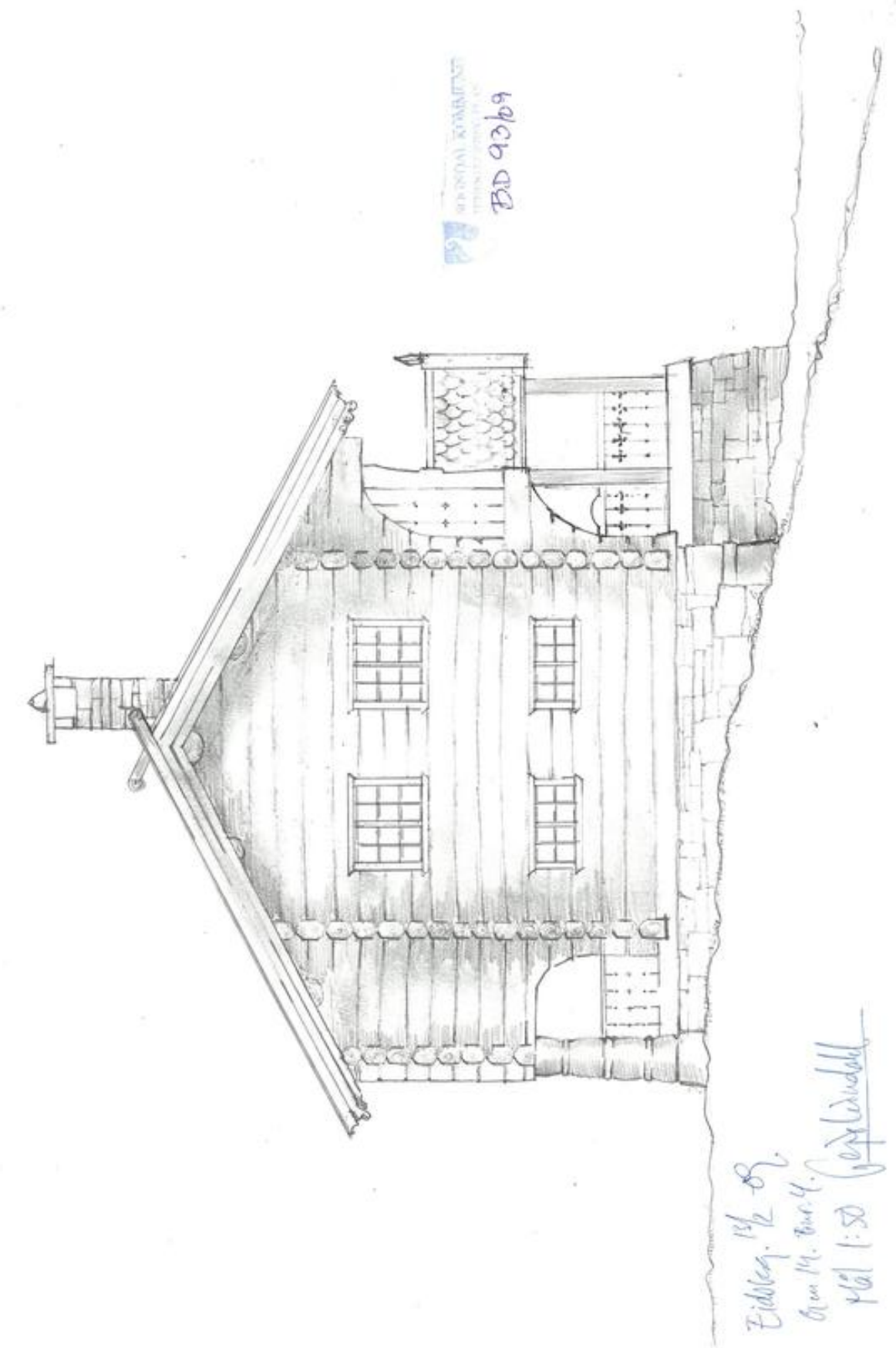


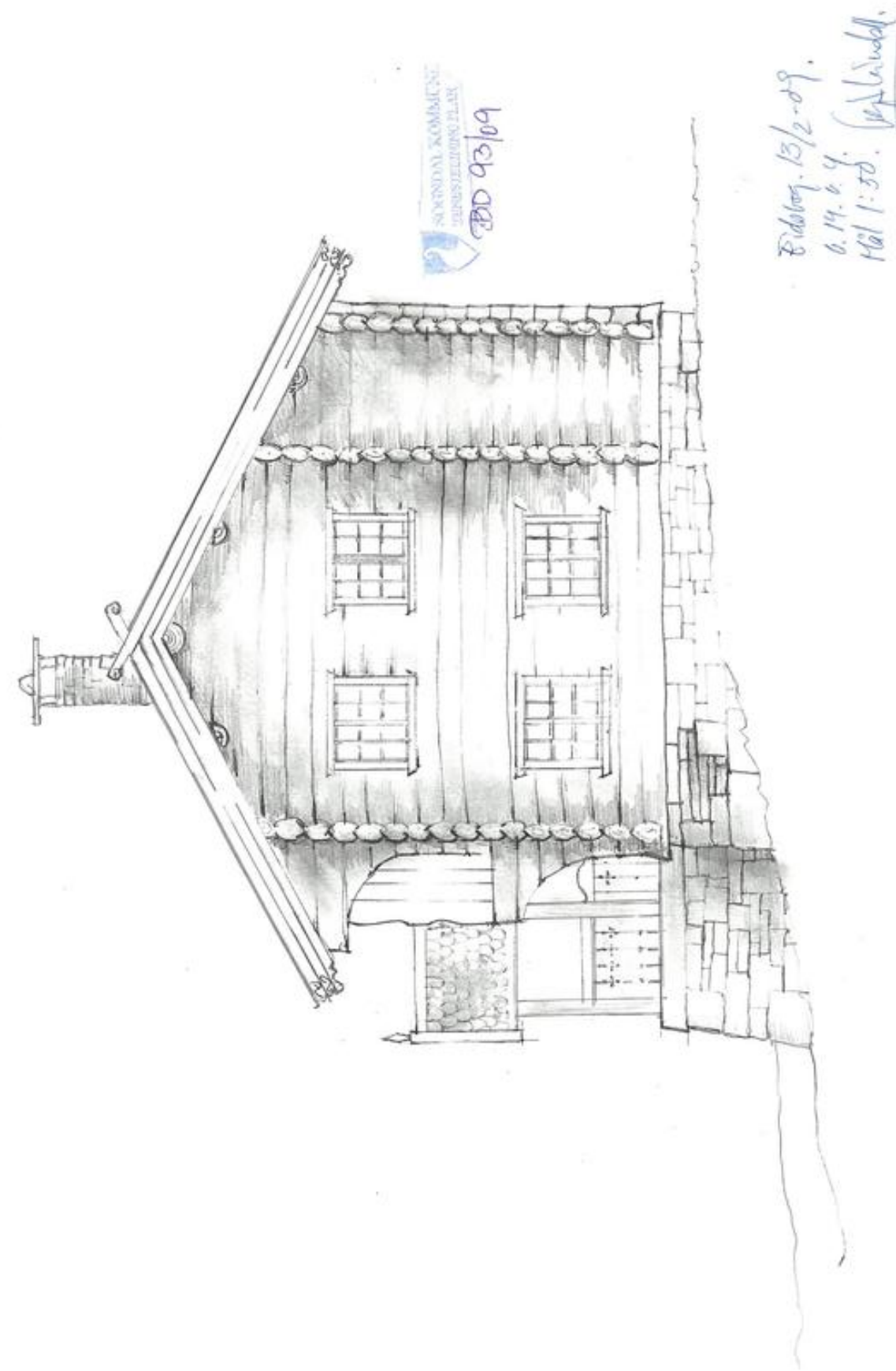
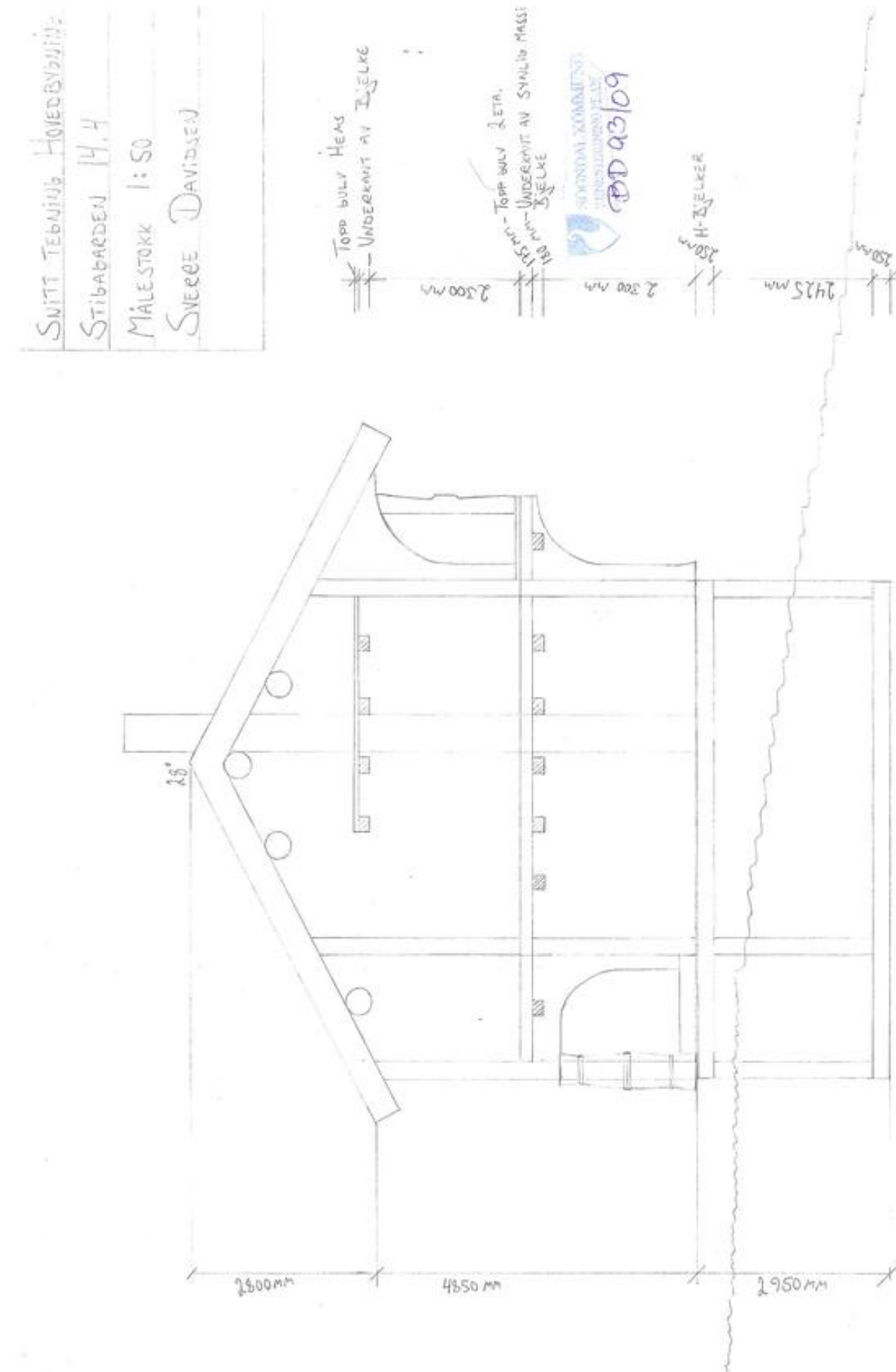
BD 93/09

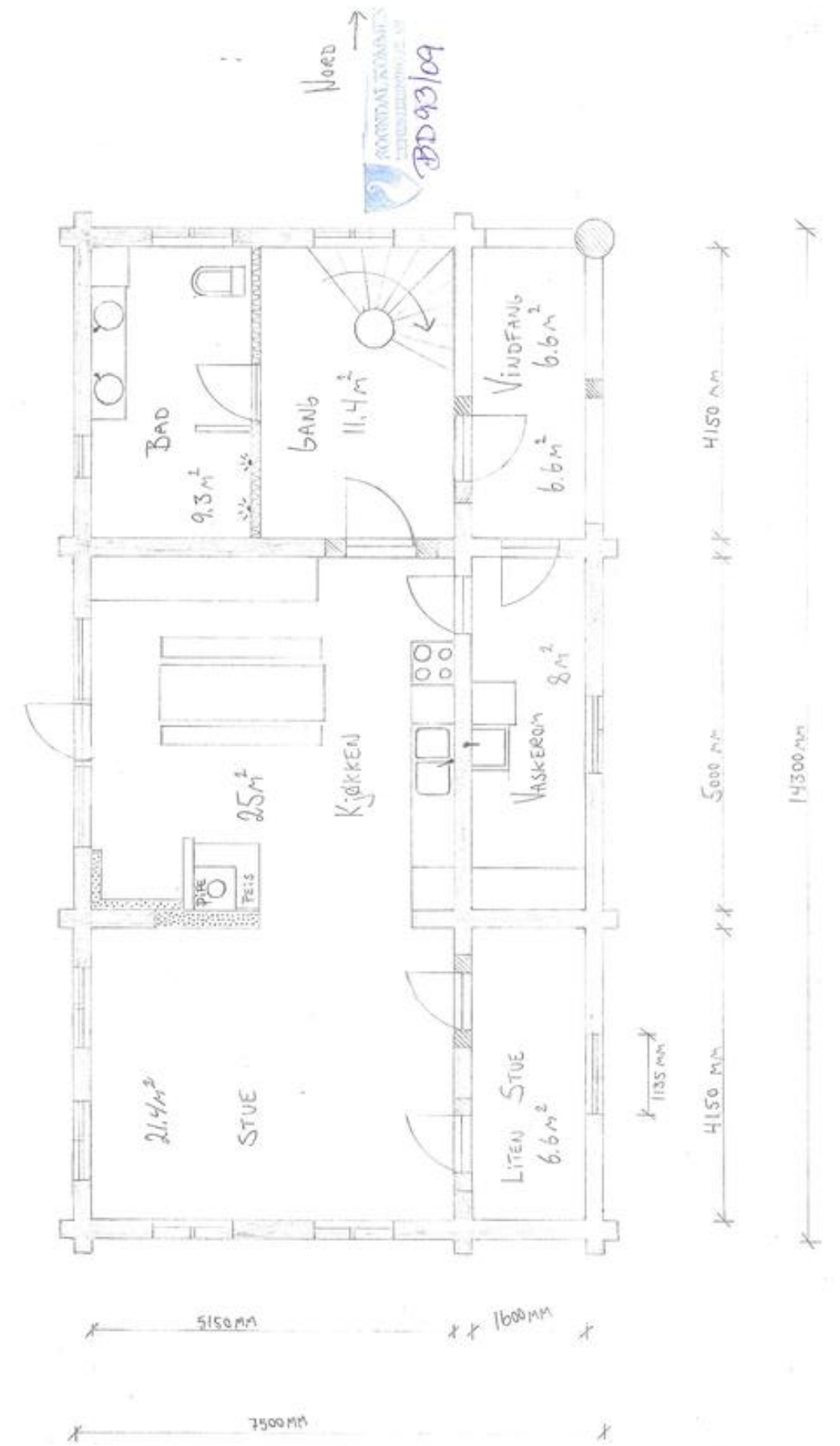


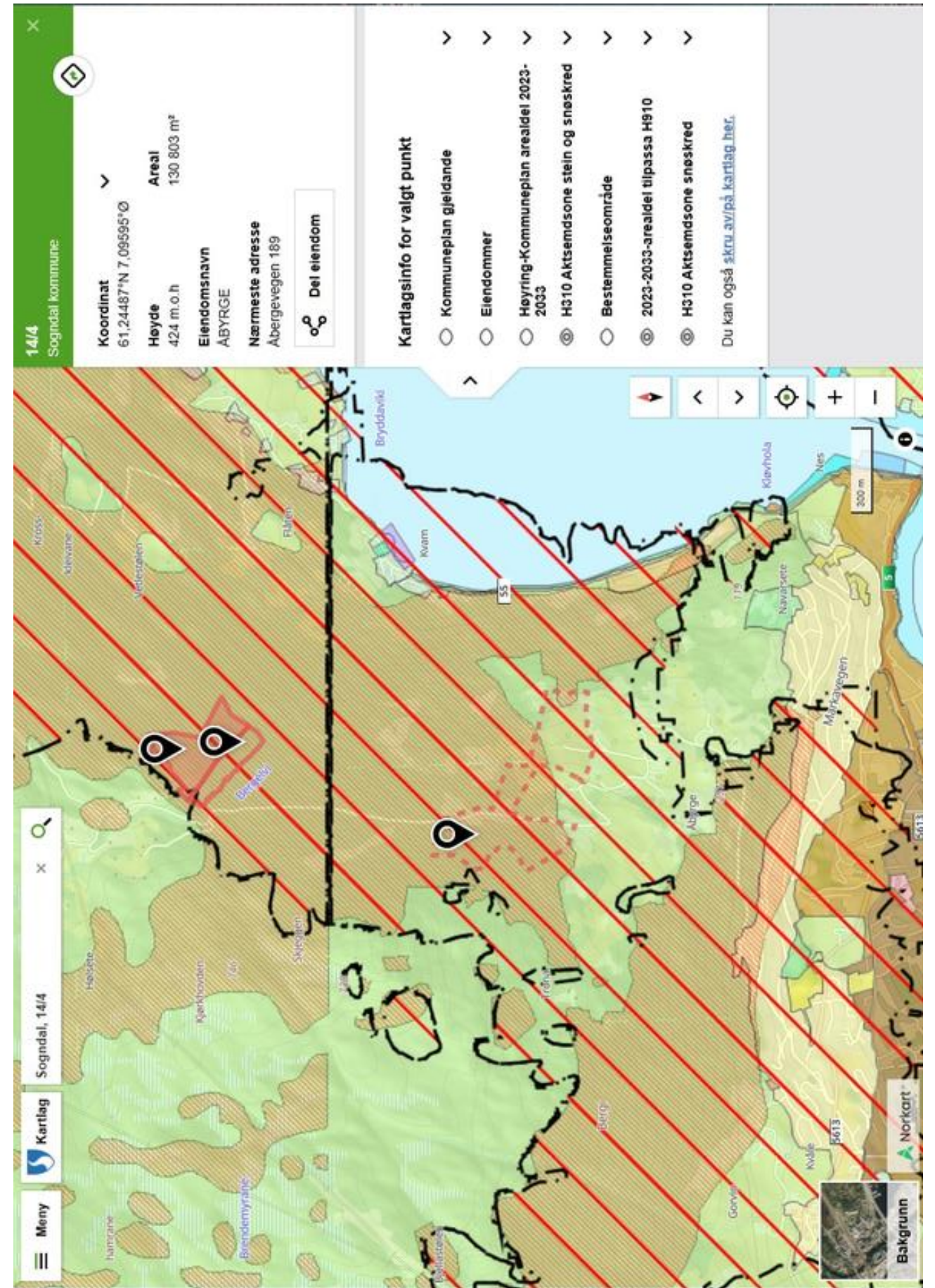
BO 93/09

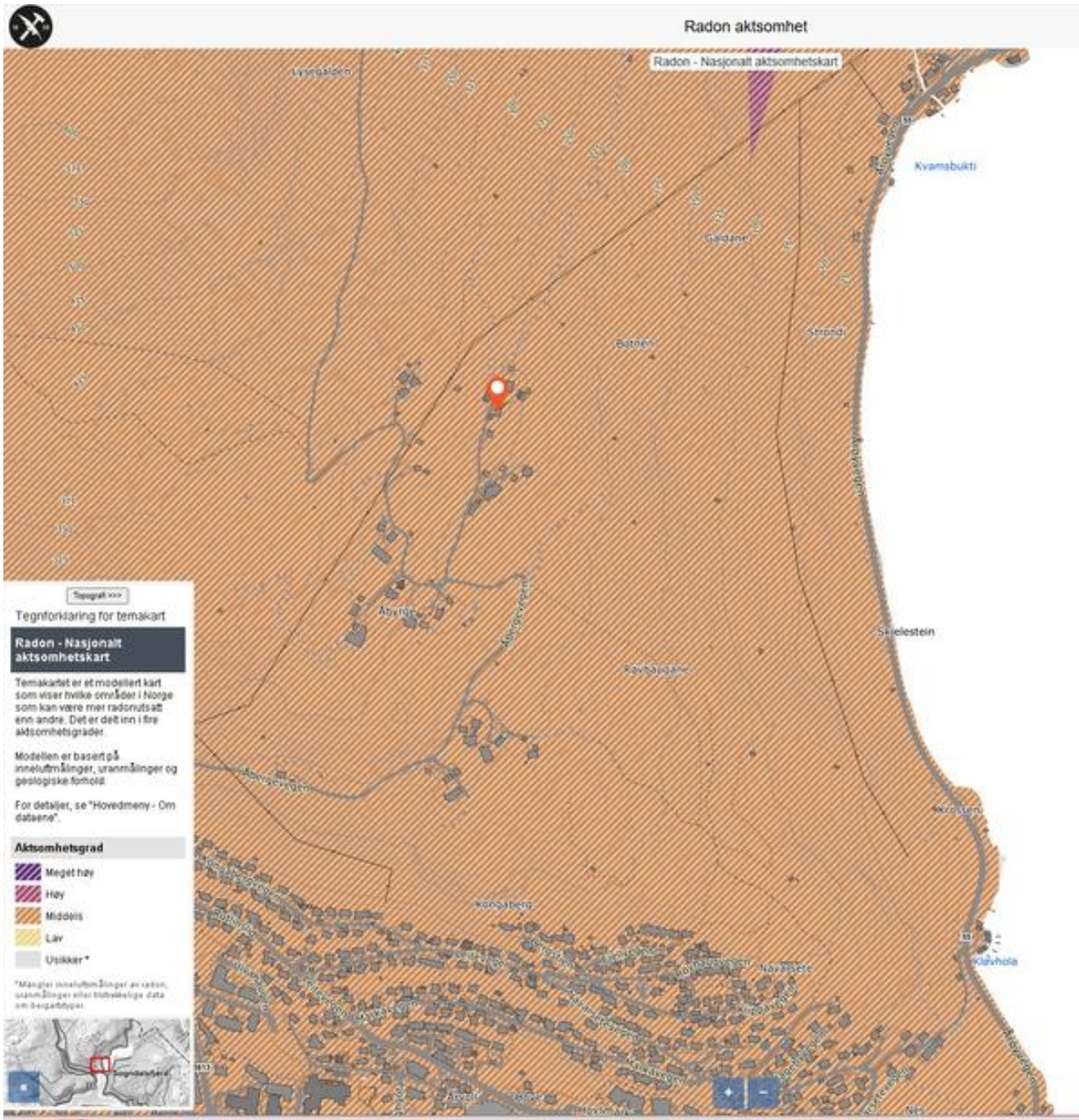
Friday 15/2-09.
 to W. H. W. y.
 at 1:50 P.M.











Proconet
ePlassen

Opplysninger til eigedomsmeklar

Kommune: 4640, Sogndal
Gnr 14
Bnr 4
Fnr
Snr
Adresse: Åbergevegen 185, 6856 Sogndal

Sist utført feiing: 18.11.2020 Sist utført tilsyn: 15.02.2018

Hyppigheit for feiing og tilsyn skal vurderast av feiar i det enkelte objekt, basert på ei risikovurdering.

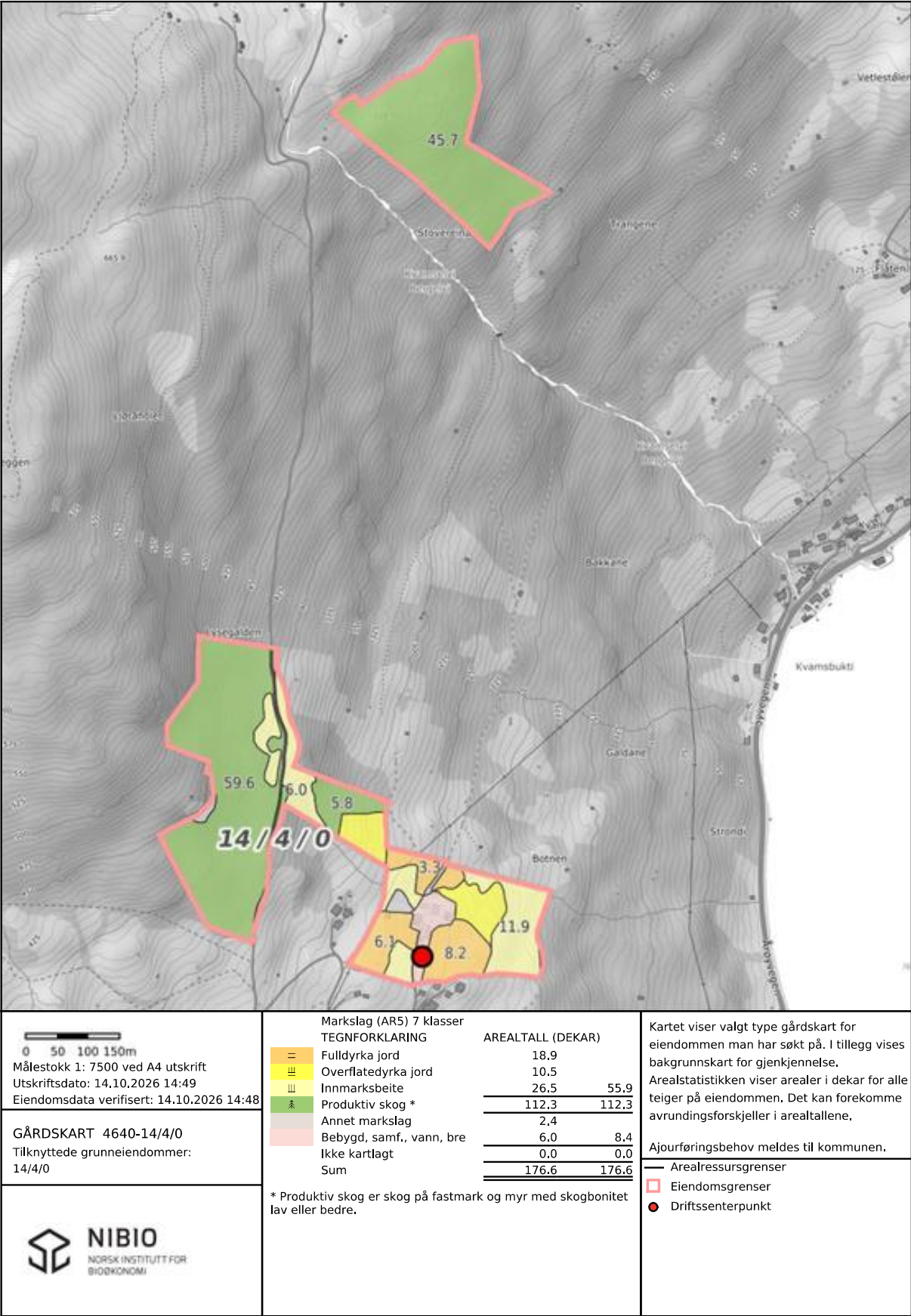
Type Skorstein: Teglskostein
Type eldstad: Vedomn, reintbrennande

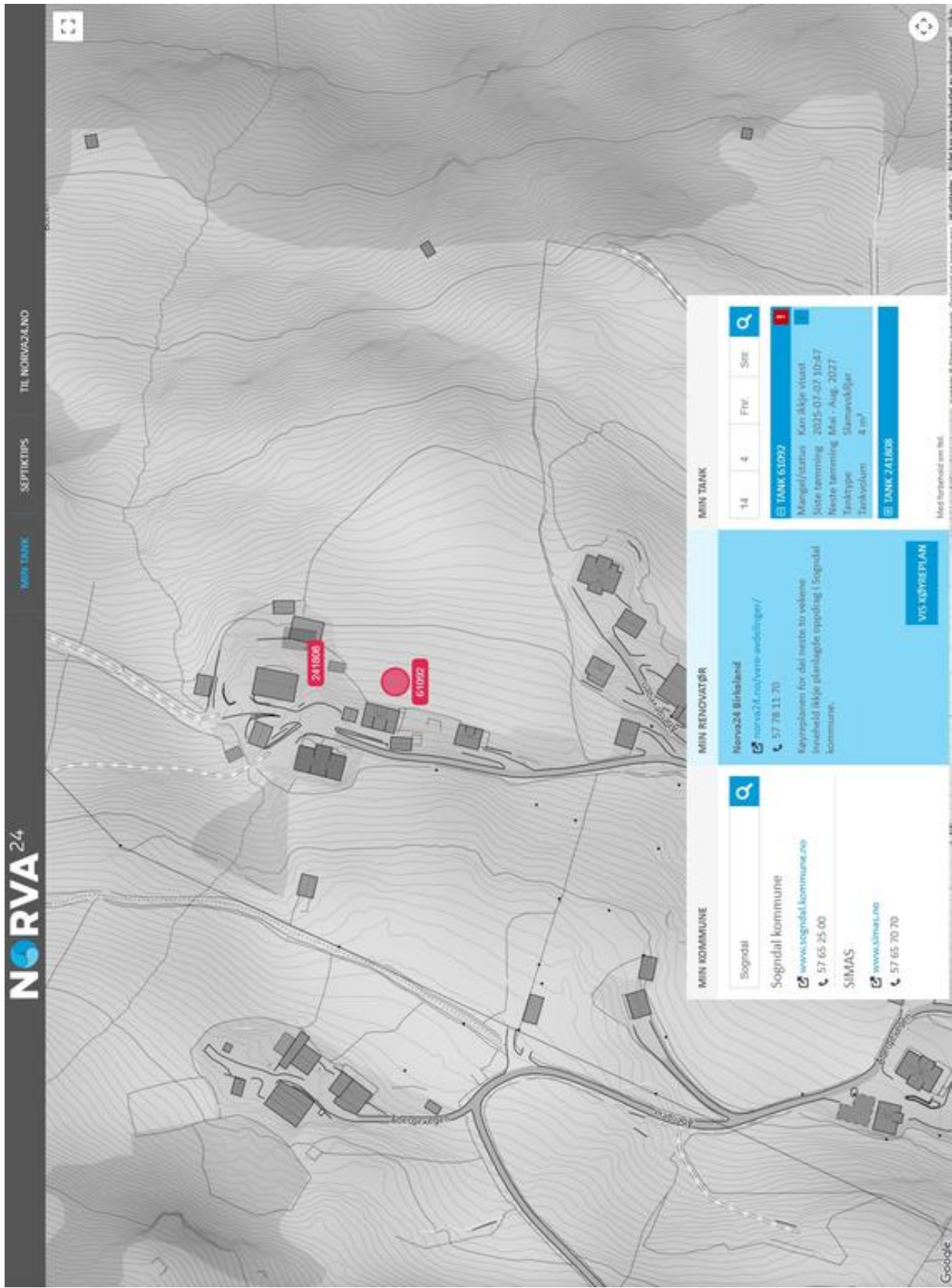
Avvik:

Anmerking:

Andre tilhøve: Der har vore varsla feiing kvart år, men det er lagt inn merknad ved dei fleste oppdraga «ingen respons på varsel»

Me må samstundes minna om at huseigar alltid er ansvarleg for å melda til kommunen (Sogn brann og redning IKS) viss det blir gjort endringar på fyringsanlegget. T.D. utskifting, nymontering eller fjerning av eldstad.
Nymontering, rehabilitering eller vesentleg reparasjon av skorstein er søknadspliktig j.f. plan og bygningslova § 20-1







Verditakst for landbrukseiendom

Åbergevegen 187, 6856 SOGNDAL

SOGNDAL kommune

gnr/bnr 14/4, 14/80

Markedsverdi

8 500 000



Befaringsdato: 12.10.2026

Rapportdato: 27.10.2026

Oppdragsnr.: 20727-1481

Referansenummer: BQ1783

Autorisert foretak: Lerheim Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Johnny Lerheim

Vår ref:



BLT
LERHEIM TAKST

Gyldig rapport
27.10.2026
Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Åbergevegen 187, 6856 SOGNDAL
Gnr 14- Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
FARDAL 6858

Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Lerheim Takst as

Lerheim Takst as er et takseringsfirma med base i Fardal i Sogndal og har Indre Sogn som hovedsakelig nedslagsfelt, men tar også oppdrag i andre deler av landet på forespørsel. Lerheim Takst as har sertifikat for verditaksering av bolig, fritidsbolig og landbruk i tillegg til tilstandsanalyser av disse. Takstingeniøren Ole J. Lerheim har taksert alt fra minihus på 25 kvadratmeter til større landbrukseieendommer på ca 43.000 dekar.

I tillegg til takst er Lerheim byggmester og driver eget firma med byggevirksomhet som har en fast ansatt tømrer. Slik holder han seg oppdatert på nyeste byggeskikker og har god kunnskap om hus og bygninger fra forskjellige tidsepoker. Lerheim er også registrert i Enova sitt register over energirådgivere.

Rapportansvarlig



Ole Johnny Lerheim

byggmesterlerheim@gmail.com

995 57 234

Norsk takst

Oppdragsnr.: 20727-1481

Befaringsdato: 12.10.2026

Side: 2 av 20

Åbergevegen 187, 6856 SOGNDAL
Gnr 14- Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
FARDAL 6858

Norsk takst

Sammendrag

Verdisammenstilling

	Antall	Verdi pr Daa (Kr)	Verdi totalt
Jord og Beite	55,9	4 543	253 938
Skog	112,3	1 462	164 200
Jakt og fiske			159 375
Driftsbygninger			160 000
Boligverdi som våningshus på den aktuelle eiendommen			3 000 000
Kapitalisert verdi/kostnadsverdi øvrige bolighus			5 400 000
Eiendommens totale verdi			9 137 513

Kommentar

Dagens eigar har opparbeida ei god inntekt på utleige på AirBNB. Det er lagt fram dokumentasjon for utleige for 2024, 2025 og til no i 2026 som gir ei gjennomsnittleg bruttoinntekt desse åra på ca 819.000 kroner. For verdsetting av korttidsutleige kan ein ut frå gjennomsnittet på 819.000 kroner, vedlikehaldsutgifter og andre kostnader på 200.000 i året og ei kapitalingsrente på 9 prosent for usikkerheit i utleigemarknaden og få ein utleigeverdi på 6.800.000 kroner.

Korttidsutleige har relativt høg risiko og det gir høgre grad av slitasje på bygningar og utstyr enn langtidsleige. I eit alternativt reknestykke går eg ut frå at eigar bur i det største tømmerhuset sjølv, og leiger ut dei to andre husa på langtidskontraktar. For verdsetting av langtidsutleige går ein ut frå at det er mogleg å leige ut kvitehuset for 10.000 per måned, og det vette tømmerhuset for 15.000 per måned på minimum 12 månaders kontraktar. Vedlikehaldsutgifter og andre kostnader set ein til 100.000 per år og nyttar ei kapitaliseringsrente på 5 prosent for mindre risiko med langtidsutleige. Det gir ein utleigeverdi på 4.000.000 kroner.

For verdsetting av kapitalisert verdi for øvrige bolighus vel eg å leggja meg midt i mellom desse to reknestykka.

Mandat

Oppdraget gjeld taksering av landbrukseigedom med tilstandsanalyse av hovudhuset for salg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
12.10.2026			Ole Johnny Lerheim Sverre Davidsen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4640 SOGNDAL	14	4	0	176484,8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Oppdragsnr.: 20727-1481

Befaringsdato: 12.10.2026

Side: 3 av 20

Åbergevegen 187, 6856 SOGNDAL
Gnr 14- Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
FARDAL 6858



Adresse

Åbergevegen 187

Hjemmelshaver

Daidsen Sverre

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Eieforhold
4640 SOGNDAL	14	80	0	458188 m²	Eiet

Hjemmelshaver

Sverre Daidsen m.fl. (14/80 er jordsameige, 14/4 har andel med 14,49 %. Oppgitt areal er eigedommen 14/4 sin andel.)

Juridisk status

Arealstatus

Eigedommen ligg i LNFR-områder.

Bebyggelse

På eigedommen er det tre bebuelege hus, fjøs, garasje og fleire mindre bygningar.

Odelsloven

Slik det kjem fram av tilgjengeleg informasjon har ikkje eigedommen store nok areal for dyrka mark eller skog til å nå opp til arealgrensene for odlingsjord.

Konsesjonsloven

Eigedommen sitt samla areal er over 100 daa og den er soleis konsesjonspliktig.

Boplikt

Eigedommen har ikkje store nok areal dyrka mark og skog til at den blir underlagt lovpålagt buplikt. Kommunen kan likevel pålegga buplikt som vilkår i behandlinga av ein konsesjonssøknad.

Jord og skoglov

Eiendommen er underlagt jordlova med driveplikt etter § 8 og eiendommen kan ikke deles jfr. jordlova § 12 uten søknad og godkjenning av kommunen eller Statsforvalter. Drive-plikten gjelder for all fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite og gjelder fra første dekar.

Eiendommen er også omfattet av skogloven med forskrifter.

Oppdragsnr.: 20727-1481

Befaringsdato: 12.10.2026

Side: 4 av 20

Åbergevegen 187, 6856 SOGNDAL
Gnr 14- Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
FARDAL 6858



Heftelser og rettigheter

Kommentar til grunnboksbladet

Det er påtegna diverse i grunnboksbladet for eigedommen. Det er registrert tre jordskiftesaker, diverse rettar og eit skjønn. Det er også registrert utleggsforretning på eigedommen. Det er ikkje lagt fram utskrifter av påtegningane i grunnboka. Sjå vedlagt ubekrefta grunnboksblad.

Øvrige

Eigedommen har rettar på Haugasida almenning, men andel og kva rettar som er her er ikkje kjent.

Det kjem fram av kart at eigedommen har del i eit uregistrert sameige på 21,4 daa, i følge eldre økonomisk kartverk er det bruksnummer 3 og 4 som deler denne med ukjent eigarbrøk.

Dagens eigar opplyser å driva 80-90 vinterfora sauer av typen gamalnorsk spelsau og har levert mellom 100 og 150 lam til slakt siste åra. Buskapen er ikkje medteken i taksten.

Generelt om eiendommen

Ras og skred

☒ Ja ☐ Nei

Eigedommen ligg aktsemdsone for snøskred, og jord- og flaumskred. (NIBIO gardskart)

Kulturminner

☒ Ja ☐ Nei

Det er fleire SEFRAK-registrert bygningar på eigedommen. (NIBIO gardskart)

Flom

☒ Ja ☐ Nei

Deler av eigedommen ligg i aktsemdsone for flaum. (NIBIO gardskart)

Kvikkleire

☐ Ja ☒ Nei

Naturtyper

☐ Ja ☒ Nei

Rødliste arter og nasjonalarter

☐ Ja ☒ Nei

Andre forhold

☒ Ja ☐ Nei

Det er på mindre deler av eigedommen påvist risiko for drågerosjon. (NIBIO gardskart)

Eiendommens beliggenhet

Gardstunet med dei fleste bygningane, dyrkamarka og ein del av skogen ligg på Åberge rett over Sogndal sentrum. Til sentrum er det ca 3,5 kilometer køyreavstand. Om ein går eller sykklar finns det snøggveggar og det er noko kortare. Vegen til Åberge er stadvis bratt og smal. På Åberge er det flott utsikt og gode solforhold.

Oppdragsnr.: 20727-1481

Befaringsdato: 12.10.2026

Side: 5 av 20

Åbergevegen 187, 6856 SOGNDAL
Gnr 14- Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
FARDAL 6858



Jord, Skog, Jakt og fiske

Jord

Arealgrunnlag

Fulldyrket jord	18,9 daa	
Overflatedyrket jord	10,5 daa	
Innmarksbeite	26,5 daa	55,9 daa
Skog av svært høy bonitet	56,6 daa	
Skog av høy bonitet	46,3 daa	
Skog av middels bonitet	9,4 daa	
Skog av lav bonitet		112,3 daa
Uproduktiv skog	1,0 daa	
Myr		
Åpen jorddekt fastmark	0,6 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	0,7 daa	2,3 daa
Bebygd, vann, bre	6,0 daa	
Ikke klassifisert		6,0 daa
Sum		176,5 daa

Opplysningkilder, beskrivelse

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja/Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa (kr)	Total avkastning pr. år (kr)
Fulldyrket jord	18,9	Nei		300	5 670
Overflatedyrket jord	10,5	Nei		175	1 838
Innmarksbeite	26,5	Nei		100	2 650
Sum jordbruksareal	55,9				10 158
				Verdi	253 938

Opplysningkilder, beskrivelse

Det er omlag 19 daa fulldyrka mark på eigedommen og omlag 10 daa overflatedyrka. Markene ligg samla rundt tunet og har grei tilkomst. Markene ligg i skråande og stadvis bratt terreng. For verdsetting vert det lagt til grunn avkastningskrav på 300 kroner per daa fulldyrka jord, 175 kroner per daa overflatedyrka jord og 100 kroner per daa for innmarksbeite.

Skog, jakt og fiskerettigheter

Skog uten plan

Uproduktiv skog og utmark	0,0	Verdi pr. daa	0	Sum verdi	Kr. 0
	Gårdskart/NIBIO (Daa)	Kr/Daa	Verdi (kr)		
Skog av svært høy bonitet	56,6	2 000	113 200		
Skog av høy bonitet	46,3	1 000	46 300		
Skog av middels bonitet	9,4	500	4 700		
Skog av lav bonitet					

Oppdragsnr.: 20727-1481

Befaringsdato: 12.10.2026

Side: 6 av 20

Åbergevegen 187, 6856 SOGNDAL
Gnr 14- Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
FARDAL 6858



Sum	112,3	164 200	Total produktiv skogverdi:	Kr. 164 200
Innestående skogfondkonto	0,0		Totalverdi skog og utmark:	Kr. 164 200

Opplysningkilder, beskrivelse

Det er noko skog på eigedommen, denne består for det meste av lauvskog med innslag av gran. Det er også nokre små utplanta granfelt. Skogen er ikkje av slik storleik at det har særskilt verdi som tømmereskog, det kan truleg takast ut noko tømmer men tilkomsten er heller vanskeleg og det er usikkert kor god økonomi det vil være. Skogen har størst verdi som vedaskog for eige bruk, eventuelt sal av ved. Skjønnessmessig vurdert verdi.

Skog i sameigeareal er ikkje medrekna.

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr.år	Kr. 6 375	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr. 159 375
------------------------------	-----------	-------------------------------	-------------

Opplysningkilder, beskrivelse

På Åberge er det minsteareal for hjorteløve på 400 daa (2022), og garden her har med andel i sameiga ca 635 daa. Dette tilsvarar eit og eit halv løyve per år. Kunden har ikkje vore aktiv jeger sjølv og jakta er organisert i eit jaktlag, korleis jaktlaget fungerer i praksis er ikkje kjent. Som grunnlag for verdi av hjorteløyve er det teke utgangspunkt i 1,5 løyver per år, gjennomsnittleg slaktevekt på 50 kilo, kilopris for heile slakt på 85 kroner per kilo og ei kapitaliseringsrente på 4 prosent.

Bygninger på eiendommen

Våningshus



Anvendelse

Bustad, utleige

Byggeår

2010

Kommentar

Eigar opplyser

Standard

Normal

Vedlikehold

Har vedlikehaldsbehov

Beskrivelse

Våningshuset er vurdert i eigen tilstandsrapport. Sjå vedlegg.

Oppdragsnr.: 20727-1481

Befaringsdato: 12.10.2026

Side: 7 av 20

Åbergevegen 187, 6856 SOGNDAL
Gnr 14- Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
FARDAL 6858



Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje 2	108			108	5
Etasje	84			84	5
Kjeller	89			89	
SUM	281				10
SUM BRA	281				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Soverom med to alkover og hems, soverom med hems, soverom, bad, stue, gang		
Etasje	Soverom, stue, kjøkken, vaskerom, hall m/trapp, bad, bod		
Kjeller	Allrom, bad, bod, teknisk rom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☒ Nei

Våningshus



Anvendelse
Bustad, utleige

Byggeår
2010

Kommentar
Eigar opplyser

Standard
Normal

Oppdragsnr.: 20727-1481

Befaringsdato: 12.10.2026

Side: 8 av 20

Åbergevegen 187, 6856 SOGNDAL
Gnr 14- Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
FARDAL 6858



Vedlikehold

Har vedlikehaldsbehov

Beskrivelse

Aktivitetshus/bustadhus oppført i lafta konstruksjon med tak av åsar. Utvendig er taket tekka med torv. Huset har fleire soverom, stort kjøken, bad og toalett, og stove. Huset held normal standard, men har synlege vedlikehaldsbehov. Huset er ikkje tilstandsvurdert men det vart avdekka avvik som bør nemnast og som krev nærare undersøkingar slik som fukt og råteskader i botnstokk på laftakonstruksjonen, råteskader i golv, bjelkar og rekkverk på veranda, fuktskader på verandadører, fuktskader på vindauger, skader på hovudinngangsdør, servant på toalett er knust og det er rennemerker på pipa. Tilstandsanalyse av huset anbefalast for å få full oversikt over tilstanden på bygningen.

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		50		50	
Etasje		114		114	
SUM		164			
SUM BRA	164				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Soverom, soverom 2, soverom 3, stue, gang	
Etasje		Kjøkken, hall m/trapp, bad, bad 2, stue, soverom, soverom 2, soverom 3	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☒ Nei

Oppdragsnr.: 20727-1481

Befaringsdato: 12.10.2026

Side: 9 av 20

Åbergevegen 187, 6856 SOGNDAL
Gnr 14- Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
FARDAL 6858



Våningshus



Anvendelse
Bustad, utleige

Byggeår
1940

Kommentar
Usikkert byggeår

Standard

Enkel, normal for byggeperioden

Vedlikehold

Har vedlikehaldsbehov

Beskrivelse

Eldre hus oppført i trekonstruksjonar, kledd utvendig med bordkledning og taket er tekka med skifer. Huset inneheld m.a. tre soverom, to stover, kjøken og bad. Huset held enkel standard og har vedlikehaldsbehov. Huset er ikkje tilstandsvurdert men det vart avdekka avvik som bør nemnast og som krev nærare undersøkingar slik som råteskader på vindskier og toppbord, lause og manglande skiferheller, skader på takrenner, unormalt stor svai i bjelke mot loft, og råteskade i bjelke i stova under arkrom. Tilstandsanalyse av huset anbefalast for å få full oversikt over tilstanden på bygningen.

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		58		58	
Etasje		89		89	
Kjeller					
SUM		147			
SUM BRA	147				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Soverom, soverom 2, soverom 3, gang	
Etasje		Stue, stue 2, kjøkken, vaskerom, gang, bad	
Kjeller			

Kommentar

Kjellar er ikkje inspisert og er ikkje oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Oppdragsnr.: 20727-1481

Befaringsdato: 12.10.2026

Side: 10 av 20

Åbergevegen 187, 6856 SOGNDAL
Gnr 14- Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
FARDAL 6858



Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☒ Nei

Driftsbygninger på eiendommen

Driftsbygning



Anvendelse
Sauefjøs

Byggeår
2023

Kommentar
Antatt byggeår

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	59,0
SUM BTA	59

Standard

Enkel

Vedlikehold

Har vedlikehaldsbehov

Beskrivelse

Driftsbygningen er oppført i trekonstruksjon og har taktekking av stålplater. Bygget held enkel standard og verkar å ikkje vera ferdigstilt. Noko arbeid med ferdigstilling og vedlikehald må påreknast. Fjøsen er bygd som tallefjøs og har med 59 m2 plass til rundt 40 sauer (1,4 m2 pr sau). Eigar opplyser å nytta dei mindre tilleggsbygningane i tillegg, til innsetting av sauer om vinteren.

Oppdragsnr.: 20727-1481

Befaringsdato: 12.10.2026

Side: 11 av 20

Åbergevegen 187, 6856 SOGNDAL
Gnr 14- Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
FARDAL 6858



Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bygget er nyare enn 5 år.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☒ Nei

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2010

Kommentar

Eigar opplyser

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	40,0
SUM BTA	40

Standard

Enkel

Vedlikehold

Normalt

Beskrivelse

Garasjen er oppført med vegger i stein og laft, tak av åsar med torvtekking. Garasjen held enkel standard.

Lovlighet

Byggetegninger

Oppdragsnr.: 20727-1481

Befaringsdato: 12.10.2026

Side: 12 av 20

Åbergevegen 187, 6856 SOGNDAL
Gnr 14- Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
FARDAL 6858



Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☒ Nei

Stabbur



Anvendelse

Soverom

Byggeår

2010

Kommentar

Eigar opplyser

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	11,0
SUM BTA	11

Standard

Enkel

Vedlikehold

Normalt

Beskrivelse

Stabburet er innreda som anneks med senger. Oppført i lafta konstruksjon med tak av åsar og torv

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

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

Oppdragsnr.: 20727-1481

Befaringsdato: 12.10.2026

Side: 13 av 20

Åbergevegen 187, 6856 SOGNDAL
Gnr 14- Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
FARDAL 6858



Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☒ Nei

Uthus



Anvendelse
Hjelpefjøs

Byggeår
2010

Kommentar

Areal (BTA)
24

Standard

Enkel

Vedlikehold

Har vedlikehaldsbehov

Beskrivelse

Uthus oppført i trekonstruksjonar, held enkel standard.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Åbergevegen 187, 6856 SOGNDAL
Gnr 14- Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
FARDAL 6858



Uthus 2



Anvendelse

Hjelpefjøs

Byggeår

2010

Kommentar

Areal (BTA)
19

Standard

Enkel

Vedlikehold

Har vedlikehaldsbehov

Beskrivelse

Uthus oppført i trekonstruksjonar, held enkel standard.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Åbergevegen 187, 6856 SOGNDAL
Gnr 14- Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
FARDAL 6858



Uthus 3



Anvendelse
Hjelpefjøs

Byggeår
2010

Kommentar

Areal (BTA)
19

Standard

Enkel

Vedlikehold

Har vedlikehaldsbehov

Beskrivelse

Uthus oppført i trekonstruksjonar, held enkel standard.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Åbergevegen 187, 6856 SOGNDAL
Gnr 14- Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
FARDAL 6858



Stabbur 2



Anvendelse
Ikkje brukbart

Byggeår
1940

Kommentar

Usikkert byggeår

Areal (BTA)
35

Kommentar til areal

Det er ikkje tilrådeleg å ferdast i bygget. Av den grunn er det ikkje gjort oppmålingar. Areal er berekna i kart.

Standard

Kondemnabelt

Vedlikehold

Kondemnabelt

Beskrivelse

Stabburet er oppført i trekonstruksjon på søyler av betong. Stabburet står på sviktande konstruksjon og er dels nedfalle. Bygget er kondemnabelt og bør rivast kontrollert for å unngå skader på folk, dyr og det eldre våningshuset som ligg tett inntil.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Åbergevegen 187, 6856 SOGNDAL
Gnr 14- Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
FARDAL 6858



Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi boligbygg			
Våningshus			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	9 600 000	
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 500 000	
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 3 500 000	
Sum Teknisk verdi - Våningshus	Kr.	5 600 000	
Våningshus			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 350 000	
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 500 000	
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 1 500 000	
Sum Teknisk verdi - Våningshus	Kr.	3 350 000	
Våningshus			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 200 000	
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 700 000	
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 2 600 000	
Sum Teknisk verdi - Våningshus	Kr.	900 000	
Sum Teknisk verdi - Boligbygg	Kr.	9 850 000	

Nedskreven gjenanskaffelsesverdi driftsbygninger

Driftsbygninger				
Bygning	Teknisk nyverdi (Kr)	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskreven gjenanskaffelseverdi (Kr)
Driftsbygning	400 000	5	4	100 000
Garasje	200 000	4	3	20 000
Stabbur	100 000	4	2	10 000
Uthus	100 000	3	2	10 000
Uthus 2	100 000	3	2	10 000
Uthus 3	100 000	3	2	10 000
Stabbur 2	200 000	0	0	
*Verdløs=0 ny=10 **Unyttig=0 full=10				
Total verdi				160 000

Åbergevegen 187, 6856 SOGNDAL
Gnr 14- Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
FARDAL 6858



Markedsvurdering

Gardstunet med dei fleste bygningane, dyrkamarka og ein del av skogen ligg på Åberge rett over Sogndal sentrum. Til sentrum er det ca 3,5 kilometer køyreavstand. Om ein går eller sykklar finns det snøggveggar og det er noko kortare. Vegen til Åberge er stadvis bratt og smal. På Åberge er det flott utsikt og gode solforhold. På eigedommen er det tre bebuelege hus, fjøs, garasje og fleire mindre bygningar. Det vert drive aktivt med korttidsutleige og dagens eigar har opparbeida gode inntekter på utleige gjennom AirBNB. Garden vert driven med sauehald med 80-90 vinterfora sauer.

Eigedommen har mykje bygningsmasse med tre bustadhus og det er tydeleg eit potensiale i utleige av husa på plassen. Husa er i brukbar stand men det er ulik grad av vedlikehaldsbehov og ein del arbeid med vedlikehald og oppgraderingar må påreknast.

Marknadsverdien er basert på ei samla vurdering av eigedommen.

Kr 8 500 000

Kilder og vedlegg

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tilstandsanalyse	27.10.2026		Gjennomgått	28	Ja
Tegninger	27.10.2026		Gjennomgått	23	Nei
Reguleringsplaner	27.10.2026	Planen er søkt opp på www.kommunekart.com	Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift 14/4	27.10.2026		Gjennomgått	3	Ja
Grunnbokutskrift 14/80	27.10.2026		Gjennomgått	2	Ja
Kartutsnitt 14/4 med arealfordeling	27.10.2026		Gjennomgått	1	Ja
Kartutsnitt 14/80 med arealfordeling	27.10.2026		Gjennomgått	1	Ja
Div pantebokutskrifter	27.10.2026		Gjennomgått		Nei
Jordskiftesak ang sameige 14/80	27.10.2026		Gjennomgått	16	Nei

Åbergevegen 187, 6856 SOGNDAL
Gnr 14- Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
FARDAL 6858



Forutsetninger

Egne forutsetninger

Buskap og lausøyre er ikkje inkludert i taksten
Det er ikkje lagt fram ferdigattestar for omsøkte bygg, og det kjem ikkje klart fram at alle bygg er omsøkte og/eller godkjende.
Dei fleste bygningane er oppført av dagens eigar.
Det står eit hus til på eiedommen, Åbergevegen 183. Dette huset vert opplyst å ha andre eigarar, men står oppført på denne eiedommen og er ikkje fraskilt på eigen tomt. Det vert opplyst at det pågår arbeid med å klarera tilhøve rundt huset og få skilt det ut på eigen tomt. Huset er ikkje ein del av taksten.



Tilstandsrapport

Våningshus
Åbergevegen 187, 6856 SOGNDAL
SOGNDAL kommune
gnr. 14, bnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 281 m² BRA-i: 281 m²



Befaringsdato: 12.10.2026 Rapportdato: 27.10.2026 Oppdragsnr.: 20727-1475 Eiendomsverdi ref nr: ED6230
Autorisert foretak: Lerheim Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Ole Johnny Lerheim



BLT
LERHEIM TAKST

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Lerheim Takst as

Lerheim Takst as er et takseringsfirma med base i Fardal i Sogndal og har Indre Sogn som hovedsakelig nedslagsfelt, men tar også oppdrag i andre deler av landet på forespørsel. Lerheim Takst as har sertifikat for verditaksering av bolig, fritidsbolig og landbruk i tillegg til tilstandsanalyser av disse. Takstingeniøren Ole J. Lerheim har taksert alt fra minihus på 25 kvadratmeter til større landbrukseieendommer på ca 43.000 dekar.

I tillegg til takst er Lerheim byggmester og driver eget firma med byggevirksomhet som har en fast ansatt tømrer. Slik holder han seg oppdatert på nyeste byggeskikker og har god kunnskap om hus og bygninger fra forskjellige tidsepoker. Lerheim er også registrert i Enova sitt register over energirådgivere.

Rapportansvarlig

Ole J. Lerheim

Ole Johnny Lerheim

byggmesterlerheim@gmail.com
995 57 234



Oppdragsnr.: 20727-1475

Befaringsdato: 12.10.2026

Side: 2 av 28

Åbergevegen 187, 6856 SOGNDAL
Gnr 14 - Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuksøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på spøknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Oppdragsnr.: 20727-1475

Befaringsdato: 12.10.2026

Side: 3 av 28

Åbergevegen 187, 6856 SOGNDAL
Gnr 14 - Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Åbergevegen 187, 6856 SOGNDAL
Gnr 14 - Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Våningshus

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

Romdelinga er noko anleis enn det som kjem fram på tegning.

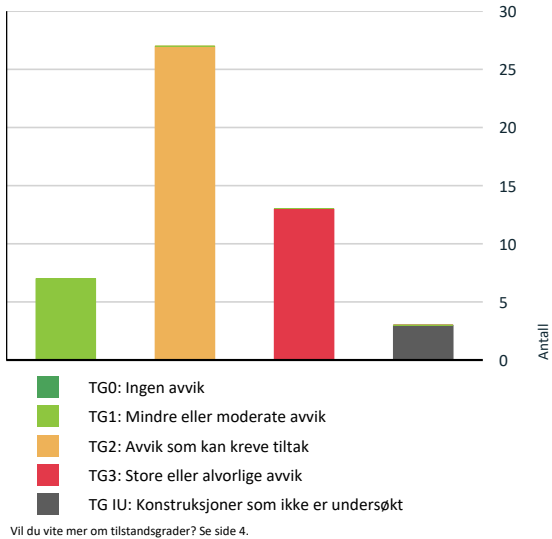
Åbergevegen 187, 6856 SOGNDAL
Gnr 14 - Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

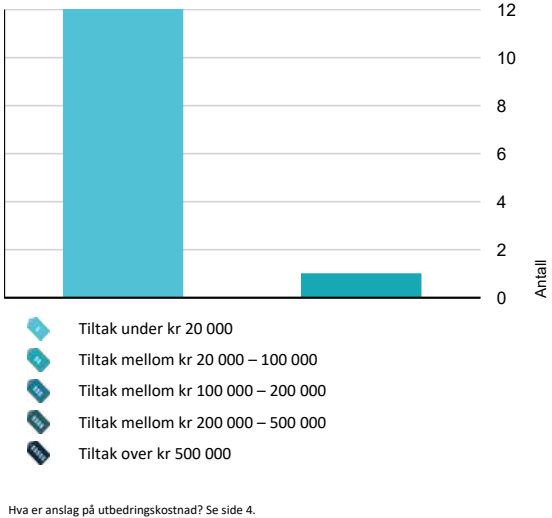


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppdragsnr.: 20727-1475

Befaringsdato: 12.10.2026

Side: 6 av 28

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side
KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side

Åbergevegen 187, 6856 SOGNDAL
Gnr 14 - Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL



Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er). Loftet har ikke godkjente rømningsveier.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Oppdragsnr.: 20727-1475

Befaringsdato: 12.10.2026

Side: 7 av 28

Åbergevegen 187, 6856 SOGNDAL
Gnr 14 - Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL



Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS

Byggeår
2010

Kommentar
Eigar opplyser

Anvendelse
Bustad, utleige

Standard
Normal

Vedlikehold
Har vedlikeholdsbehov

UTVENDIG

TO 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med torv. Besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TO 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Det er ikkje montert takrenner eller nedløp på bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert takrenner og nedløp på bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres takrenner og nedløp for å lede bort regnvann fra taket.
- Manglende takrenner og nedløp kan føre til økt fuktbelastning på fasade og grunnmur, noe som øker risikoen for fuktskader og forringelse av bygningskonstruksjonen.

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og takåser, og det er oppvarmet loftsrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen. Det er rennemerker ned etter pipa.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser
- Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.
- Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.



TO 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er av tømmerkonstruksjon med tømmer som fasade/kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade etter treborende insekter.

Råteskade er observert i søyle ved inngangspartiet.

Det er registrert svakhet/svik i konstruksjonen under utskyt på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Skader etter treborende insekter bør utbedres og angrepne områder behandles for å hindre videre spredning og svekkelse av konstruksjonen.

Råteskadet søyle ved inngangspartiet må skiftes ut for å sikre bæreevnen og forhindre ytterligere skade.

Svakhet i konstruksjonen under utskyt på loftet bør undersøkes nærmere av fagperson, og nødvendige tiltak må iverksettes for å unngå risiko for konstruksjonssvikt og følgeskader.

- Det anbefales nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget av skader etter treborende insekter, råteskade i søyle ved inngangspartiet og svakhet i konstruksjonen under utskyt på loftet.

Utbedring bør gjennomføres for å hindre videre skadeutvikling, redusere risiko for svekket bæreevne og forhindre ytterligere angrep av skadedyr og råte.

Kostnadsestimat gjeld kun nærare undersøkingar, ikkje utbetring av avvik.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Åbergevegen 187, 6856 SOGNDAL
Gnr 14 - Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL



Tilstandsrapport



TO 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass og koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte på vinduer.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er registrert spor etter treborende insekter i belistning rundt vindu.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.
- Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde vinduskomponenter. Omfanget av råteskadene bør vurderes, og det må sikres at årsaken til fuktpåvirkningen utbedres for å hindre videre skadeutvikling.
- Avvik rundt innsettsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.

- Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.
- Det bør gjennomføres tiltak for å bekjempe treborende insekter og vurdere omfanget av skadene. Dersom angrepet ikke utbedres, kan det føre til ytterligere svekkelse av treverket og redusert levetid for vinduene.
- Nærmere undersøkelser anbefales for å avdekk omfang av skader og løsninger for utbedringer.

Kostnadsestimat gjeld kun nærare undersøkingar, ikkje utbetring av avvik.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TO 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Værslitte karmar og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

Åbergevegen 187, 6856 SOGNDAL
Gnr 14 - Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL



Tilstandsrapport



TG 1J Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong med utgang frå loftstova. Denne er ikkje inspisert då dørhandtak er fjerna, og det er soleis ikkje tilkomst.

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med furu, flis og skifer.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger er av tømmer, og himlingen har trepanel.

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.
- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm. Det er målt retningsavvik på 60 mm på innerste soverom på loftet. Det er tydeleg at golvet har sige i utskyt, der er det målt 40 mm avvik på ca 1 meters avstand.

Konsekvens/tiltak

- Merkbare nedbøyninger eller skjevheter kan tyde på svekkelser eller belastninger i konstruksjonen. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan det føre til økte deformasjoner, sprekkdannelser eller redusert funksjon og stabilitet.
- Det anbefales å følge utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller skader bør konstruksjonen vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
- Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

- Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
- Det bør gjennomføres utbedring av etasjeskiller for å rette opp høydeforskjeller og retningsavvik, slik at videre setninger og skjevheter unngås. Dersom tiltak ikke utføres, kan det medføre økt risiko for konstruksjonsskader, redusert bokomfort og utfordringer ved fremtidig bruk eller ombygging.

Kostandsestimat gjeld kun nærare undersøkingar, ikkje utbetring av avvik.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Radon

Beskrivelse

Det er ikkje lagt fram dokumentasjon på utførte radonmålingar, eller at boligen er utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helseisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Åbergevegen 187, 6856 SOGNDAL
Gnr 14 - Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL



Tilstandsrapport

Det er elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er to ovnsuttak i kjeller som ikke er forsvarlig tetta.

Konsekvens/tiltak

- Ovnsuttakene i kjelleren må tettes forsvarlig av kvalifisert fagperson for å hindre røyk- og branngjennomgang, samt redusere risikoen for brannspredning og lekkasje av farlige gasser til oppholdsrom.



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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I teknisk rom er det panel og betong på vegger, og betong på golvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spor etter fukt i panel på vegger mot terreng. Årsaken til fukten er uklar, og det kan skyldes enten fuktgjennomtrenging fra terreng eller kondens/lekkasje fra tekniske installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktsporene i panelet. Uavklart fuktproblem kan føre til utvikling av råte, mugg og skader på konstruksjonen, samt redusert innneklima.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig er det lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er varierende trinnhøyde i trappen, fra 19 til 25 cm. Dette kan medføre økt risiko for snubling og redusert sikkerhet ved bruk av trappen.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes å utbedre trappen slik at trinnhøydene blir jevne, for å redusere risikoen for snubling og øke sikkerheten ved bruk.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskaade ved ferdsl i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskaade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskaade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er av heltre furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.
- Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
- Enkelte dører må justeres.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

- Det er observert fuktkrevende insekter. Det er registrert kre rundt dusjen i 2.et.
- Det er påvist spor etter mus flere steder inne i huset.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres en grundig undersøkelse for å kartlegge omfanget av angrepet, og nødvendige tiltak for bekjempelse bør iverksettes. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for skade på bygningskonstruksjoner og redusert levetid på materialer.

Åbergevegen 187, 6856 SOGNDAL
Gnr 14 - Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Norsk takst

Tilstandsrapport

- Det bør iverksettes tiltak for å tette mulige inngangspunkter og fjerne tilgangen til mat og skjulesteder for mus. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for skader på bygningsdeler, luktproblemer og potensiell helseisiko for beboere.



VÅTROM
LOFT > BAD
Generell
Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
LOFT > BAD
TG 2 Overflater, vegger og himling
Beskrivelse
Veggene er kledd med flis og panel/tømmer. Himlingen har panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist riss, sprekker og missfarging i flisfuger i våtsonen.
- Det er ikke etablert tilstrekkelig våtsone rundt dusj og vask i henhold til våtromsnormen, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader i disse områdene.

Konsekvens/tiltak

- Fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke innneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.
- Det anbefales å kartlegge omfang og årsak til fuktskaden ved nærmere undersøkelser. Skadde overflater bør utbedres eller skiftes ut, og fuktilden må identifiseres og utbedres for å hindre videre skade. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Bom (hulrom) under fliser indikerer at de ikke er godt nok festet, noe som øker risikoen for at fliser løsner eller sprekker. Dette kan også gi åpninger for fuktinntrengning og på sikt føre til skader i underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å fjerne fliser med bom og kontrollere underlaget for feil eller mangler. Deretter bør flisene legges på nytt med korrekt lim og metode i henhold til gjeldende standarder. Eventuelle underliggende skader må utbedres før ny montering.
- Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring eller skifting av fliser.
- Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.
- Riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse.
- Det bør etableres tilstrekkelig våtsone rundt dusj og vask i henhold til våtromsnormen for å redusere risikoen for fuktskader i disse områdene. Manglende våtsone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen og påfølgende skader på bygningsdeler.



Oppdragsnr.: 20727-1475

Befaringsdato: 12.10.2026

Side: 12 av 28

Åbergevegen 187, 6856 SOGNDAL
Gnr 14 - Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Norsk takst

Tilstandsrapport



LOFT > BAD
TG 2 Overflater gulv
Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 20 mm fall mot sluk.
Vurdering av avvik:
<ul style="list-style-type: none">• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.• Det er påvist sprekker i fliser.• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.• Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss, sprekker og missfarging.
Konsekvens/tiltak
<ul style="list-style-type: none">• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.• Sprekker i fliser på våtrom kan gi åpninger for fuktinntrengning bak flislaget. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.• Det anbefales å undersøke årsaken til sprekken, for eksempel bevegelser i underlaget eller utførelsesfeil. Skadde fliser bør skiftes ut, og underlaget samt membran bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.• Dersom tiltak ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.• Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av eventuell skade.• Det anbefales å fjerne fliser med bom og kontrollere underlaget for feil eller mangler. Flisene bør legges på nytt med korrekt metode og materialer i henhold til gjeldende våtromsnorm. Eventuelle underliggende skader må utbedres før ny montering.• Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.• Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

- Det anbefales å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også undersøkes om sprekken skyldes bevegelser eller feil i underlaget, og eventuelle årsaker må utbedres for å hindre videre skade.



LOFT > BAD
TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk
Beskrivelse
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, men det mangler vanntett sjikt på vegger. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm.
Vurdering av avvik:
<ul style="list-style-type: none">• Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon. Det er påvist fuktmerker i himling i rommet under badet.• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Oppdragsnr.: 20727-1475

Befaringsdato: 12.10.2026

Side: 13 av 28

Åbergevegen 187, 6856 SOGNDAL
Gnr 14 - Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL



Tilstandsrapport

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vannnett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Symptomer på at vannnett sjikt ikke tilfredsstiller dagens krav kan innebære redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
- Det anbefales å vurdere tilstanden på det vannette sjiktet nærmere og gjennomføre nødvendige utbedringer. Ved mangelfull funksjon bør våtrommet oppgraderes eller rehabiliteres med nytt, godkjent tettesjikt i henhold til gjeldende våtromsnorm.
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.



LOFT > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er fuktmerker i skap under servant.

Konsekvens/tiltak

- Fuktmerker i skap under servant bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak, og eventuelle lekkasjer eller skader bør utbedres. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for fuktskader, råte og muggsopp, som kan føre til kostbare reparasjoner og dårlig inneklima.



LOFT > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har ingen/utilstrekkelig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har utilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- Det er viktig å etablere tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved installasjon av avtrekksventil, mekanisk vifte eller annen egnet løsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting i rommet.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

LOFT > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er utført i ubehandlet trepanel i underliggende himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktmerker i underliggende himling i området rundt sluket, noe som tyder på utettheter.

Det er utført fuktmåling uten utslag.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20727-1475

Befaringsdato: 12.10.2026

Side: 14 av 28

Åbergevegen 187, 6856 SOGNDAL
Gnr 14 - Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL



Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktmerkene og eventuelle utettheter rundt sluket. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for fuktskader og skade på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat gjeld kun nærare undersøkingar, ikkje utbetring av avvik.

Kostnadsestimat: Under 20 000



ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har panel/tømmer på vegger og panel i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke etablert våtsoner i henhold til våtromsnormen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres våtsoner i henhold til våtromsnormen for å sikre tilstrekkelig fuktsikring. Manglende våtsoner øker risikoen for fuktskader og påfølgende skader på bygningskonstruksjonen.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med skifer og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk på 15 mm.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vannnett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, men det mangler vannnett sjikt i våtsoner på vegg. Sluket er av plast.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ukjent løsning i sluk, og sluket er tett. Dette medfører usikkerhet rundt utførelsen og tilstanden til slukløsningen, samt økt risiko for fuktskader og lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av slukløsningen for å avklare utførelse og tilstand. Manglende vannnett sjikt i våtsoner på vegg og ukjent løsning i sluk medfører økt risiko for fuktskader og lekkasjer, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og skade på bygningskonstruksjonen. Tiltak bør iverksettes for å sikre tilfredsstillende vannetting i våtsoner og forsvarlig slukløsning.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskeikum.

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Rommet har utilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- Det er viktig å etablere tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved installasjon av avtrekksventil, mekanisk vifte eller annen egnet løsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting i rommet.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er utført i ubehandlet trepanel i underliggende himling.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20727-1475

Befaringsdato: 12.10.2026

Side: 15 av 28

Åbergevegen 187, 6856 SOGNDAL
Gnr 14 - Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL



Norsk takst

Tilstandsrapport

- Det er påvist fuktmerker i underliggende himling, noe som tyder på utettheter.

Det er utført fuktmåling uten utslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktmerkene og eventuelle utettheter rundt sluket.
- Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for fuktskader og skade på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat gjeld kun nærare undersøkingar, ikkje utbetring av avvik.

Kostnadsestimat: Under 20 000



ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TO 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og panel/tømmer på vegger. Himlingen har panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist riss, sprekker og missfarging i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.
- Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Bom (hulrom) under fliser indikerer at de ikke er godt nok festet, noe som øker risikoen for at fliser løsner eller sprekker. Dette kan også gi åpninger for fuktinntrengning og på sikt føre til skader i underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å fjerne fliser med bom og kontrollere underlaget for feil eller mangler. Deretter bør flisene legges på nytt med korrekt lim og metode i henhold til gjeldende standarder. Eventuelle underliggende skader må utbedres før ny montering.
- Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring eller skifting av fliser.
- Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.
- Riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse.



Åbergevegen 187, 6856 SOGNDAL
Gnr 14 - Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL



Norsk takst

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TO 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 5 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.
- Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss, sprekker og missfarging.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av eventuell skade.
- Det anbefales å fjerne fliser med bom og kontrollere underlaget for feil eller mangler. Flisene bør legges på nytt med korrekt metode og materialer i henhold til gjeldende våtromsnorm. Eventuelle underliggende skader må utbedres før ny montering.
- Overflater må utbedres eller skiftes
- Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Det anbefales å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også undersøkes om sprekkenes skyldes bevegelser eller feil i underlaget, og eventuelle årsaker må utbedres for å hindre videre skade.
- Dersom tiltak ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.



ETASJE > BAD

TO 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvet har påstrykningsmembran/smøremembran, men det mangler vanntett sjikt rundt våtsoner på vegger. Det er plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke etablert våtsoner i henhold til kravene i våtromsnormen. Dette medfører økt risiko for fuktskader i områder som burde vært definert som våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres vanntett sjikt i våtsoner på vegger i henhold til gjeldende krav.
- Konsekvensen av manglende vanntett sjikt i våtsoner er økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på bygningsdelen.

ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/avskallinger i flisfuger på servant.
- Det er spor etter mus i innredningen.
- Det er begrenset avrenning i vasken, noe som tyder på tette avløp.

Konsekvens/tiltak

- Riss eller avskalling kan føre til redusert overflatebeskyttelse, noe som øker risikoen for videre skade, misfarging og oppsamling av smuss og bakterier.
- Mindre skader kan eventuelt utbedres med egnet reparasjonsmateriale, men det bør sikres at overflaten er tett og hygienisk. Det anbefales å vurdere utskifting dersom skaden er omfattende.
- Det bør gjennomføres grundig rengjøring og kontroll for å sikre at det ikke er pågående aktivitet fra mus. Videre bør eventuelle inngangspunkter tettes for å hindre fremtidig inntrengning, da tilstedeværelse av mus kan medføre lukt, skade på innredning og økt risiko for helseskadelige forhold.

Åbergevegen 187, 6856 SOGNDAL
Gnr 14 - Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Norsk takst

Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres rens av avløpet for å sikre tilfredsstillende avrenning.
- Konsekvensen av tette avløp er økt risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner og redusert funksjonalitet på sanitærutstyret.



ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har ingen/utilstrekkelig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har utilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

- Det er viktig å etablere tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved installasjon av avtrekksventil, mekanisk vifte eller annen egnet løsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting i rommet.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i underliggende himling i området rundt sluken.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget av fuktskaden og årsaken til denne, slik at nødvendige utbedringer kan iverksettes.
- Konsekvensen av å ikke utbedre fuktskader er økt risiko for videre skadeutvikling, sopp- og muggdannelse, samt redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat gjeld kun nærare undersøkingar, ikkje utbetring av avvik.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis og betong på vegg, og panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

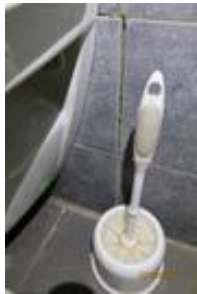
Åbergevegen 187, 6856 SOGNDAL
Gnr 14 - Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Norsk takst

Tilstandsrapport

- Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.
- Riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse.



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og motfall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Gulvet har motfall.
- Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
- Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Det anbefales å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også undersøkes om sprekkenes skyldes bevegelser eller feil i underlaget, og eventuelle årsaker må utbedres for å hindre videre skade.
- Dersom tiltak ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

KJELLER > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk og påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, men det mangler vanntett sjikt på våtsoner på vegg. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen har motfall på 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Gulvet har motfall til sluk, noe som kan medføre at vann ikke ledes effektivt bort fra våtsonen.
- Det er ikke etablert vanntett sjikt i alle våtsoner, noe som medfører økt risiko for fuktskader i disse områdene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres korrekt fall mot sluk for å sikre at vann ledes effektivt bort fra våtsonen, og for å redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen. Manglende eller feil fall kan føre til oppsamling av vann, økt fuktbelastning og fare for skader på omkringliggende bygningsdeler.
- Det bør etableres vanntett sjikt i alle våtsoner for å redusere risikoen for fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Motfall ved dørterskelen bør utbedres for å sikre korrekt avrenning mot sluk og unngå vannansamling som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner.
- Nærmere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat gjeld kun nærare undersøkingar, ikkje utbetring av avvik.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker på servant.
- Det er påvist riss/avskallinger i flisfuger på toalett.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Servantbatteri er løst montert og det er påvist drypplekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Riss eller avskalling kan føre til redusert overflatebeskyttelse, noe som øker risikoen for videre skade, misfarging og oppsamling av smuss og bakterier.
- Mindre skader kan eventuelt utbedres med egnet reparasjonsmateriale, men det bør sikres at overflaten er tett og hygienisk. Det anbefales å vurdere utskifting dersom skaden er omfattende.
- Det anbefales å følge med på utviklingen av rissene. Dersom de forverres eller gir praktiske problemer, bør utbedring eller utskifting vurderes.
- Sprekker i flisfuger kan tyde på at toalettkonstruksjonen ikke er solid nok bygd.
- Nærmere undersøkelser anbefales.

Åbergevegen 187, 6856 SOGDAL
Gnr 14 - Bnr 4
4640 SOGDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL



Tilstandsrapport

- Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.
- Servantbatteriet bør festes forsvarlig og lekkasjen utbedres for å unngå vannskader på innredning og omkringliggende konstruksjoner, samt for å sikre funksjonell bruk av sanitærustyret.



KJELLER > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har ingen eller utilstrekkelig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har utilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- Det er viktig å etablere tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved installasjon av avtrekksventil, mekanisk vitte eller annen egnet løsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting i rommet.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplaten er av heltre og keramiske fliser. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Det er påvist høy grad av slitasje og det er store fuktmerker i skap under vasken.
- Komfyrvakt er ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av skadet innredning og benkeplate under vasken for å hindre videre fuktskader og forringelse av materialene.
- Dersom fuktårsaken ikke utbedres, er det risiko for utvikling av råte, muggsopp og ytterligere skade på kjøkkeninnredningen.
- Komfyrvakt bør skiftes ut eller repareres for å ivareta brannsikkerheten på kjøkkenet. Manglende eller defekt komfyrvakt medfører økt risiko for brann ved overoppheting av platetopp.



ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Ventilatoren har skader og er svært tilsmusset med fett og matrester.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren bør rengjøres grundig eller skiftes ut for å sikre tilfredsstillende avtrekk og redusere risiko for brannfare og dårlig innneklima.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig kondensvann på eller dryppmerker fra kaldtvannsrør.

Konsekvens/tiltak

- Kondens på kaldtvannsrør kan føre til fuktskader på omkringliggende materialer og bidra til mugg- og råteutvikling over tid.
- Det anbefales å isolere rørene og forbedre ventilasjonen for å redusere kondensdannelse.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert væske-til-vann varmepumpe (berg-/jordvarme).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist symptomer på skade eller korrosjon på komponenter og utstyr.
- Væske-til-vann (berg-/jordvarme) varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Skader eller korrosjon kan føre til redusert funksjon og levetid, med risiko for svikt eller lekkasjer i anlegget.
- Det anbefales å kontrollere omfanget og utbedre eller skifte ut skadede komponenter for å sikre tilfredsstillende drift.

Åbergevegen 187, 6856 SOGNDAL
Gnr 14 - Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL



Tilstandsrapport

- Det anbefales at varmepumpen vurderes av fagperson for å avdekke eventuelle feil eller behov for reparasjon. Konsekvensen av usikker fremtidig funksjon er risiko for redusert oppvarming, dårligere inneklima og økte energikostnader dersom varmepumpen svikter.



TG 3 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en dobbeltmantla bereder på ca. 300 liter.

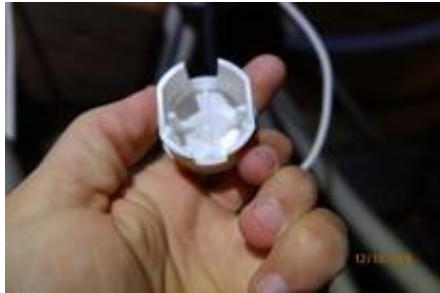
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
- Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Det er gulvvarme i deler av huset.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at reguleringsventilene er trege eller ikke lar seg bruke.

Oppdragsnr.: 20727-1475

Befaringsdato: 12.10.2026

Side: 22 av 28

Åbergevegen 187, 6856 SOGNDAL
Gnr 14 - Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Trege eller defekte reguleringsventiler kan føre til dårlig regulering av varme, ujevn temperatur og redusert komfort.
- Det anbefales å kontrollere, vedlikeholde eller skifte ut reguleringsventilene for å sikre korrekt funksjon.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, og det må utføres eventuelle tiltak på anlegget.



⚠ 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det er skjult og opent opplagt elektrisk anlegg fra byggeperioden. Det er sikringskåp på vaskerom i h.et. og i teknisk rom i kjellaren, begge har automatsikringer.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

⚠ Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:

- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er). Loftet har ikke godkjente rømningsveier.

Konsekvens/tiltak

- Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

TOMTEFORHOLD

⚠ TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse. Materialet som er brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent. Utført fra 2012.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg i teknisk rom. Det er imidlertid uklart om dette skyldes fuktgjennomtrenging utenfra eller kondens/lekkasje fra tekniske installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.
- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.
- Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

⚠ TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser, og det synlige støpereir.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.
- Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekken, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

- Sprekkdannelser og støpereir bør utbedres for å hindre vanninntrenging og videre forringelse av konstruksjonen. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt risiko for fuktskader og redusert levetid på grunnmuren.



⚠ Forstøtningsmur

Oppdragsnr.: 20727-1475

Befaringsdato: 12.10.2026

Side: 23 av 28

Åbergevegen 187, 6856 SOGNDAL
Gnr 14 - Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Norsk takst

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Septiktank

Beskrivelse

Det er privat avløp til renseanlegg til avløp. Anlegget er opplyst å vera dimensjonert for 5 einingar. Anlegget er ikkje inspisert eller dokumentert.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er). Loftet har ikke godkjente rømningsveier.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helseisisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsl i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensete rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Åbergevegen 187, 6856 SOGNDAL
Gnr 14 - Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

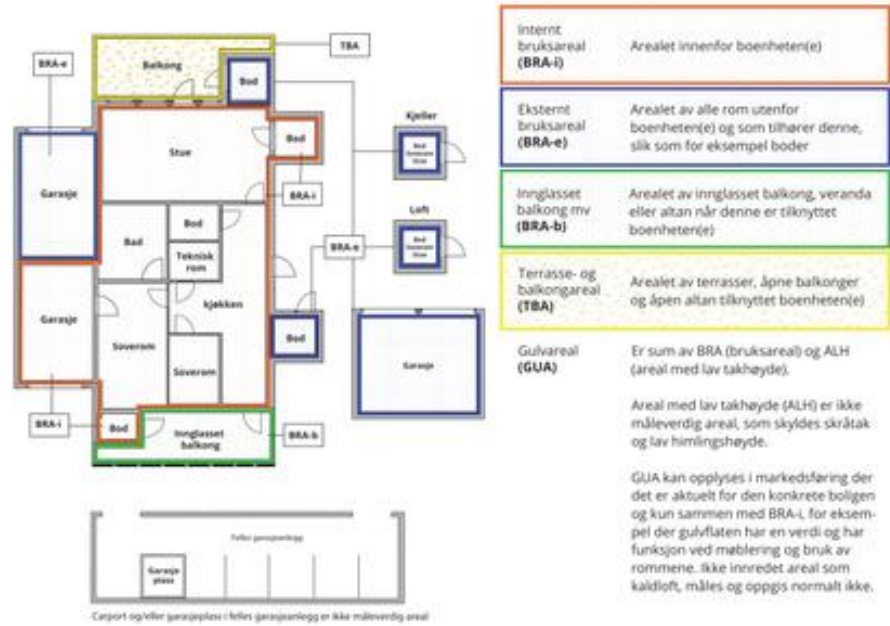
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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 bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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.

Åbergevegen 187, 6856 SOGNDAL
Gnr 14 - Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL



Arealer

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	108			108	5
Etasje	84			84	5
Kjeller	89			89	
SUM	281				10
SUM BRA	281				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom med to alkover og hems, soverom med hems, soverom, bad, stue, gang		
Etasje	Soverom, stue, kjøkken, vaskerom, hall m/trapp, bod, bad		
Kjeller	Allrom, bod, bad, teknisk rom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Romdelinga er noko anleis enn det som kjem fram på tegning.

Nyere håndverkstjenester

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

☐

Ja

☒

Nei

Åbergevegen 187, 6856 SOGNDAL
Gnr 14 - Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.10.2026	Ole Johnny Lerheim	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4640 SOGNDAL	14	4		0	176484.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Åbergevegen 187

Hjemmelshaver

Davidsen Sverre

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eigedommen har tilkomst via privat stikkveg frå offentleg veg.

Tilknytning vann

Eigedommen har privat vatn.

Tilknytning avløp

Eigedommen har privat avløp.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Åbergevegen 187, 6856 SOGNDAL
Gnr 14 - Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrenset og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom

Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

Kommune: 4640 SOGNDAL

Data uthentet: 23.10.2026 kl. 12:43

Grunneiendom: Gnr: 14 Bnr: 4

Oppdatert per: 23.10.2026 kl. 12:43

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

Grunnboksinformasjon

HJEMMELOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1524532–1/200 05.06.2024 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 1.000.000 OMSETNINGSTYPE: Opphør av samboerskap Davidsen Sverre F.NR: 271163*****
---	---

Andel i realsameie

2018/572978–9/200 22.03.2018 21:00	OPPRETTELSE AV JORDSAMEIE DENNE MATRIKKELENHET HAR ANDEL I: KNR:4640 GNR:14 BNR:80	IDEELL: 1449/10000
--	---	--------------------

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitututter tinglyst på hovedbruket/avgivereieiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieiendommen. For festenummer gjelder dette servitututter eldre enn festekontrakten.

Pengeheftelser

1972/2145–2/53 24.11.1972	KJØPEKONTRAKT RETTIGHETSHAVER: Sande Per Asle F.NR: 080559***** RETTIGHETSHAVER: Aaberge Johanne F.NR: 050659***** RETTIGHETSHAVER: Aaberge Karstein F.NR: 120926***** kjøpekontrakt til avtalt pris m div bestemmelser på selet på turrlistølen
2013/1022824–1/200 25.11.2013	** TRANSPORT AV RETTIGHETSHAVER FRA: Aaberge Karstein F.NR: 120926***** TIL: Sande Per Asle F.NR: 080559***** TIL: Aaberge Johanne F.NR: 050659*****
1972/2145–3/53 24.11.1972	KJØPEKONTRAKT RETTIGHETSHAVER: Aaberge Anders LØPENR: 10057938 kjøpekontrakt til avtalt pris m div best på selet på turrlistølen
2024/1537791–1/200 07.06.2024 13:24	PANTEDEKUMENT BELØP: NOK 6.000.000 PANTHAVER: SOGN SPAREBANK ORG.NR: 837897912 ELEKTRONISK INNSENDT

Eiendomsverdi AS (Org.nr. 881 971 682)

Side 1 av 3

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom	
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken	
Kommune: 4640 SOGNDAL	Data uthentet: 23.10.2026 kl. 12:43
Grunneiendom: Gnr: 14 Bnr: 4	Oppdatert per: 23.10.2026 kl. 12:43

2026/528673-1/200 13.05.2026 09:46	UTLEGGSFORRETNING AVHOLDT: 13.05.2026, Kl. 09:36 BELØP: NOK 1.601 SAKSØKER: SOGNDAL KOMMUNE ORG.NR: 922121893 PROSESSFULLMEKTIG: SOGNDAL KOMMUNE ORG.NR: 922121893 SAKSØKT: Davidsen Sverre F.NR: 271163***** GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE ELEKTRONISK INNSENDT
--	---

Servitutter

Servitutter i eiendomsrett

1859/990014-1/53 29.10.1859	BESTEMMELSE OM GJERDE Bestemmelse om veg Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1895/900049-1/53 23.02.1895	UTSKIFTING GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1896/900048-1/53 09.05.1896	UTSKIFTING GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1914/900095-1/53 26.01.1914	BESTEMMELSE OM VEG GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1918/900103-1/53 30.05.1918	ERKLÆRING/AVTALE Tilleggskontrakt til dok.900095 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1921/900107-1/53 03.06.1921	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om veg GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1945/902918-1/53 30.06.1945	ELEKTRISKE KRAFTLINJER Rettighetshaver Sognekraft GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1954/1269-2/53 04.12.1954	JORDSKIFTE Grensegangsak GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1958/1069-1/53 05.12.1958	JORDSKIFTE Grensegangssak GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1967/1394-1/53 03.11.1967	BESTEMMELSE OM VANNRETT Bestemmelse om veg
1990/2943-1/53 10.10.1990	ELEKTRISKE KRAFTLINJER Rettighetshaver Sognekraft as 60 kV linje Njøs-Årøy GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1991/3231-1/53 19.12.1991	ERKLÆRING/AVTALE Avtale om vedlikehold av Hylsetevegen Bestemmelse om gjerde Diverse bestemmelser ellers GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1997/1139-1/53 03.06.1997	SKJØNN Sak 7/1969 B: 275 kV line Fardal - Fortun og 132 kV line Fortun - Øvre Årdal GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom	
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken	
Kommune: 4640 SOGNDAL	Data uthentet: 23.10.2026 kl. 12:43
Grunneiendom: Gnr: 14 Bnr: 4	Oppdatert per: 23.10.2026 kl. 12:43

2018/572978-10/200 22.03.2018 21:00	JORDSKIFTE Sak: 1410-2014-0008 Åberge GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
---	--

GRUNNDATA

1847/900004-1/53 09.06.1847	REGISTRERING AV GRUNN DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4640 GNR:14 BNR:3
1927/900084-1/53 15.08.1927	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4640 GNR:14 BNR:76
1949/378-1/53 23.05.1949	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4640 GNR:14 BNR:77
2020/1679337-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING TIDLIGERE: KNR:1420 GNR:14 BNR:4

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

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

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom

Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

Kommune: 4640 SOGNDAL

Grunneiendom: Gnr: 14 Bnr: 80

Data uthentet: 26.10.2026 kl. 13:39

Oppdatert per: 26.10.2026 kl. 13:38

Eiendomsverdi®

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

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2018/572978-9/200	OPPRETTELSE AV JORDSAMEIE	
22.03.2018 21:00		
	KNR:4640 GNR:14 BNR:1	IDEELL: 429/10000
	KNR:4640 GNR:14 BNR:3	IDEELL: 713/10000
	KNR:4640 GNR:14 BNR:4	IDEELL: 1449/10000
	KNR:4640 GNR:14 BNR:5	IDEELL: 1501/10000
	KNR:4640 GNR:14 BNR:6	IDEELL: 19/1000
	KNR:4640 GNR:14 BNR:7	IDEELL: 17/5000
	KNR:4640 GNR:14 BNR:9	IDEELL: 23/10000
	KNR:4640 GNR:14 BNR:10	IDEELL: 1/1000
	KNR:4640 GNR:14 BNR:11	IDEELL: 9/2000
	KNR:4640 GNR:14 BNR:12	IDEELL: 13/2500
	KNR:4640 GNR:14 BNR:13	IDEELL: 57/10000
	KNR:4640 GNR:14 BNR:14	IDEELL: 23/10000
	KNR:4640 GNR:14 BNR:15	IDEELL: 7/1000
	KNR:4640 GNR:14 BNR:16	IDEELL: 73/10000
	KNR:4640 GNR:14 BNR:17	IDEELL: 1/625
	KNR:4640 GNR:14 BNR:18	IDEELL: 13/5000
	KNR:4640 GNR:14 BNR:20	IDEELL: 409/5000
	KNR:4640 GNR:14 BNR:21	IDEELL: 647/10000
	KNR:4640 GNR:14 BNR:22	IDEELL: 283/10000
	KNR:4640 GNR:14 BNR:23	IDEELL: 79/10000
	KNR:4640 GNR:14 BNR:25	IDEELL: 7/10000
	KNR:4640 GNR:14 BNR:26	IDEELL: 59/10000
	KNR:4640 GNR:14 BNR:27	IDEELL: 3/2000
	KNR:4640 GNR:14 BNR:28	IDEELL: 27/10000
	KNR:4640 GNR:14 BNR:29	IDEELL: 53/5000
	KNR:4640 GNR:14 BNR:31	IDEELL: 11/2500
	KNR:4640 GNR:14 BNR:32	IDEELL: 153/10000
	KNR:4640 GNR:14 BNR:33	IDEELL: 69/10000
	KNR:4640 GNR:14 BNR:34	IDEELL: 59/10000
	KNR:4640 GNR:14 BNR:35	IDEELL: 47/10000
	KNR:4640 GNR:14 BNR:37	IDEELL: 89/5000
	KNR:4640 GNR:14 BNR:39	IDEELL: 91/10000
	KNR:4640 GNR:14 BNR:40	IDEELL: 417/10000
	KNR:4640 GNR:14 BNR:44	IDEELL: 11/5000
	KNR:4640 GNR:14 BNR:45	IDEELL: 59/5000
	KNR:4640 GNR:14 BNR:46	IDEELL: 33/10000
	KNR:4640 GNR:14 BNR:47	IDEELL: 1/250
	KNR:4640 GNR:14 BNR:49	IDEELL: 87/10000
	KNR:4640 GNR:14 BNR:50	IDEELL: 41/5000
	KNR:4640 GNR:14 BNR:51	IDEELL: 61/2500
	KNR:4640 GNR:14 BNR:52	IDEELL: 31/10000
	KNR:4640 GNR:14 BNR:53	IDEELL: 219/10000
	KNR:4640 GNR:14 BNR:54	IDEELL: 4/625
	KNR:4640 GNR:14 BNR:55	IDEELL: 1/125
	KNR:4640 GNR:14 BNR:56	IDEELL: 1/80
	KNR:4640 GNR:14 BNR:59	IDEELL: 11/10000
	KNR:4640 GNR:14 BNR:60	IDEELL: 1/250
	KNR:4640 GNR:14 BNR:61	IDEELL: 41/5000
	KNR:4640 GNR:14 BNR:63	IDEELL: 49/2000
	KNR:4640 GNR:14 BNR:64	IDEELL: 59/10000
	KNR:4640 GNR:14 BNR:65	IDEELL: 39/5000
	KNR:4640 GNR:14 BNR:66	IDEELL: 29/10000
	KNR:4640 GNR:14 BNR:67	IDEELL: 13/10000
	KNR:4640 GNR:14 BNR:68	IDEELL: 219/10000

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom		 Eiendomsverdi®
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken		
Kommune: 4640 SOGNDAL	Data uthentet: 26.10.2026 kl. 13:39	
Grunneiendom: Gnr: 14 Bnr: 80	Oppdatert per: 26.10.2026 kl. 13:38	

KNR:4640 GNR:14 BNR:69	IDEELL: 77/10000
KNR:4640 GNR:14 BNR:70	IDEELL: 9/1250
KNR:4640 GNR:14 BNR:71	IDEELL: 3/625
KNR:4640 GNR:14 BNR:72	IDEELL: 39/10000
KNR:4640 GNR:14 BNR:73	IDEELL: 31/10000
KNR:4640 GNR:14 BNR:74	IDEELL: 1/5000
Dette er grunnboksblad for:	
Åberge	

HEFTELSE

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Ingen pengeheftelser registrert.

Pengeheftelser

Servitutter

Servitutter i eiendomsrett

2018/572978-10/200	JORDSKIFTE
22.03.2018 21:00	Sak: 1410-2014-0008 Åberge
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

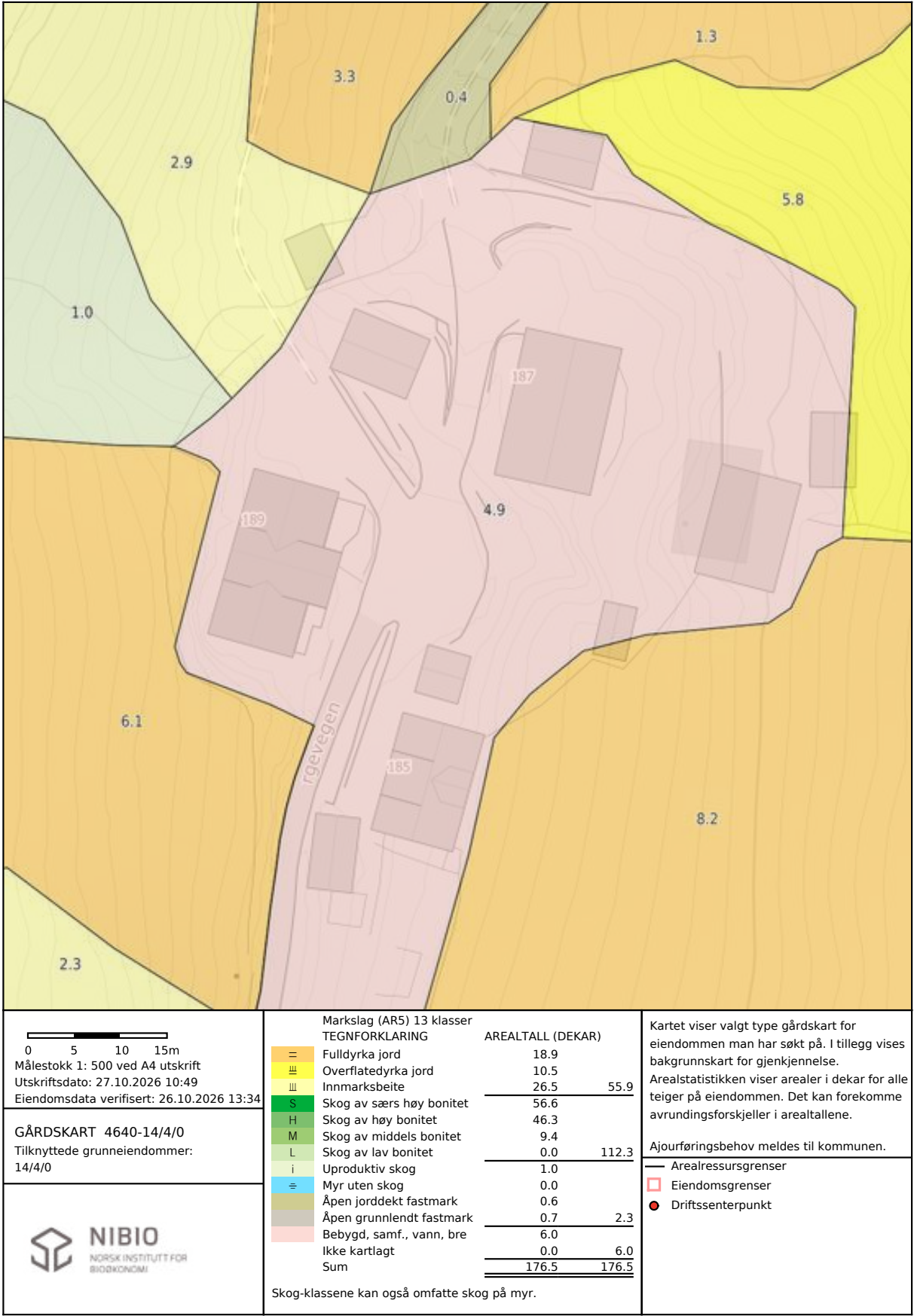
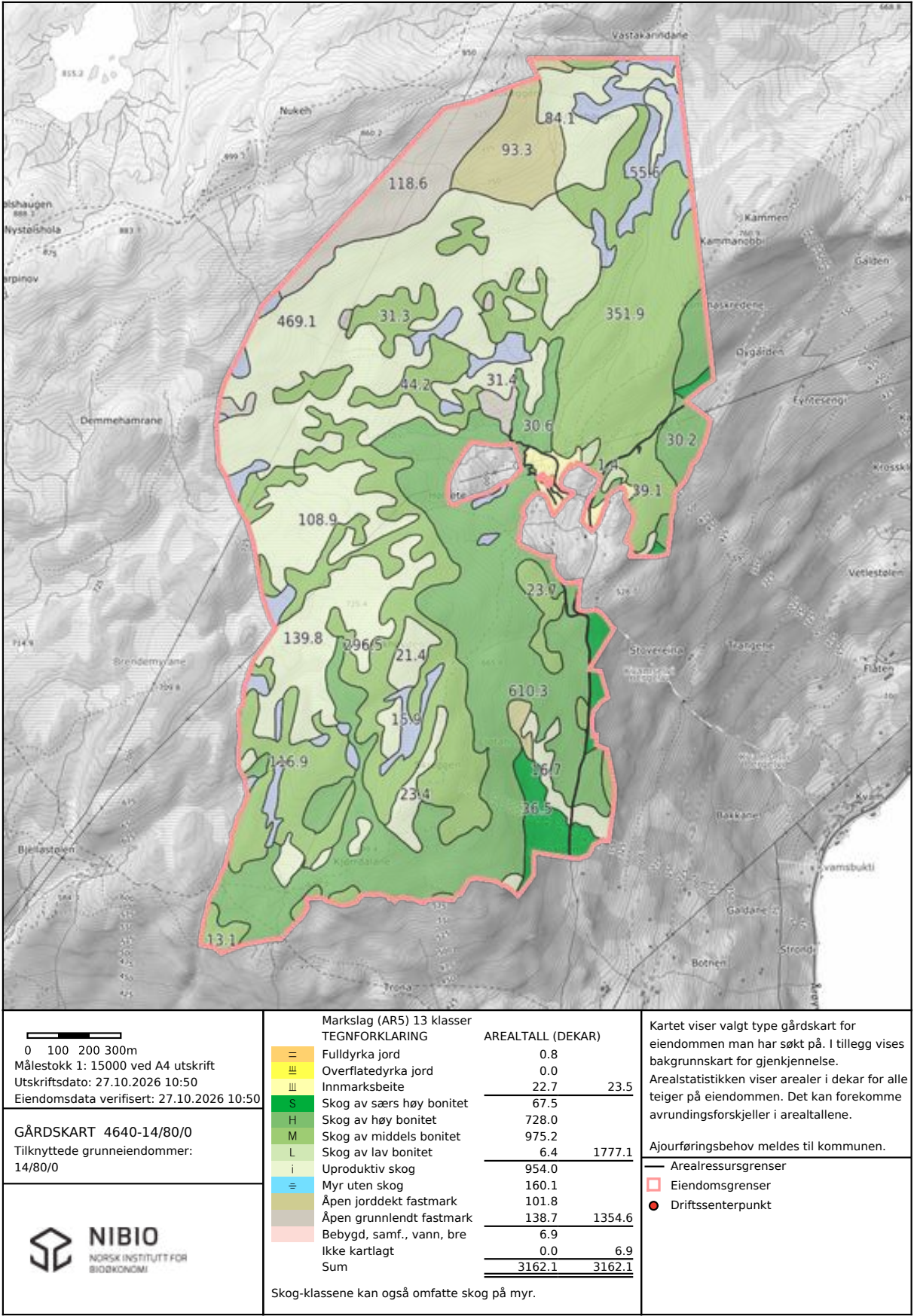
GRUNNDATA

2018/572978-8/200	OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN
22.03.2018 21:00	
2020/595860-1/200	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
01.01.2020 00:00	TIDLIGERE: KNR:1420 GNR:14 BNR:80

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

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



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

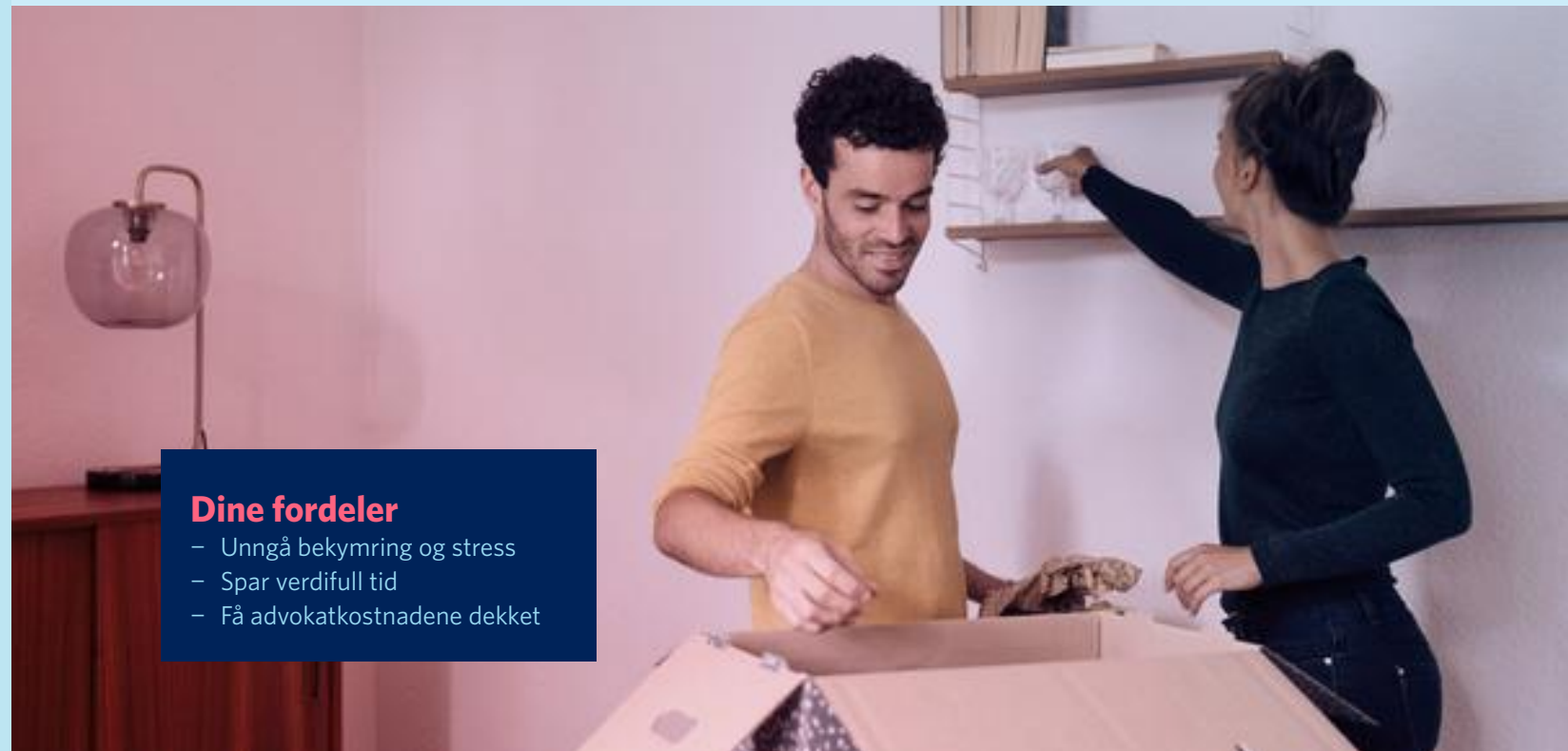
Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt badersinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

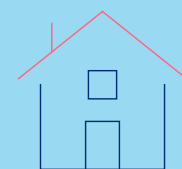
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonSEN, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Åbergevegen 185, 187 og 189, 6856 SOGNDAL. Gnr. 14, bnr. 4, i Sogndal kommune, oppdragsnr.: 1160260013
Megler: Olav Skjeldestad, mobil: 90564525, e-post: oj@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



proaktiv.no



Olav Skjeldestad
Eigedomsmeklar MNEF
905 64 525
oj@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sogn

Trolladalen 30, 6856 SOGNDAL, 950 44 240, sogn@proaktiv.no