

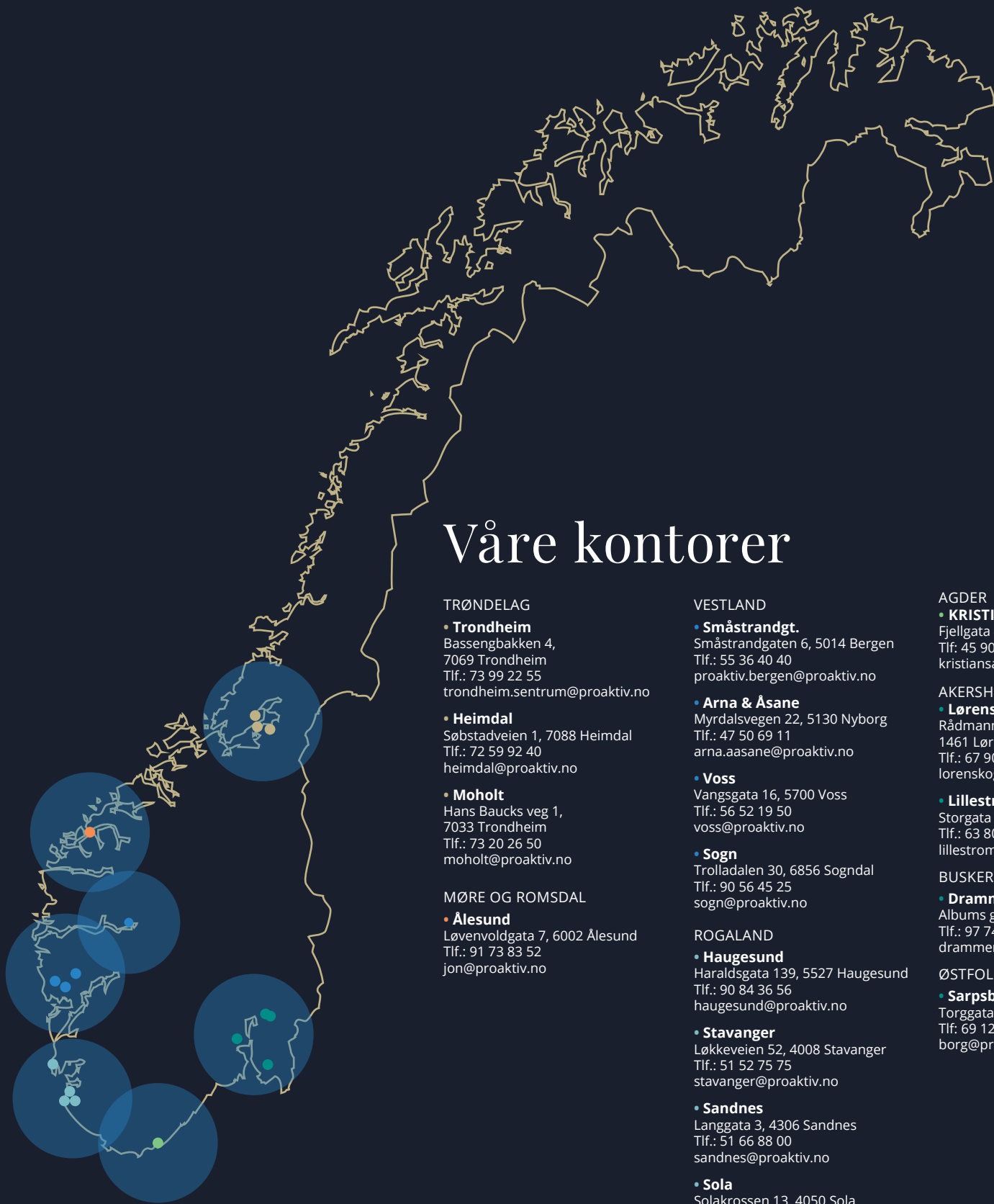
PROAKTIV

Flott hyttetun
med med eiga
strandlinje



DALAVEGEN 1171/1173





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

- **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.liier@proaktiv.no

ØSTFOLD

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

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Dalavegen 1171/1173, 6857
SOGNDAL

Gnr./Bnr.: Gnr. 11, bnr. 124, i Sogndal
kommune

Prisantydning: 4.700.000,-

Omkostninger: 118.590,-

Totalpris: 4.818.590,-

Kommunale avgifter: 16.540,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2015

Rom/soverom: 5/5

BRA: 141 m²

BRA-i: 113 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Gode
parkeringsmoglegheiter på eigedomane.
Ein kan parkere nede ved vegen eller ein
kan parkere i tunet mellom hyttene.

Tomt: 1642 m²

Energimerke: Energiklasse: D.Rød

INNHOOLD

1

Nøkkelinformasjon

33

Plantegninger

3

Nærområdet

36

Kjerneinformasjon

8

Informasjon om
boligen

42

Vedlegg

10

Boligen i bilder

106

Budskjema



SOGNDALSDALEN

Kommune: Sogndal

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

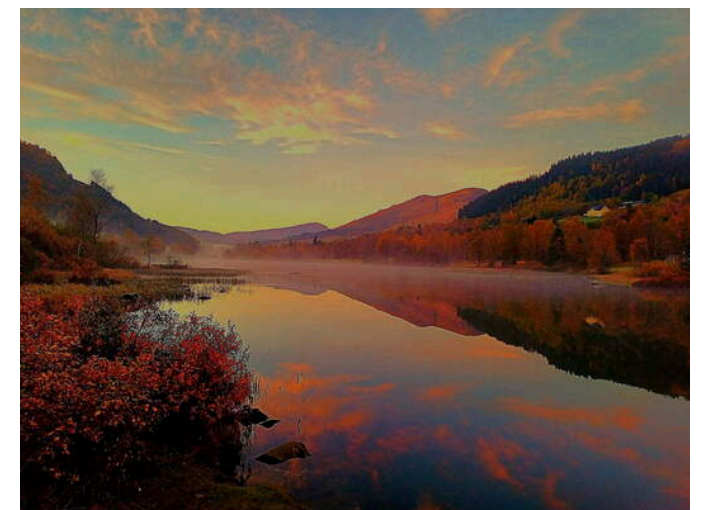
Beliggenhet

Eigedomane ligg på Vassenden i Sogndalsdalen omlag 12 kilometer, og det er ca 92 kilometer til Førde.

Område er prega av landbruk, spreidd busetnad og fritidsbustader, naturen er tett på med Dalavatnet like ved og fjella tett på.

Dalavatnet ligg rett nedanfor huset, og gjev muligheit for bading, fiske og kajakk. Om vinteren frys det is på vatnet og det kan ofte ver gode skøyteforhold her. Da kan ein også gå fine turar i fjellet på ski. Merka tursti til Stepin og Tylderingen som starte like i nærleiken av hytta. Om sommaren er det gode forkomstar av bær i fjellet.

Det er kun 4 kilometer til Hodlekve Skisenter med langrennsløyper, fjellskiløyper og skiheis vinterstid, samt fjellturar og fleire andre tilbod sommarstid.



OFFENTLIG TRANSPORT

✈	Ålesund Lufthavn, Vigra	147.4 km
✈	Sogndal lufthavn Haukåsen	29 min 🚗
🚗	Hodlekve kryss Linje 120, 130, VY170, 830	16 min 🚶 1.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sogningen	12 min 🚗
Meny Sogndal Søndagsåpent	12 min 🚗 12 km

VARER/TJENESTER

🏪 AMFI Sogningen	12 min 🚗
🏪 Apotek 1 Sogndal	12 min 🚗

SPORT

🏆 Sogndal idrettshall Aktivitetshall, ballspill	9 min 🚗 10.6 km
🏆 Kunstgrasbane Fotball	10 min 🚗 10.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Sogndal VGS Garasje - Vestland fylke...	10 min 🚗
🚗 Thon Senter Sogningen	12 min 🚗

«Verdifulle kunder fortjener
verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en
del av deg



15 minutt til Sogndal sentrum med kjøpesenter, kafe, trening-
og klatresenter.
Her har også Høgskulen på Vestland Campus med ca. 2 500
studentar.
Her kan ein sjå heimekampane til Sogndal sitt herrelag på 2-
nivå og damelaget.

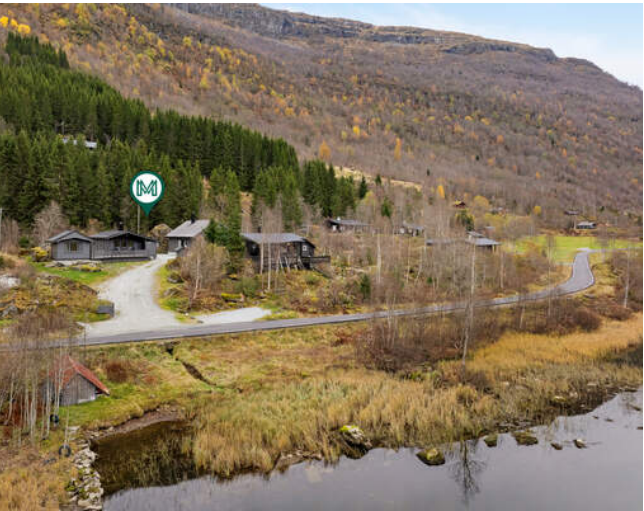
Med 1,5 time til alpine Turtagrø og Jotunheimen eine vegen
og kort veg til fjord- og kyst-liv andre vegen, er det også



mange muligheiter rundt Sogndal.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens
hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du
enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket
startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med
Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



Offentlig Kommunikasjon

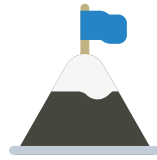
Busshaldeplass i Dalavegen. ca. 200 meter.

AVSTAND TIL BYER

Sogndalsfjøra	11 min 🚗
Førde	1 t 14 min 🚗

HØYDE OVER HAVET

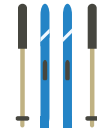
404 m



VINTERSPORT

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 1.7 km
- 21 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Sogndal Skisenter Hodlekve
- Kjøretid: 5 min
- Skitrek i anlegget: 2



Notater

VELKOMMEN TIL DALAVEGEN 1171/1173

Parkering

Gode parkeringsmoglegheiter på eigedomane.
Ein kan parkere nede ved vegen eller ein kan parkere i tunet mellom hyttene.

Tomtestørrelse

1 642,00 m²

Beskrivelse av tomt

Begge tomtene er dels opparbeida og dels naturtomt. Det er opparbeida gruslagt tun, plen med bed og planter, og terrassar.

Dalavegen 1173, Gnr. 11 Bnr. 66: 1 237 kvm
Dalavegen 1171, Gnr. 11 Bnr. 124: 405 kvm
Som dei fleste andre eigedomane i området ligg eigedomen i aktsomhetsområde for stein- og snøskred i følge vedlagt kart frå NVE.
Delar av eigedomen, Dalavegen 1173, som ligg på nedsida av vegen ligg i eit aktsemd område for flaum i.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Dalavegen 1173- Byggeår. 1986
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med mønedragar og taktekking er av pappshingel. Taket er besiktinget frå bakkenivå. Sidan taket (takkonstruksjon, tekking og skorstein) berre er observert frå bakkenivå, er vurderinga avgrensa av dette. Det er ikkje tryggleiksmessig forsvarleg å bevege seg ut på taket eller observere frå stige. Sjølv om det ikkje er avdekt skadar under synfaringa, tyder ikkje dette at det ikkje kan vere

skadar som ei undersøking på taket kan avdekkje. Ver merksam på denne risikoen. Ei undersøking av taket kan utførast av ein fagperson under tilstrekkelege tryggleiksforhold. Takrenner og nedløp er i svart plastikk. Pipe er av element og det er peis med innsats.

Ytterveggane har bindingsverkskonstruksjon frå byggeår og fasaden er kledd med liggande bordkledning. Hytta har måla trevindauge med 2-lags glas, måla hovedytterdør og måla balkongdør i tre. Etasjeskilje er av trebjelkelag. Hytta har krypkjellar under trebjelkelag og stubbegolv. Det er terrasse rundt hytta i trekonstruksjon med rekkverk i tre. Dreneringen er frå 1986. Hytta er bygd på luftig krypkjellar og trekonstruksjonen vert ikkje veldig påverka av drenering. Grunnmur er av lettklinkerblokker.

Bygningssakskyndig

Ole Jonny Lerheim (befaringsdato: Mandag, 3. november 2025)

Sammendrag selgers egenerklæring

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. skifta tak på gamlehytta. Utført som eigeninnsats.
24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
- Ja. Felles vatn med dei to hyttene. Her må ny eigar evt. lage ein avtale.



DALAVEGEN 1171

Innhold
Dalavegen 1173:
Hytte:
1.etg:
- Gang/entré, 2 soverom, toalettrom, stove/kjøkken.

På eigedomen er det også anneks og 2 uteboder.
Dalavegen 1171:
Hytte:
1.etg:
- Entré, bad, soverom, stove/kjøkken.
Hems:
- 2 soverom

Areal
Dalavegen 1173(1986

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 47 kvm
Total BRA: 47 kvm
Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 13 kvm
Dalavegen 1171(2015)

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 66 kvm
Total BRA: 66 kvm

Anneks

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 10 kvm
Total BRA: 10 kvm

Bod 1

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 10 kvm
Total BRA: 10 kvm

Bod 2

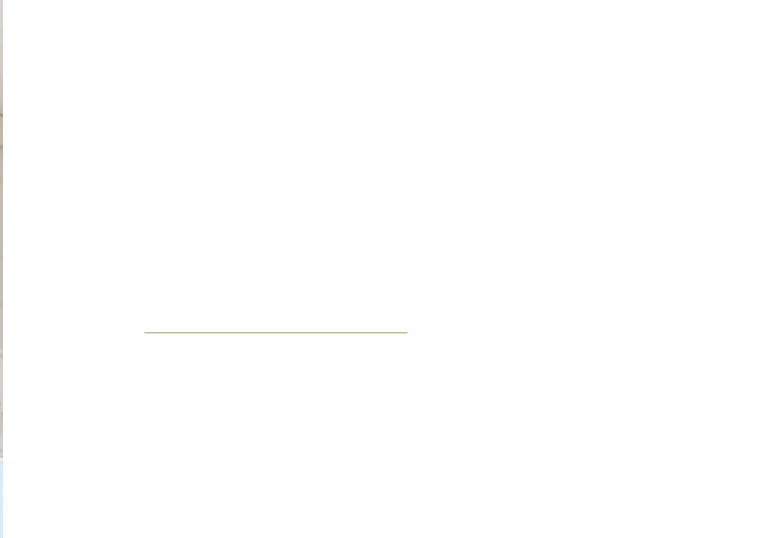
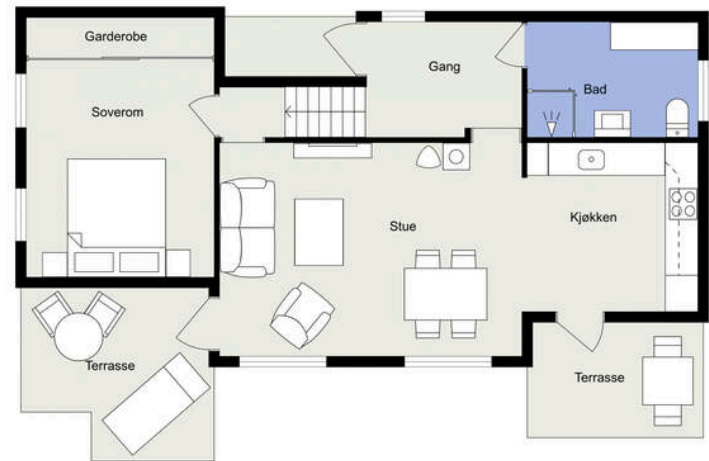
Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 8 kvm
Total BRA: 8 kvm

Dalavegen 1171:
- Hems har ikkje måleverdig areal.
- Vindauger på loftet støttar ikkje krav til rømmingsveg. Når vindauge er einaste moglegheit som rømmingsveg er kravet at breidde + høgde skal minst være 150 cm i open stilling til saman. Breidda skal være minst 50cm, og høgda minst 60 cm.

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 bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.



NYOPPFØRT HYTTE I 2015



1. etasje

Noe avvikelser i planskisse kan forekomme.

**Standard**

Takstobjektet består av eit tun med to eigedommar med to hytter og tre frittstående småbygg. Dalavegen 1171 har ei nyare hytte bygd rundt 2015. Hytta held normal standard og er normalt vedlikehalden. Dalavegen 1173 har ei hytte frå rundt 1986 med enklare standard og med noko vedlikehaldsbehov

Hytte, Dalavegen 1173 - Byggeår: 1986
Opplysningar om innvendige overflater er henta frå vedlagt tilstandsrapport:
Golv: Heiltregolv
Veggar: Trepanel
Tak: Trepanel

Hytta har gangareal med skrå himling og plass til oppheng av ytterklede. Toalettrommet er innreia med klosett og servant med underskuffer. Her er det også stoppekran og varmtvasstank. Stove og kjøkken kjem i ei opa løysing med plass til både sitte- og etegruppe. Her er det koseleg peis innkledd med skifer og mur, og 2 utgangar ut til stor terrasse. Kjøkkendelen har innreiing med glatte frontar og benkeflate av laminat. På vegg over benkeflate er det veggbeskyttelse. Det er komfyr og komfyrvakt på kjøkkenet og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hytta har også 2 soverom.

Tekniske installasjonar:
- Innvendige vassleidningar er av plast (rør i rør)
- Avløpsrør av plast
- Varmtvasstank på ca. 20 liter.
- Naturleg ventilasjon.
- Dels skjult og opent elektrisk anlegg i hytta
- Sikringsskåp er plassert på vegg i toalettrom og har automatsikringar.
- Det er montert varmeliste nede ved golvet i stova.

Hytte, Dalavegen 1171, byggeår 2015:
Opplysningar om innvendige overflater er henta frå vedlagt tilstandsrapport:
Golv: Belegg
Veggar: Trepanel og baderomsplater
Tak: Trepanel

Hytta har lett tilkomst får bakkeplan med overbygd inngangsparti.



Vidare inn i hytta kjem ein inn til lyst og triveleg gangareal med trapp opp til hems. Hemsen inneheld 2 lyse og romslege soverom.

Badet som har tilkomst via gangarealet, er av god storleik og inneheld klosett, nedfelt servant med underskuffer, dusjhjørne med glasdører og opplegg for vaskemaskin.

Det er nytta baderomsplater på veggjar og panel i taket. Golvet har vinylbelegg og elektriske varmekablar. Golvet er tilnerma flatt med lokalfall rundt sluk i dusjen og oppkant ved dør.

Stova kjem i ei opa løysing med kjøkkenet og har store vindaugsflater som slepp inn mykje naturleg lys. I tillegg får ein flott utsyn mot dalen og fjella i kring.

Frå stove/kjøkken har ein 2 utgangar til terrasse, og ein har vedomn med glasdør som ekstra oppvarmingsskjelde.

Kjøkkendelen har kvite glatte frontar og benkeplate av laminat. Kvitevarer som kombinert frys-og kjøleskåp og komfyr er innebygd, oppvaskmaskin er integrert. Kjøkkenet har god lagringsplass og arbeidsflate. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Hytta har også eit soverom med god plass til dobbeltseng samt plassbygd skyvedørsgarderobe.

Tekniske installasjonar:

- Innvendige vassleidningar av plast (røyr i røyr)
- Avløpsrøyr av plast
- Varmtvasstanken er på ca. 120 liter.
- Naturleg ventilasjon.
- Det er skjult elektrisk anlegg frå byggeperioden, sikringsskåp med automatsikringar er plassert på vegg i gang/entré.

Tilstandsgrad:

Materialbeskrivelsar og beskrivelsar av symptom på tilstandssvekkelse er i tråd med P378 veiledning for NS 3424 og tilhøyrande definisjonar og terminologi. Tilstandsgrad uttrykkjer tilstanden til objektet med utgangspunkt i eit definert referansenivå.

Byggtekniske tilstandssvekkelsar blir nemt også etter denne standarden på følgjande måte: Tilstandsgrad 0: Ingen symptom

Tilstandsgrad 1: Svake symptom

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptom

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptom (også samanbrot og total funksjonssvikt)

Dalavegen 1173:

Desse punkta har fått tilstandsgrad 2, avvik som kan kreve tiltak:

- Veggkonstruksjon: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

- Vindauge: Det er påvist teikn på innvendig kondensering av enkelte vindusglas. Karmene i vindauge er slitte og det er sprekker i trevirket. Vindauger har høg alder.

- Balkonger, terrasser og rom under balkong: Opningar i rekkverk er ikkje i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøgder. Opningar mellom golv og svaknausar er store.

- Etasjeskilje/golv mot grunn: Hytta er møblert og det er ikkje målt etter avvik slik standarden seier, men det er målt etter avvik. Det er målte avvik i stova/kjøkken på opptil 25 mm.



- Radon: Det er ikkje føreteke radonmålingar, og bygget er heller ikkje utført med radonsperre.

- Pipe og eldstad: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Eldfast plate manglar på golvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er sprekker i murt peis.

- Kryp kjellar: Det er registrert lause plater i stubbgolv og det er stadvis opent opp i bjelkelag og isolasjon.

- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på eitt eller fleire rom i hytta. Det er kondens innvendig i glaskarmar som tyder på mangelfull ventilering.

- Elektrisk anlegg: Eldre sikringsskåp manglar tildekking, ny sikringsboks manglar lokk. Delar av anlegget har høg alder og det er komponentar som har passert halvparten av forventa levetid. EI-kontroll anbefalast.

- Grunnmur og fundament: Grunnmuren har sprekkdannelsar.

- Toalettrom > Overflater og konstruksjon:Toalettrom har kun naturleg avtrekk frå rommet.

TG2 Avvik som ikkje krev umiddelbare tiltak:

- Ingen avvik.

Desse punkta har fått tilstandsgrad 3, store eller alvorlige avvik:

- Utvendige trapper: Det er ikkje montert rekkverk.

- Stove/kjøkken > Overflater og innredning: Det er registrert utettheter eller vasslekkasjer i røyropplegg.

Konstruksjonar som ikkje er undersøkt:

- Takkonstruksjon/Loft: Heile takkonstruksjonen er igjen bygd. Det er ingen moglegheit til vurdering utover alder og observasjonar frå underliggende etasje.

- Septiktank: Hyttene har felles renseanlegg saman med naboen nærast vegen (11/122).

Dalavegen 1171:

Desse punkta har fått tilstandsgrad 2, avvik som kan kreve tiltak:

- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Vindauge: Karmene i vindauge er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Radon: Dokumentasjon på radonsperre føreligg ikkje.

- Pipe og eldstad: Eldfast plate manglar på golvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Innvendige trapper: Det er låg frihøgde i toppen av trappa grunna skråtaket på hems. Rekkverk på toppen av trappa er ikkje optimalt.

- Ventilasjon: På hems er det synleg kondens i innvendige glaskarmar som tyder på mangelfull ventilering.

- Elektrisk anlegg: Det føreligg ikkje eltilsynsrapport dei siste 5 år.

- Stove/kjøkken > Overflater og innredning: Det er antydning til merker etter fukt i benkeplate ved oppvaskmaskin og vask.

- Bad > Overflater vegger og himling: Det er teikn på fuktskader nederst på våtromsplater. Det er registrert påbegynte fuktskader i platerskøyter i dusjen. Det er ikkje nytta sokkellister i våtsoner slik det vert anbefalt av produsentar.

TG2 Avvik som ikkje krev umiddelbare tiltak:

- Ingen avvik.

HYTTE FRÅ 1986



Desse punkta har fått tilstandsgrad 3, store eller alvorlige avvik:
- Ingen avvik.

Konstruksjonar som ikkje er undersøkt:
- Takkonstruksjon/Loft: Heile takkonstruksjonen er igjen bygd.
Det er ingen moglegheit til vurdering utover alder og observasjonar frå underliggende etg.
- Septiktank: Hyttene har felles renseanlegg saman med naboen nærast vegen (11/122).

Viser til vedlagt tilstandsrapport for nærmare beskrivelse av desse punkta som interessantar vert oppmoda til å sette seg grundig inn i.

Oppvarming

Dalavgen 1171, byggeår 2015:

- Elektriske varmekablar på baderomsgolv
- Vedovn i stove
- Elektrisk oppvarming

Dalavegen 1173, byggeår 1986:

- Elektriske varmekablar på baderomsgolv
- Vedovn i stove
- Elektrisk oppvarming

Info strømforbruk

Det er inngått avtale om Norgespris på strøm. Norgespris er knyttet til målepunktet og kjøper overtar avtalen. Avtalen har bindingstid. Bindingstiden for denne avtalen er til: 31.12.202

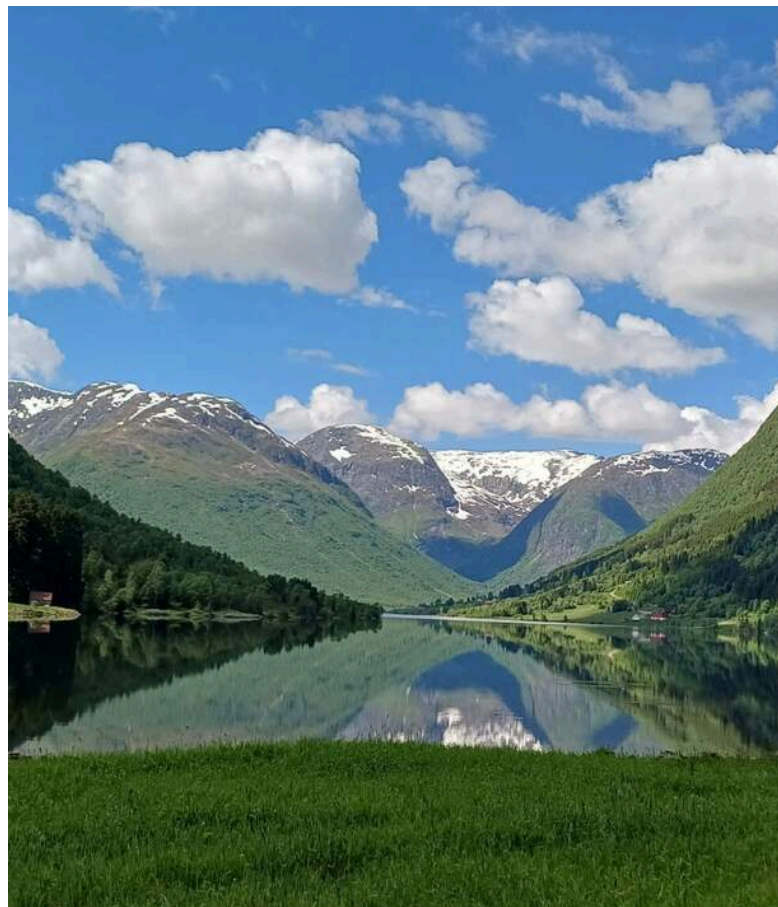
Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer

Oppvaskmaskin som står i hytta 1173 følger med i salet.

Andre kvitevarer kan følge med i salet etter nærmare avtale

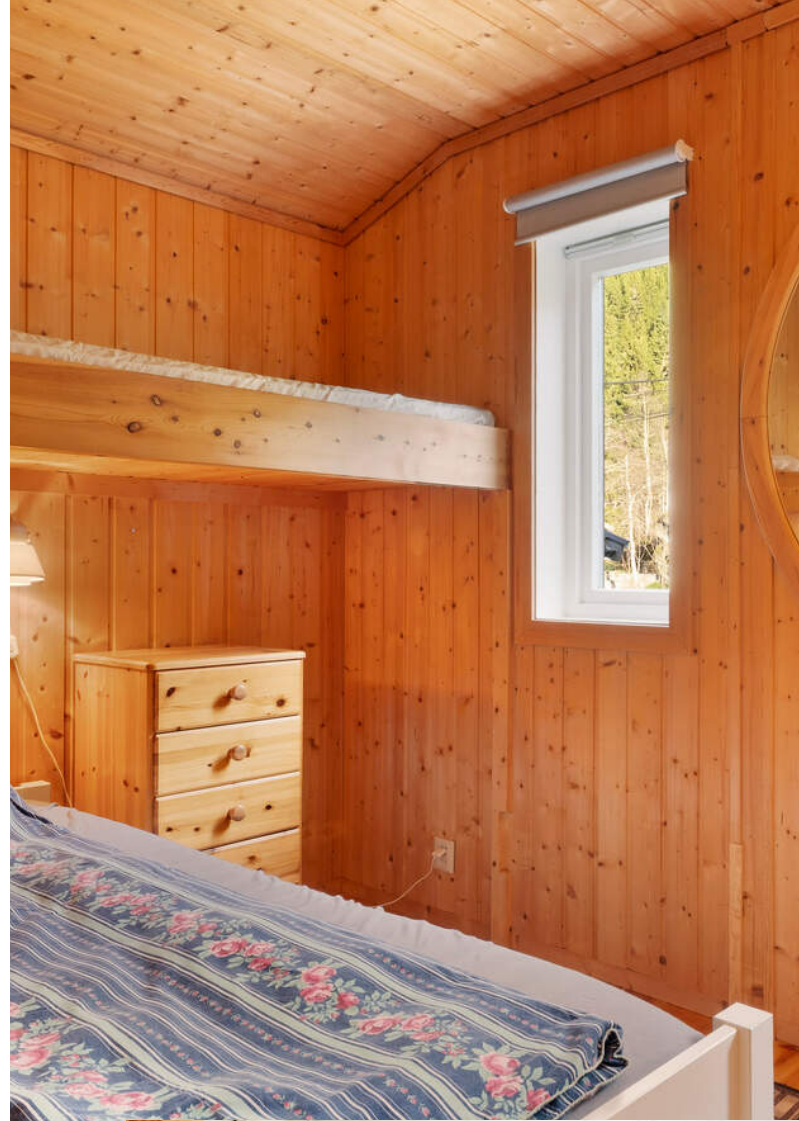


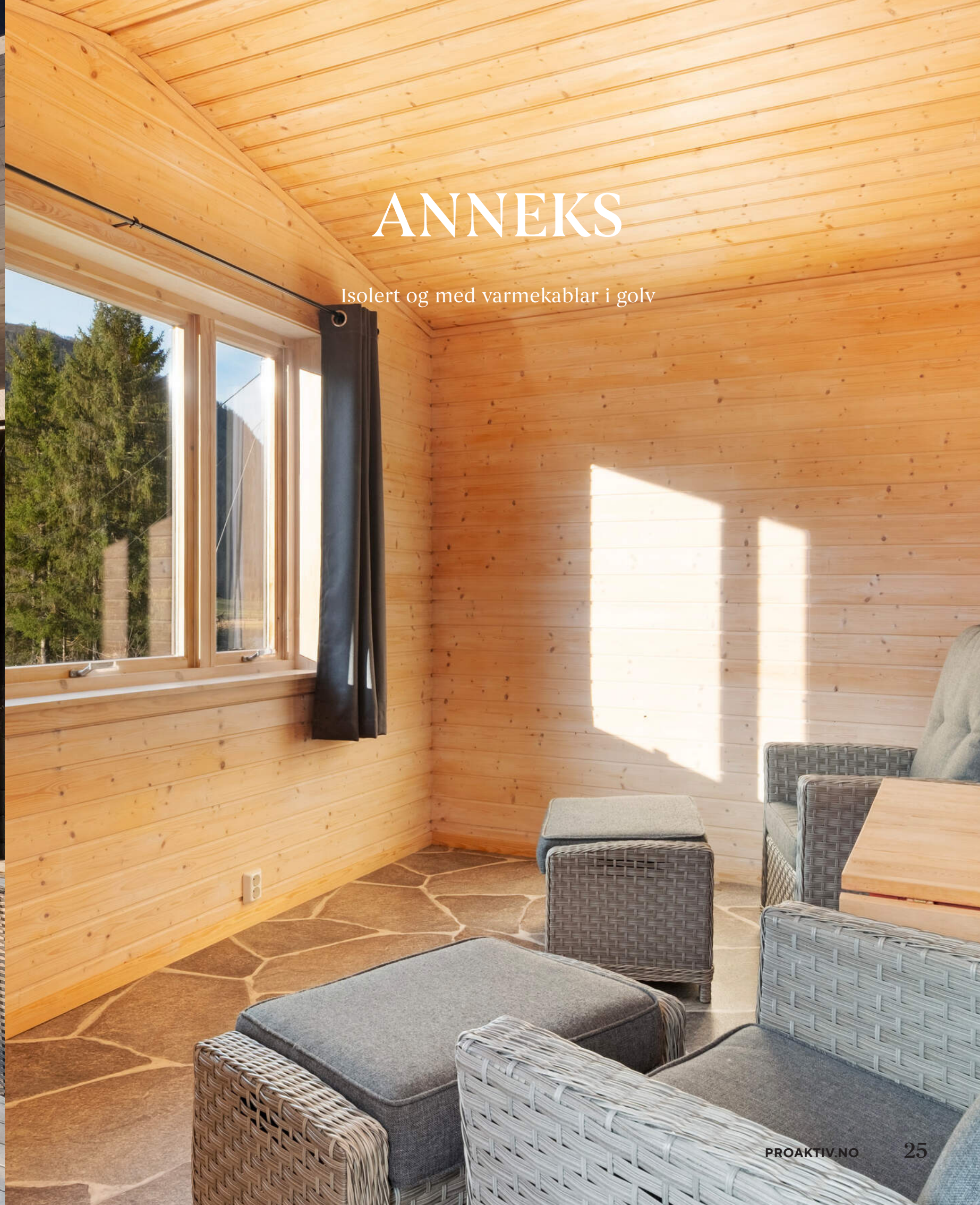
med seljar.

Modernisering og påkostninger

Dalavegen 1173:

Tilbygg: Tilbygg - svalgang bygd inn til gang/entré.

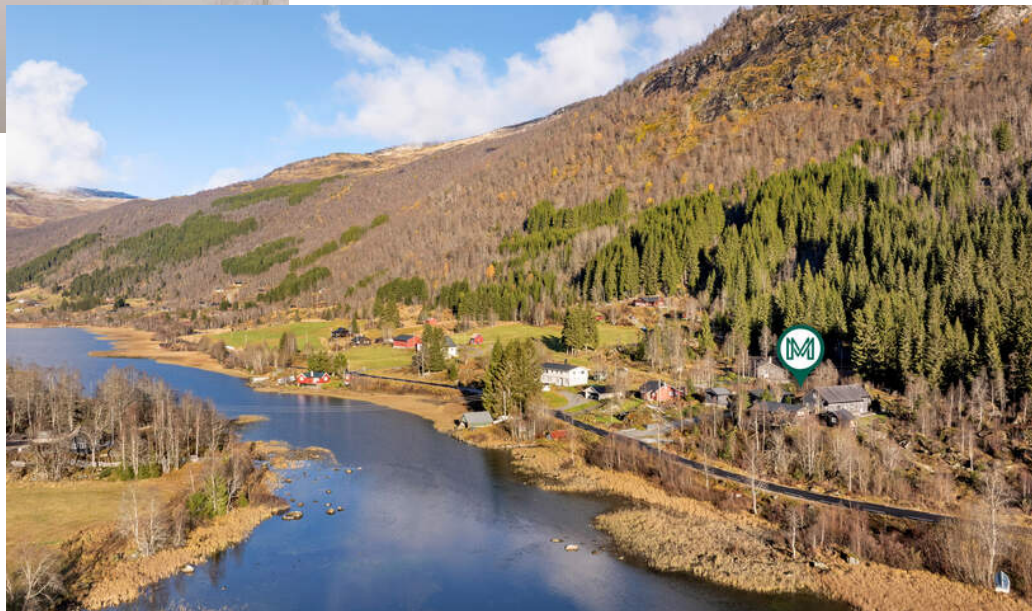




ANNEKS

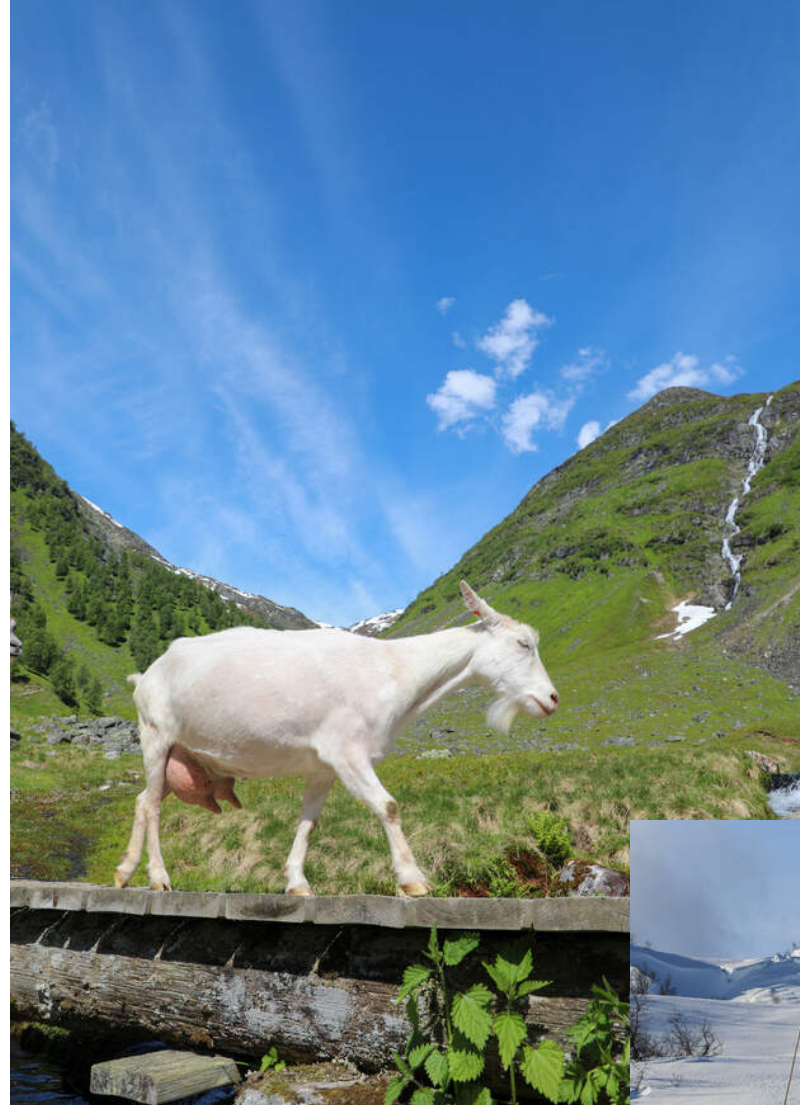
Isolert og med varmekablar i golv







SOGNDALSDALEN



HEILE ÅRET

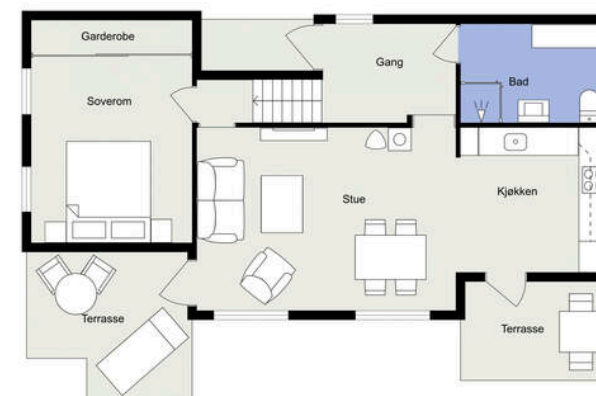


PLANTEGNINGER



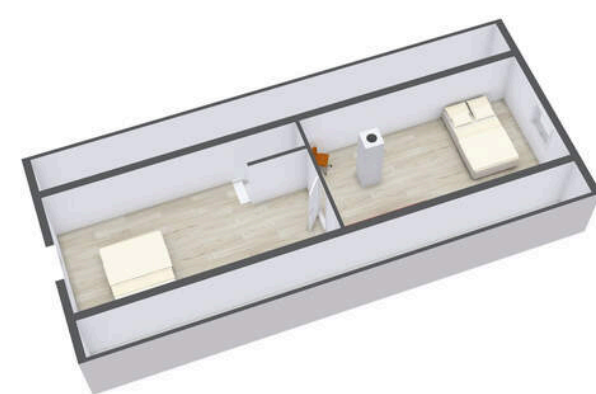
1. etasje

Noe avvikelse i planskisse kan forekomme.



1. etasje

Noe avvikelse i planskisse kan forekomme.



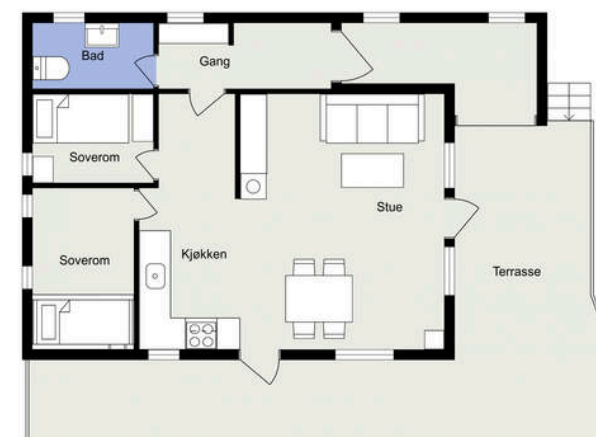
Loft

Noe avvikelse i planskisse kan forekomme.



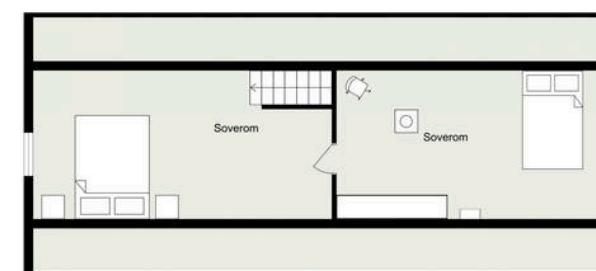
1. etasje

Noe avvikelse i planskisse kan forekomme.



1. etasje

Noe avvikelse i planskisse kan forekomme.



Loft

Noe avvikelse i planskisse kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

1 642,00 m²

Beskrivelse av tomt

Begge tomtene er dels opparbeida og dels naturtomt. Det er opparbeida gruslagt tun, plen med bed og planter, og terrassar.

Dalavegen 1173, Gnr. 11 Bnr. 66: 1 237 kvm
Dalavegen 1171, Gnr. 11 Bnr. 124: 405 kvm

Som dei fleste andre eigedomane i området ligg eigedomen i aktsomhetsområde for stein- og snøskred i følge vedlagt kart frå NVE.
Delar av eigedomen, Dalavegen 1173, som ligg på nedsida av vegen ligg i eit aktsemd område for flaum i.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

339.330,- for 2024

Formuesverdi sekundær

1.357.319,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderar:

Dalavegen 1173

- Eigedomsskatt: Kr 1 562,-
- Feiing: Kr 200,-
- Renovasjon: Kr 2 627,50,-

- Dalavegen 1171:
- Tilsyn avlaupsanlegg: Kr 755,-
 - Eigedomsskatt: Kr 5 292,-
 - Feiing: Kr 230,-
 - Renovasjon: Kr. 5 813

Beløpet kr 16 540 gjeld totalt for begge hyttene.

Kommunale avgifter

16.540,- for 2025

Eiendomsskatt

6.854,- for 2025

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

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kjerneinformasjon



Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

- Seljar opplyser om følgjande faste løpande kostnader/forbruk:
- Straumkostnad Dalavegen 1171: Ca 10 800,- pr mnd
 - Straumkostnad Dalavegen 1173: Ca. 4 800,- pr mnd.
 - Husforsikring Dalavegen 1171: Kr 4 625,-pr mnd
 - Husforsikring Dalavegen 1173: 1 533,- pr mnd
 - Renseanlegg: Kr 5 182,- pr mnd
 - Straum på rense/vassanlegg: Kr 8 895,- pr mnd.
- (Renseanlegg og straum for rense- og vassanlegg vert delt med nabo.)
- Bivaco, kontroll av tank: 5 182,- pr år
 - Pumpeanlegg: Kr 8 895,- pr år

Ny eigar må lage ny avtale om vassanlegget med eigar av naboeigedomen (Gnr. 11 Bnr. 122).

Utgiftene er basert på noverande eigars forbruk og vil derfor variere ut frå abonnement og avtale ein har.
Det må påreknast faste løpande utgifter til internett, straum, innbuforsikring og kommunale avgifter bl.anna.

Diverse

Dalavegen 1173

Det føreligg godkjente og byggemeldte teikningar, men det er avvik frå desse.
Delar av svalgang er bygd inn og er i bruk som gang/entré, og vindfang er fjerna. Sidan planløysingar er endra frå utgangspunktet kan bruken av romma vera i strid med byggjeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Dalavegen 1171
Det føreligg godkjente og byggemeldte teikningar, men det er avvik frå desse.
Det er lagt fram teikningar, men det kjem ikkje fram om desse er dei godkjende byggetegningane, og hems er ikkje med på teikningar. Ferdigattest føreligg for riving av eksisterande hytta og oppføring av ny.
Det er avvik i planløysing der det er gått vekk frå to soverom til fordel for eit romsleg soverom, det er ikkje normalt eit søknadspliktig tiltak.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Søndag, 5. oktober 2025

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4640/11/66:
09.11.1944 - Dokumentnr: 707 - Forkjøpsrett
RETTIGHETSHAVER: SCHØYEN CHR SMIDT
ELLER HANS BARN OG BARNEBARN
TIL ET JORDSTYKKE
Gjelder denne registerenheten med flere
Denne retten høyrer til hovudbruket som denne retten er skild utifrå.

04.01.1962 - Dokumentnr: 4 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.1985 - Dokumentnr: 3346 - Erklæring/avtale



Gnr.40 bnr.3 rett til naust på areal tilhøyrande Kleiv sameige.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Eigar av gnr. 40 bnr. 3 i Sogndal, får rett til å oppføre naust for en båt på det fellesområde som i utskiftinga i 1961 blei utlagt som felles båt-naust og bryggeplass for loddeigarar.

31.05.2002 - Dokumentnr: 1178 - Bestemmelse iflg. skjøte Rettighetshaver: Knr:4640 Gnr:11 Bnr:122
Vilkår om båtoppdragingsplass og parkeringsplass
Gjelder denne registerenheten med flere
Eigar av Gnr. 11 Bnr. 122 har rett til båtoppdragningsplass og biloppstillingsplass på eignedomen Gnr. 11 Bnr. 66.

16.12.1961 - Dokumentnr: 1747 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4640 Gnr:11 Bnr:1

13.12.2001 - Dokumentnr: 3018 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4640 Gnr:11 Bnr:122

26.04.2004 - Dokumentnr: 1101 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4640 Gnr:11 Bnr:124

19.09.2005 - Dokumentnr: 130396 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 668439 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1420 Gnr:11 Bnr:66

4640-11/124
09.11.1944 - Dokumentnr: 707 - Forkjøpsrett
RETTIGHETSHAVER: SCHØYEN CHR SMIDT
ELLER HANS BARN OG BARNEBARN
TIL ET JORDSTYKKE
Overført fra: Knr:4640 Gnr:11 Bnr:66
Gjelder denne registerenheten med flere

31.05.2002 - Dokumentnr: 1178 - Bestemmelse iflg. skjøte Rettighetshaver: Knr:4640 Gnr:11 Bnr:122
Vilkår om båtoppdragingsplass og parkeringsplass
Overført fra: Knr:4640 Gnr:11 Bnr:66
Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.2004 - Dokumentnr: 1101 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4640 Gnr:11 Bnr:66

19.09.2005 - Dokumentnr: 130395 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1410193 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1420 Gnr:11 Bnr:124

Regulerings- og arealplaner
Eigedomane er regulert til fritidsbebyggelse. Reguleringsplan for Kleivsuri er gjeldande for dette området.

Vei/Vann/Avløp
Eigedomane er kopla til privat vatn- og avlaupsanlegg saman med naboeigedomen Gnr. 11 Bnr. 122.

Sameigeavtale for pumpehus med installasjoner, ledninger ned til vatnet og pumpe i vatnet
1. Avtalen gjeld for dei som til ei kvar tid er eigarar av gnr. 11, bnr. 122, gnr. 11, bnr. 66 og gnr. 11 bnr. 124.
2. Alle eigarar har lik bruksrett til vatnet
3. Dei same eigarane har likt praktisk og økonomiske ansvar for vedlikehald av heile anlegget.
4. Det er i dag montert undermålar for bruk av straum, kostnaden med å ha eigen målar har ein ikkje vurdert som nødvendig. Straumforbruk går på gnr. 11.bnr.66.
5. Karl Johan har teke på seg å fordele utgifter til straum, mindre vedlikehald av pumpehuset og forsikring av pumpehuset. Det vert sendt ei rekning kvart år til eigar av bnr. 11 gnr. 66 og brn. 11, gnr. 122.
6. Ved større reparasjonar/ utskiftingar må utgiftene fordelast på dei som brukar vatnet. Dersom ein er usamde om omfanget av vedlikehald reparasjoner og utskiftingar, må det vurderast av eksterne fagfolk
Underskrivarane har ansvar for at eventuelle nye eigarar godtek og skriv under ein likelvdande avtale

Eigedomane har tilkomst frå offentleg veg.

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

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen.

Grunnboksdato
Torsdag, 29. oktober 2026

Konsesjon
Ingen konsesjon

Boplikt
Ingen buplikt

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse 4 700 000,00 (Prisantydning)

4 700 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

117 500,00 (Dokumentavgift) 545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument) 545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

118 590,00 (Omkostninger totalt)

4 818 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtakelse kan finne

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Meklarhuset Sogn AS formidler bustadkjøparforsikring fra HELP- Boligkjøperforsikring. Dette er ei rettshjelpsforsikring som gir tryggleik og profesjonell juridisk hjelp dersom det vart oppdaga uventa feil og manglar ved bustaden. Ta kontakt med meklar for meir informasjon eller les meir om forsikringa på www.help.no

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners.

ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Karl Johan Ølnes

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

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeulingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & 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 eiendomsmeulingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeulingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll

Dato salgsoppgave
29.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meklarhuset Sogn	
Oppdragsnr.	
78-0219/25	

Selger 1 navn	
Karl Johan Ølnes	

Gateadresse	
Dalavegen 1171/1173	

Poststed	Postnr
SOGNDAL	6857

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 78-0219/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1
- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: KJØ

1

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5

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

☒ Nei ☐ Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

skifta tak på gamlehytta. Utført som eigeninnsats.

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 78-0219/25

Initialer selger: KJØ

2

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Felles vatn med dei to hyttene. Her må ny eigar evt. lage ein avtale.

Document reference: 78-0219/25

Initialer selger: KJØ

3

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒

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

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 78-0219/25

Initialer selger: KJØ

E-Signing validated



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karl Johan Ølnes	7354a6cbc1163cb534aad 5eb98ea95a28c504ccc	28.10.2025 13:13:03 UTC	Signer authenticated by One time code

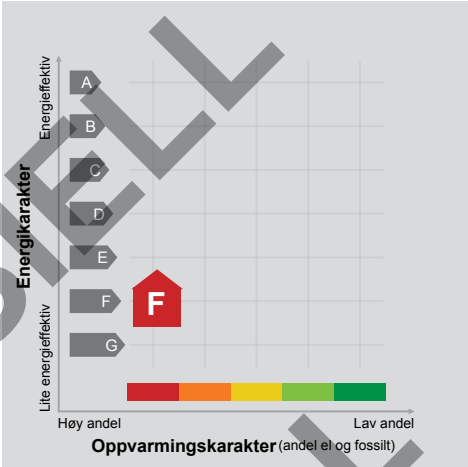
Document reference: 78-0219/25

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Dalavegen 1173
Postnummer	6857
Sted	SOGNDAL
Kommunenamn	Sogndal
Gårdsnummer	11
Bruksnummer	66
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	177147060
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	—
Dato	—



Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energi-effektiv, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje oppgje måla energibruk.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå www.enova.no/energimerking.

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den det er berekna og den målte energibruken. Gode energivagnar medverkar til at energibehovet blir redusert. Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivagnar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvatn fornuftig

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Vel kvitevarer med lågt forbruk
- Slå elektriske apparat heilt av

- Montering av blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Montering av automatikk på utelys

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med

gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskadar og andre byggskadar.

Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følger eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordning/om-energigratsten/beregning-av-energikarakteren/>

Byggningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggjeår	1986
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	47
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindauge:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattester som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under

"Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom".

Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden då bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordninge>).

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar).

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømforkbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

Tiltak 2: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

Tiltak 5: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindauge og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

Tiltak 6: Spar straum på kjøkkenet

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgeomn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosemat i kjøleskapet.Kjøleskap,fryseboksar o.l.skål avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur innei skapet eller boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelement for oppvarming av vatn og skal koplast til kaldtvatnet. Koplar ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20–40 prosent, samtidig som somme av vaske - og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

Tiltak 7: Tiltak utandørs

Monter urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper. Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.For snøsmelteanlegg som berre er manuelt styrte med "av" og "på" eller styrte etter lufttemperaturen,kan det installerast automatikk slik at anlegget blir både temperatur - og nedbørsstyrt,det vil seie aktivert når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målaren kvar måned eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

Tiltak 9: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

La ikkje vindauge stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montering av blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilatoren ikkje har blafrespjeld, bør ein montere det for å redusere luftutskiftinga og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Utskifting av avtrekksvifte på bad med ny vifte med fuktstyring

Dersom avtrekksvifta på badet berre har manuell styring med stillingane "av" og "på", kan ein vurdere å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, det vil seie at vifta startar/stoppar automatisk ved behov alt etter det relative fuktinnhaldet i lufta og reduserer den totale luftutskiftinga og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montering av automatikk på utelys

Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.

Tiltak 14: Montering av urbrytar på motorvarmar

Ein monterer urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utelys

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gjev like mykje lys som vanlege glødelamper, men bruker berre rundt 20 prosent av energien. Dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er berre manuelt styrt, eller det blir styrt berre etter lufttemperaturen. Ein installerer automatikk som gjer at snøsmelteanlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan vere i form av ein temperatur- og snøfølar i bakken eller med temperatur- og fuktfølar i lufta. Snøsmelteanlegget blir aktivert berre ved behov, det vil seie når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

Ein skiftar ut eventuelle eldre elektriske varmeomnar utan termostat med nye, termostatregulerte omnar med tidsstyring, eller ein ettermonterer termostat/spareplugg på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk golvvarme/takvarme

I staden for eventuell eldre golvvarme eller takvarme utan termostat blir det montert ei ny styringseining med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom ein skiftar ut mange slike styringseiningar og/eller panelomnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskiljarar

Ein kan få vekk kald trekk i randsona av eit trebjelkelag ved å isolere bjelkelaget i randsona. Utvendig kan ein prøve å tette vindsperra nedst på utsida av veggten.



FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslova § 99. 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, Vassenden		Gnr./bnr./fester nr: gbnr. 11/66		
Type arbeid Nybygg	Type bygg Uthus	Dato søknad 11.06.07	Dato vedtak 29.06.07	Meldingssak nr 28/07
Tiltakshavar Oddvin Ølnes		Adresse 6856 Sogndal		
Ansvarleg søkjar Oddvin Ølnes		Adresse 6856 Sogndal		

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

Bebyggd areal: 11,7 kvm. Bruksareal: 10,4 kvm.

Ferdigmelding, dagsett 20.08.07

Ferdigattesten gjeld for tiltaket slik det er lagt fram i melding om tiltak.

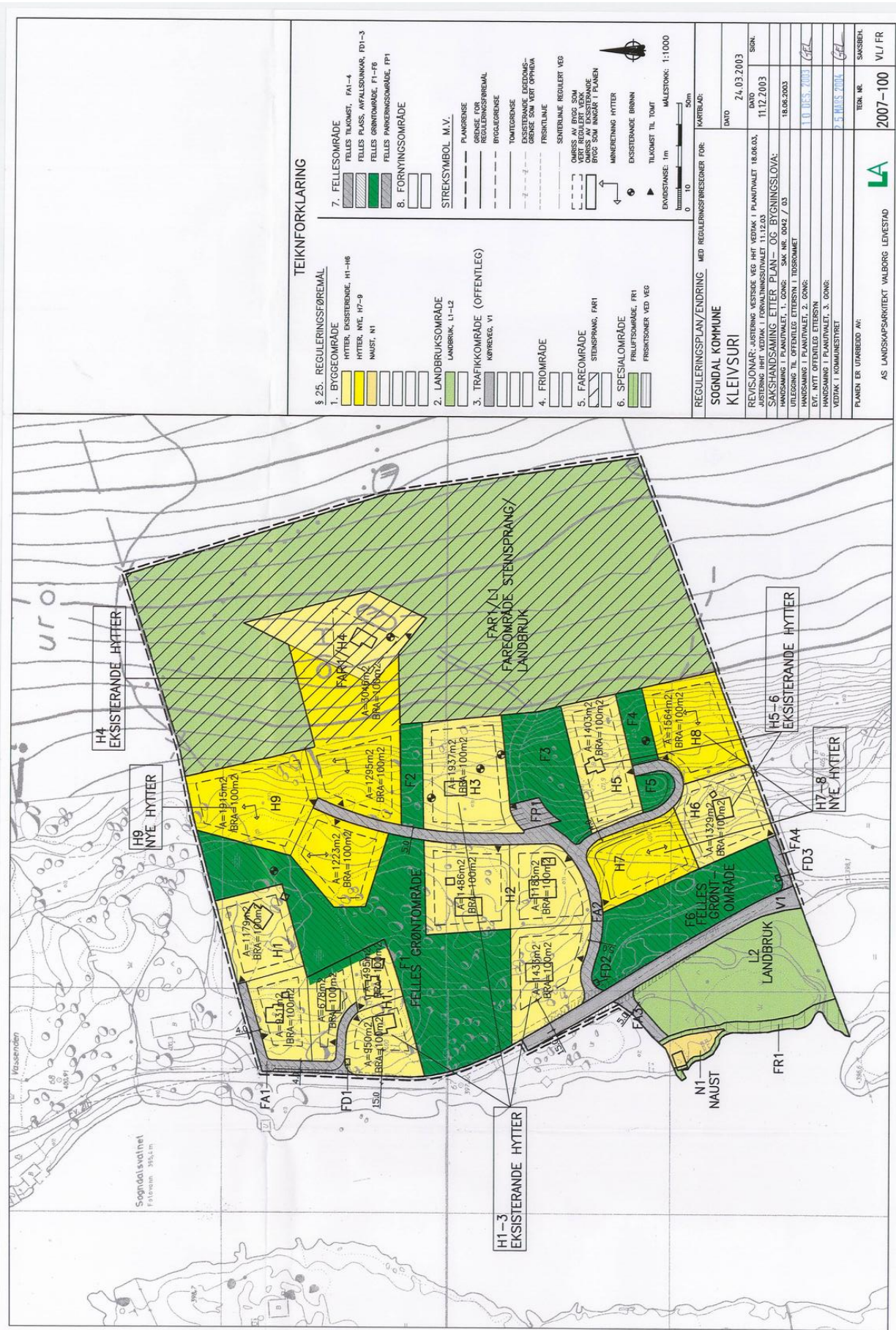
Stad, dato	Stempel og underskrift
Sogndal, 29.08.07	<div>SOGNDAL KOMMUNE TEKNISSJEFENING PLAN <i>Arvid Haukerød</i> Arvid Haukerød</div>

Går til: Tiltakshavar, ansvarleg søkjar.

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

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

Bankgiro: 3730.05.36000
Bankgiro for skatt: 7855.05.14205





Plan og næring
Saksbehandlingsnr.:
Svein Åthaus
Tlf: 57 62 96 00
Vår ref.:
15/522-8
Arkiv:
MTR 11/124
Dykkar ref.:
Dato:
15.05.2015

LA-BIM AS
Fjørevegen 25
6856 SOGNDAL

Utsleppsløyve frå hytte på gbnr 11/124
Karl Johan Ølnes

BD SAK
164/15

Delegasjonssak:

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

1. Det vert gjeve løyve til etablering av minireinseanlegg på gbnr. 11/124 i samsvar med motteken søknad.
2. I medhald av plan- og bygningsloven (pbl) §§ 23-4 til 23-6 godkjenner me søknad om ansvarstreft med funksjonar og ansvarsområde som angitt under avsnittet «Ansvar og kontroll». Ansvarlege føretak skal sjå til at arbeida blir gjennomført i samsvar med gjeldande lov og regelverk.

I medhald av ureiningsforskrifta kap. 12 (§§ 12-1 til 12-17) godkjenner me søknad datert 27.1.2015 om utslepp av avlaupsvatn frå ei hytte, som svarer til 5 personekvivalentar på eigedomen 11/124 i samsvar med søknad.

Utsleppsløyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Anlegget må utferast som beskrive i utsleppssøknaden.
2. Når tiltaket er fullført skal søknad om ferdigattest, eventuelt bruksløyve sendast kommunen saman med gjennomføringsplanen som stadfestar at samsvarserklæringar ligg føre. Anlegget kan ikkje takast i bruk utan at det ligg føre ferdigattest eller mellombels bruksløyve, jf. SAK10 § 8-1. Saman med søknad om bruksløyve/ferdigattest skal det leggjast ved ein korrekt, målsett teikning av anlegget på kart i målestokk 1:1000 eller større.
3. Eigar av anlegget er ansvarleg for at anlegget vert drifta og vedlikehalde slik at krava i utsleppsløyve vert følgd.
4. Opne tankar for væske som bl.a. minireinseanlegg skal til ei kvar tid vere sikra slik at barn vert hindra i å falle ned i dei, jf. § 28-6 i plan- og bygningsloven.
5. Vilkår knytt til drifts-/ serviceavtale og overvaking: Minireinseanlegg skal driftast og haldast ved like i samsvar med skriftleg drift- og vedlikehaldsavtale, jf. vedlegg 2, pkt. 2.3 til kapittel 11 i ureiningsforskrifta. Kommunen skal ha kopi av serviceavtalen for anlegget vert teke i bruk/ gjeve bruksløyve/ferdigattest. Ein årleg rapport frå service skal sendast kommunen innan 1. februar.
6. Anleggets slamavskiljar skal temmast av kommunens renovasjonsselskap i samsvar med kommunen sine forskrifter om tvungen tømming av slamavskiljar og tette tankar. Eigar av anlegget er ansvarleg for at anlegget har køyrbar tilkomst, er tilgjengeleg og kan temmast utan at det oppstår skader på anleggskomponentar. Leverander av minireinseanlegg er ansvarleg for opplæring av anleggsseigar.
7. Som følgje av løyve vert det oppretta avtale om slamtømming etter gjeldande forskrifter for betalingsregulativ for Sogndal kommune. For nemnde anlegg skal det betalast for slamtømming i gang pr. år om det ikkje er gjort anna avtale med SIMAS as.

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

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

Bankgiro:
Bankgiro for skatt:
Org.nr.: 936 401 851

Bankgiro: 3705 15 54222
Bankgiro for skatt: 6345 06 14205



Plan og næring
Saksbehandlingsnr.:
Svein Åthaus
Tlf: 57 62 96 00
Møbel:
Vår ref.:
15/522-14
Arkiv:
MTR 11/124
Dykkar ref.:
Dato:
05.10.2015

LA-BIM AS
Fjørevegen 25
6856 SOGNDAL

BD SAK
164/15

FERDIGATTEST

Søknadpliktige tiltak skal jf. pbl § 21-10 avslutast med ferdigattest, som blir utskrive av kommunen når det først er sendt sluttokumentasjon og fråsegn om ferdigstilling frå tiltakshavar eller ansvarleg søker. For tiltak som krever uavhengig kontroll skal det finnast dokumentasjon for utført sluttkontroll, jf. pbl § 24-2. Sluttokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyvet og vilkår i eller i medhald av plan og bygningslova. Kommunen kan også drive ut ferdigattest der det finst bagatellmessige avvik av krav i eller i medhald av lova. Når det stik igjen mindre vesentleg arbeid og kommunen finn det uproblematisk, kan det skrivast ut mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. Ferdigattesten er ikkje ei stadfesting på byggets tekniske kvalitet, men stadfesting på at byggingmyndigheita har avslutta saka.

Arbeidsstad (adr.): Vassenden	Gnr./bnr./festenr.: 11/124	
Type arbeid: Riving/ nybygg	Type bygg: Hytte	
Dato søknad: 23.3.2015	Dato vedtak: 15.05.2015	Sak nr.: 163/15
Tiltakshavar: Karl Johan Ølnes	Adresse: Dalavegen 21, 6856 Sogndal	
Ansvarleg søker: LA-BIM as	Adresse: Fjørevegen 25, 6856 Sogndal	

Den framlagte dokumentasjon stadfester at alle krav og føresetnader som er stilt i løyve, og som elles følgjer av gjeldande vilkår/ krav, er dokumentert og oppfylt for tiltaket.

Følgjande opplysningar ligg til grunn for utskrivning av ferdigattest:

- Søkar har stadfesta at tilstrekkeleg dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eigar.
- Komplette gjennomføringsplan som stadfestar at alle ansvarsområder er avslutta.
- Sluttrapport på avfallshandtering.

Bebyggd areal: 90 m2 Bruksareal: 85,8 m2 Tal røyklep: 1

Tiltaket er tilknytt: privat vassforsyning
privat avløpsnett:
Minireinseanlegg type: Baga Easy med bitsak, Slamvolum mindre enn 4,5 m3, tømming som tett tank kvart år.

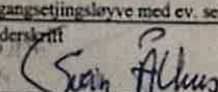
Ferdigattesten gjeld for tiltaket slik det er lagt fram i ramme- og/ eller igangsetjingsløyve med ev. seinare tillegg.

Stad, dato: Sogndal, 5. oktober 2015

Kopi til: Tiltakshavar, økonomiavdelinga, SIMAS



SOGNDAL KOMMUNE
Svein Åthaus



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

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

Bankgiro:
Bankgiro for skatt:
Org.nr.: 936 401 851

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



FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslova § 99. 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, Vassenden		Gnr./bnr./festenr: gbnr. 11/66		
Type arbeid Nybygg	Type bygg Uthus	Dato søknad 11.06.07	Dato vedtak 29.06.07	Meldingssak nr 28/07
Tiltakshavar Oddvin Ølnes		Adresse 6856 Sogndal		
Ansvarleg søkjar Oddvin Ølnes		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				
Bebyggd areal: 11,7 kvm.		Bruksareal: 10,4 kvm.		
Ferdigmelding, dagsett 20.08.07				
Ferdigattesten gjeld for tiltaket slik det er lagt fram i melding om tiltak.				
Stad, dato		Stempel og underskrift		
Sogndal, 29.08.07				

Går til: Tiltakshavar, ansvarleg søkjar.

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

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

Bankgiro: 3730.05.36000
Bankgiro for skatt: 7855.05.14205



LA-BIM AS
Fjørevegen 25

6856 SOGNDAL

Plan og næring

Sakshandsamar:
Svein Ålhus
Tlf: 57629616
Mobil:
Vår ref.
15/532-14
Arkiv
MTR 11/124
Dykkar ref.

Dato
05.10.2015

BD SAK
164/15

FERDIGATTEST

Søknadspiktige tiltak skal jf. pbl § 21-10 avsluttast med ferdigattest, som blir utskrive av kommunen når det finst naudsynt sluttokumentasjon og fråsegn om ferdigstilling frå tiltakshavar eller ansvarleg søkjar. For tiltak som krev uavhengig kontroll skal det finnast dokumentasjon for utført sluttkontroll, jf. pbl § 24-2. Sluttokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyvet og vilkår i eller i medhald av plan og bygningslova. Kommunen kan også skrive ut ferdigattest der det finst bagatellmessige avvik av krav i eller i medhald av lova. Når det står igjen mindre vesentleg arbeid og kommunen finn det uproblematisk, kan det skrivast ut mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. Ferdigattesten er ikkje ei stadfesting på byggets tekniske kvalitet, men stadfesting på at bygningsmyndigheita har avslutta saka.

Arbeidsstad (adr.): Vassenden		Gnr./bnr./festenr: 11/124		
Type arbeid: Riving/ nybygg	Type bygg: Hytte	Dato søknad: 23.3.2015	Dato vedtak: 15.05.2015	Sak nr: 163/15
Tiltakshavar: Karl Johan Ølnes		Adresse: Dalavegen 21, 6856 Sogndal		
Ansvarleg søkjar: LA-BIM as		Adresse: Fjørevegen 25, 6856 Sogndal		
Den framlagte dokumentasjon stadfester at alle krav og føresetnader som er stilt i løyve, og som elles følgjer av gjeldande vilkår/ krav, er dokumentert og oppfylt for tiltaket.				
Følgjande opplysningar ligg til grunn for utskriving av ferdigattest: - Søkjar har stadfesta at tilstrekkeleg dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eigar. - Komplette gjennomføringsplan som stadfestar at alle ansvarsområder er avslutta. - Sluttrapport på avfallshandtering.				

Bebyggd areal: 90 m2 Bruksareal: 85,8 m2 Tal røykløp: 1

Tiltaket er tilknytt: privat vassforsyning
privat avløpsnett:
Minireinseanlegg type: Baga Easy med bitank, Slamvolum mindre enn 4,5 m3, tøming
søknad tett tank kvart år.

Ferdigattesten gjeld for tiltaket slik det er lagt fram i ramme- og/ eller igangsetjingsløyve med ev. seinare tillegg.

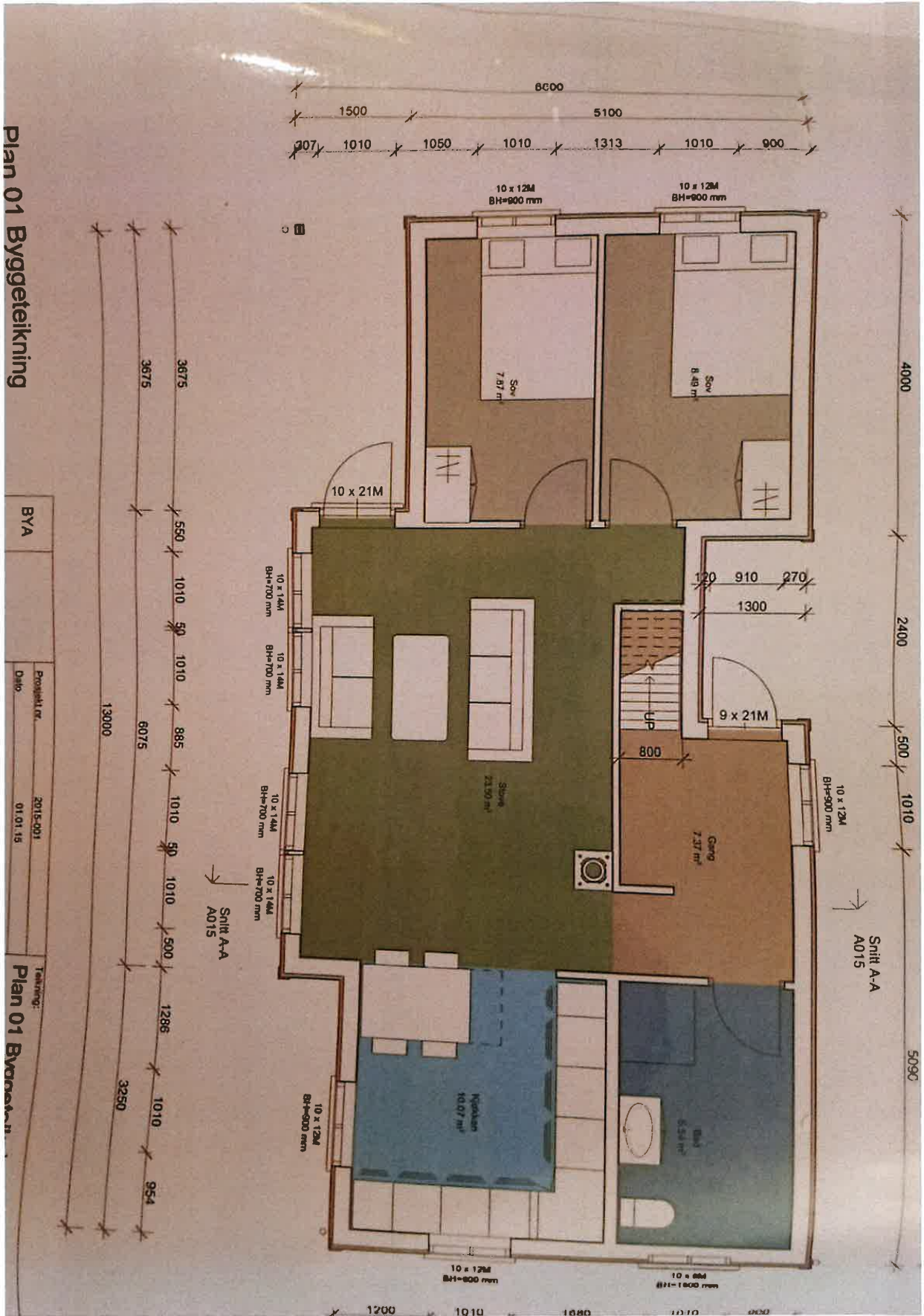
Stad, dato	Stempel og underskrift
Sogndal, 5. oktober 2015	Svein Ålhus

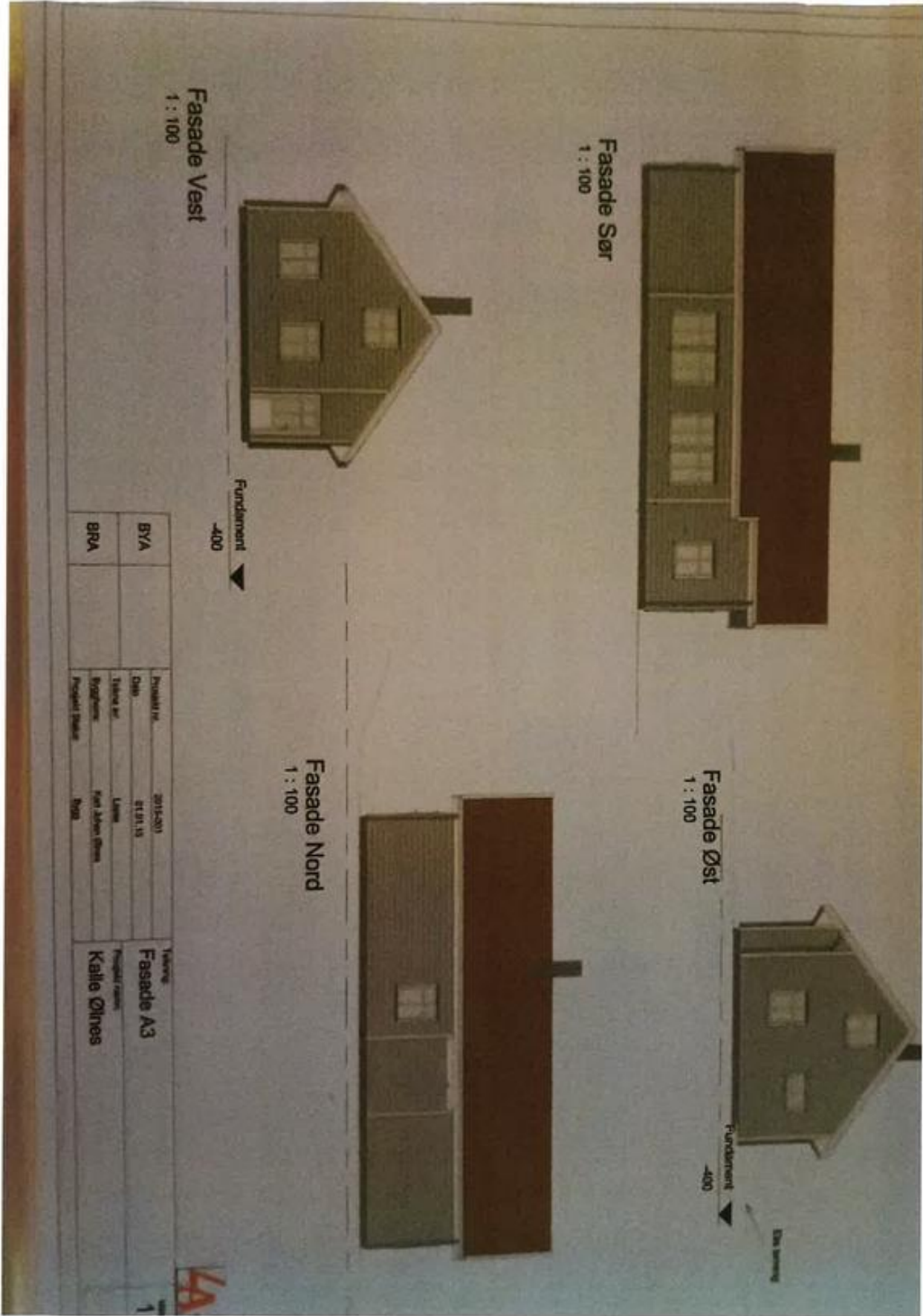
Postboks 153
6851 Sogndal
E-post: postmottak@sogndal.kommune.no

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

Kopi til: Tiltakshavar, økonomiavdelinga, SIMAS





Attestert kopi av dok.nr. 1985/3346/53
Attestingstidspunkt 2025-10-29 09:41

ERKLÆRING:

Undertegnede som er eier av gnr. 11 bnr. 66 i Sogndal, og som er medeier i Kleiv Sameige samtykker i at Odd Ljesne som eier av gnr. 40, bnr. 3 i Sogndal, får rett til å oppføre naust for en båt på det felles-område som i utskiftningen i 1961 ble utlagt som felles båt- naust- og bryggeplass for loddeierne. Naustet skal oppføres på den tomt som ligger nærmest Stavateignaustet på nordsiden. Naustet skal oppføres så nær Stavateignaustet som mulig.

Sogndal, den
I uskift bu etter Lars Øines
.....Ingrid Øines.....



Attestert kopi av dok.nr. 2002/1178/53
Attesteringstidspunkt 2025-10-29 09:39

Side 1 av 3

Retur til:

TINGLYST

Skøyte¹⁾

31 MAI 2002

INDRE SOGN TINGRETT
DAGBOKNR.: 1178

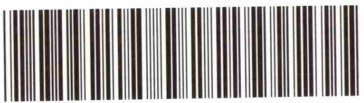
Opplysningane i felta 1-6 vert registrerte i grunnboka.

1. Eigedomen(ane) ²⁾						
Kommunenr./Kommunenamn	Gnr. Bnr. Festenr. Seksjonsnr. Ideell part					
Sogn dal i Sogn 11 122						
Overdraginga gjeld bygg på festa grunn	Nei Ja					
Overdraginga omfattar transport av festeretten	Nei Ja					
Godkjenning frå bortfestaren er ikkje naudsynt i medhald av tomtefestelova § 32 fyrste ledd nr. 5 eller avtale	Nei Ja					
Bortfestaren har godkjent overdraginga og skrive under i felt for under-skrifter og stadfestingar	Nei Ja					
Slag						
Med	Utan					
1. bygningar	2. bygningar					
Bruk av grunn						
Bustad-	Fritids-	Forretning/	I Industri	L Landbruk	K Off. veg	A Anna
B eigedom	F eigedom	V kontor				
Type bustad		Tomanns-	Rekkjehus/	Blokk-		
Frittligg.	TB bustad	RK kjede	BL leilighet	AN Anna		
FB einebustad						

2. Kjøpesum					
Kr 50.000,-	Lyst ut til sal på den frie marknaden				
Omsetningstype	Ja Nei				
1 Fritt sal	2 Gåve (heilt eller delvis)	3 Ekspro- prasjon	4 Tvangs- auksjon	6 Skifte- oppgjør	8 Anna

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾
Kr

4. Blir overdregen/overdregne frå		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Namn	Ideell part
29.01.18	INGRID O. ØLNES	
		
Doknr: 1178 Tinglyst: 31.05.2002 Emb. 053		
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Namn	Fast busett i Noreg	Ideell part
25.05.45	KARLERIK ØLNES	X Ja	Nei
		Ja	Nei
		Ja	Nei
		Ja	Nei

6. Særskilde avtalar
OBS! Her fører ein berre opp opplysningar som skal og kan tinglysast
Eigaren av g.nr. 11 br.nr. 122 har rett til båtoppdragingsplass på eigedomen gnr. 11 br.nr. 66.
Eigaren av g.nr. 11 br.nr. 122 har rett til biloppstikingsplass på eigedomen g.nr. 11 br.nr. 66.

Nr. 700048-N På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98



Attestert kopi av dok.nr. 2002/1178/53
Attesteringstidspunkt 2025-10-29 09:39

Side 2 av 3

Andre avtalar (som ikkje skal tinglysast)

7. Kjøparen/til eignaren si fråsegn ved overføring av bustadseksjon ⁵⁾	
Eg/vi sannah at mi/vår tileigning av seksjonen ikkje er i strid med føresegna i eigarseksjonslova § 22 tredje ledd.	
Stad, dato	Volda 20.5.2002
Kjøparen/til eignaren si underskrift	Her med maskin eller blokkbokstavar
Karl-Erik Ølnes	KARL-ERIK ØLNES

8. Fråsegn om sivilstand mm. ⁶⁾	
1. Er utferdaren(ane) gift(e) eller registrert(e) partnar(ar)?	
Ja	X Nei Dersom ja, må ein òg svara på spørsmål 2.
2. Er utferdaran gift(e) eller registrerte partnarar med kvarandre og baa skriv under som utferdar?	
Ja	X Nei Dersom nei, må ein òg svara på spørsmål 3.
3. Gjeld overdraginga bustad som utferdaren(ane) og ektemaken(ane) eller den(dei) reg. partnaren(ane) til vedkomande bruker som felles bustad?	
Ja	X Nei Dersom ja, må ektemaken(ane)/den(dei) registrert(e) partnaren(ane) samtykke i overdraginga.

9. Underskrifter og stadfestingar		
Stad, dato	20.05.2002 Sogn dal	
Utferdaren si underskrift ⁷⁾	Her med maskin eller blokkbokstavar	
Ingrid Ølnes	INGRID O. ØLNES	
Som ektemake/registrert partnar samtykkjer eg i overføringa		
Dato	Ektemake/registrert partnar si underskrift	Her med maskin eller blokkbokstavar

8) Eg/vi stadfester at utferdaren(ane) er over 18 år, og har skrive under eller vedkjent seg underskrifta si på dette dokument i mitt/vårt nærvære. Eg/vi er myndige og busette i Noreg.		
1. vitneunderskrift		Her med maskin eller blokkbokstavar
Berta Ståldheim Kvan		
Adresse	6854 Kaupanger	
2. vitneunderskrift		Her med maskin eller blokkbokstavar
Kari Bøthim		
Adresse	6854 Kaupanger.	

Bortfestaren si underskrift	Her med maskin eller blokkbokstavar
Ingrid Ølnes	INGRID O. ØLNES



Attestert kopi av dok.nr. 2002/1178/53
Attestingstidspunkt 2025-10-29 09:39

Side 3 av 3

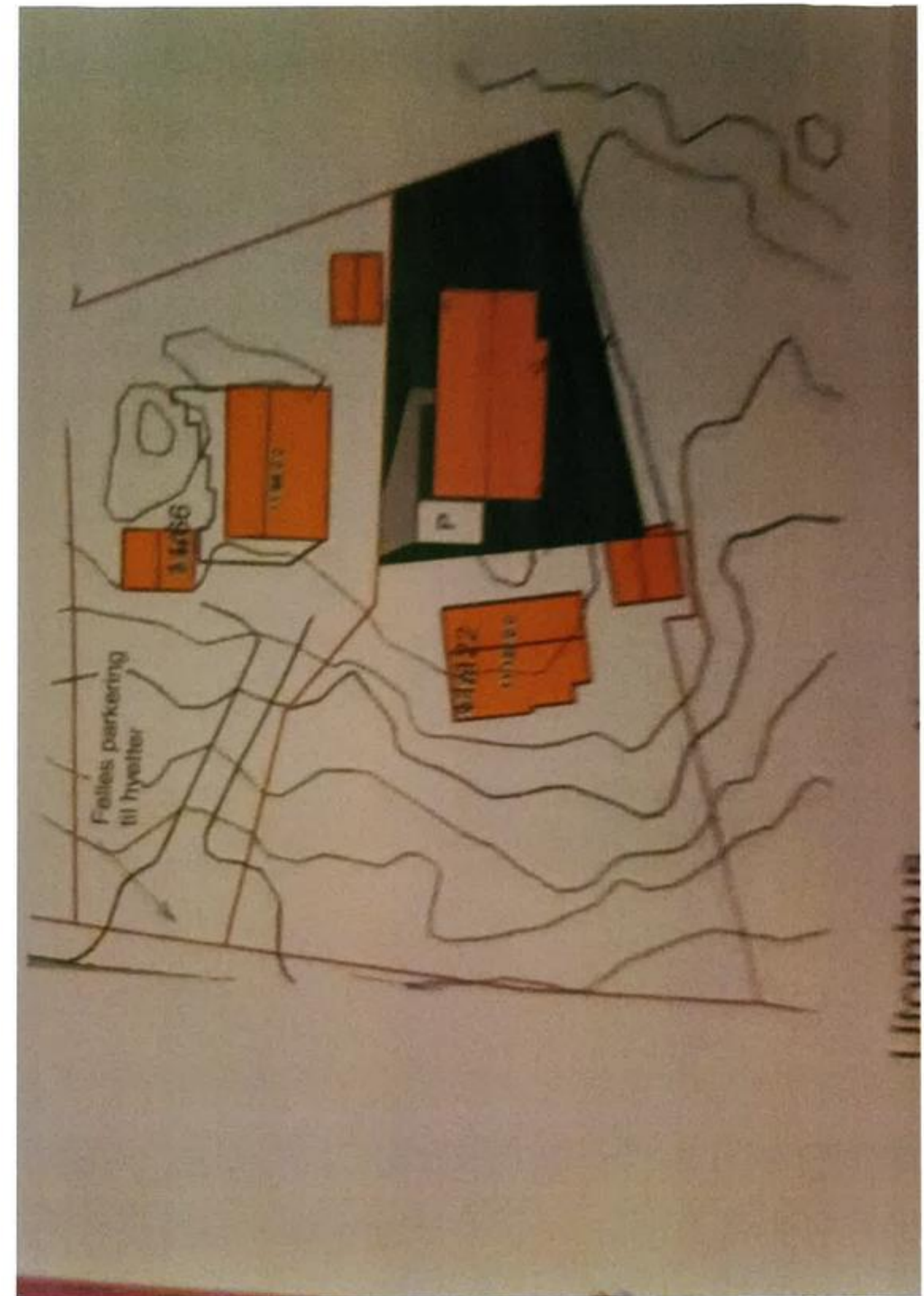
10. Fråsegn om sivilstand mm. for heimelshavar 7)	
1. Er heimelshavar(ane) gift(e) eller registrert(e) partnar(ar)?	
Ja	Nei
Dersom ja, må ein òg svara på spørsmål 2.	
2. Er heimelshavaren gifte eller registrerte partnarar med kvarandre og bår skriv under som utferdar?	
Ja	Nei
Dersom nei, må ein òg svara på spørsmål 3.	
3. Gjeld overdraginga bustad som heimelshavar(ane) og ektemaken(ane) eller den(dei) reg. partnaren(ane) til vedkomande bruker som felles bustad?	
Ja	Nei
Dersom ja, må ektemaken(ane)/den(dei) registrert(e) partnaren(ane) samtykkje i overdraginga.	

11. Underskrifter og stadfestingar	
Som eigar/festar (heimelshavar) samtykkjer eg i overføringa	
Stad, dato	
Heimelshavaren si underskrift	Her med maskin eller blokkbokstavar
	Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)
Som heimelshavaren sin ektemake/registrert partnar samtykkjer eg i overføringa	
Dato	Ektemaken/registrert partnar si underskrift Her med maskin eller blokkbokstavar

8) Eg/vi stadfester at utferdaren(ane) er over 18 år, og har skrive under eller vedkjent seg underskrifta si på dette dokument i mitt/vårt nærvere. Eg/vi er myndige og busette i Noreg.

1. vitneunderskrift	Her med maskin eller blokkbokstavar
Adresse	
2. vitneunderskrift	Her med maskin eller blokkbokstavar
Adresse	

Notar:
<p>1) Med dokumentet til tinglysing skal det følgje ein gjenpart skriven på tingslyingspapir. Tingslyingsgebyr og dokumentavgift må vere betalt før dokumentet kan tingslyast.</p> <p>2) Dersom eigedomen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttast.</p> <p>3) Dokumentavgifta er knytt til salsverdien på eigedomen. Dersom kjøpesummen tilsvarar salsverdien, er det nok å fylle ut dette beløpsfeltet. Feltet salsverdi/avgiftsgrunnlag skal fyllest ut dersom kjøpesummen er lågare enn salsverdien. Dersom ein fyller ut bår felte, skal salsverdi/avgiftsgrunnlag alltid vera høgast, unnateke tilfelle etter § 1, 2. leddet og § 3 i dokumentavgiftvedtak.</p> <p>4) Det er Enhetsregisteret sitt organisasjonsnummer som skal nyttast.</p> <p>5) Feltet kan sløyfas om dokumentet ikkje gjeld overdraging av bustadseksjon.</p> <p>6) Separate vert rekna som gifte/registrerte partnarar, og bustaden må vanlegvis framleis reknast som felles. Sambuarar vert rekna som ugifte/uregistrerte, og samtykkjekjøpeåteikning er vanlegvis berre naudsynt dersom begge er heimelshavare.</p> <p>7) Dersom utferdaren ikkje er heimelshavar, må heimelshavaren godkjenne overdraginga ved særskild påteikning med vitnestadfesting, og om naudsynt med tilsvarande fråsegn om sivilstand eller med samtykkje frå ektemake.</p> <p>8) Dersom utferdaren ikkje er ein offentlig person, må utferdaren si underskrift stadfestast. Dette kan m.a. gjerast av to vitne som er myndige og bur i Noreg, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eigedomsmeklar. Utferdaren, tleignaren, tleignaren sin ektemake/registrerte partnar, foreldra, barn eller sysken kan ikkje stadfeste utferdaren si underskrift.</p>





Tilstandsrapport

 Dalavegen 1173

 Dalavegen 1171

 Dalavegen 1173, 6857 SOGNDAL

 SOGNDAL kommune

 gnr. 11,11, bnr. 66,124, snr. 0,0

Markedsverdi

4 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 03.11.2025

Rapportdato: 10.11.2025

Oppdragsnr.: 20727-1371

Referansenummer: TU1723

Autorisert foretak: Lerheim Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Johnny Lerheim



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

Norsk takst

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



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

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

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

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 tømmer. 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



Dalavegen 1173, 6857 SOGNDAL
Gnr 11 - Bnr 66
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20727-1371

Befaringsdato: 03.11.2025

Side: 3 av 30

Dalavegen 1173, 6857 SOGNDAL
Gnr 11 - Bnr 66
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20727-1371

Befaringsdato: 03.11.2025

Side: 4 av 30

Dalavegen 1173, 6857 SOGNDAL
Gnr 11 - Bnr 66
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL



Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet består av eit tun med to eigedommar med to hytter og tre frittstående småbygg. Dalavegen 1171 har ei nyare hytta bygd rundt 2015. Hytta held normal standard og er normalt vedlikehalden. Dalavegen 1173 har ei hytte frå rundt 1986 med enklare standard og med noko vedlikehaldsbehov. Det vart avdekka avvik i begge hyttene under synfaring, sjå punkt i rapporten for meir info.

Dalavegen 1171 - Byggeår: 2015

UTVENDIG [Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre og taktekingen er av tre. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fasaden er kledd med liggende bordkledning. Frå stova og kjøken er det utgang til terrasse i trekonstruksjon.

INNENDIG [Gå til side](#)

Hytta har tilkomst via tunet og enkel trapp. Inne går hytta over it plan med hems og inneheld i h.et. eit romsleg soverom, stova med kjøken i open løysing, entrè og bad. På hemsen er det to soverom. På innvendige overflater er det gulv av belegg. Veggene og innvendige tak har trepanel.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Veggene har baderomsplater og taket har panel. Gulvet har vinylbelegg og elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Av kvitevarer er det kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), avløpsrør av plast og varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er skult elektrisk anlegg frå byggeperioden, sikringsskåp med automatsikringer er plassert på vegg i gang/entrè.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Tomta er dels opparbeida og dels naturtomt. Det er opparbeida gruslagt tun, plen med bed og planter, og terrassar.

Dalavegen 1173 - Byggeår: 1986

UTVENDIG [Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med mønedragar og taktekingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fasaden er kledd med liggende bordkledning. Det er terrasse rundt hytta i trekonstruksjon med rekkverk i tre.

INNENDIG [Gå til side](#)

Hytta går over eit plan og har tilkomst via trapp og terrasse. I hytta er det gang/entrè, toalettrom, stova med kjøken i open løysing, og to soverom. På innvendige overflater er det heiltregolv, og veggene og innvendige tak har trepanel.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er komfyr og komfyrvakt på kjøkenet. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom med toalett og servantinnredning. Stoppekran og vv.tank er plassert på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), avløpsrør av plast og varmtvannstanken er på ca. 20 liter. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er dels skjult og opent elektrisk anlegg i hytta, sikringsskåp er plassert på vegg i toalettrom og har automatsikringer. Det er montert varmelist nede ved golvet i stova.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Tomta er dels opparbeida og dels naturtomt. Det er opparbeida gruslagt tun, plen med bed og planter, og terrassar.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	141 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	113 m²
Totalpris	4 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Dalavegen 1173

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

Deler av svalgang er bygd inn og er i bruk som gang/entrè, og vindfang er fjerna. Sidan planløsingar er endra frå utgangspunktet kan bruken av romma vera i strid med byggjeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Dalavegen 1171

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

Det er lagt fram tegningar, men det kjem ikkje fram om desse er dei godkjende byggetegningane, og hems er ikkje med på tegningar. Ferdigattest føreligg for riving av eksisterande hytta og oppføring av ny.

Det er avvik i planløsing der det er gått vekk frå to soverom til fordel for eit romsleg soverom, det er ikkje normalt eit søknadspliktig tiltak.

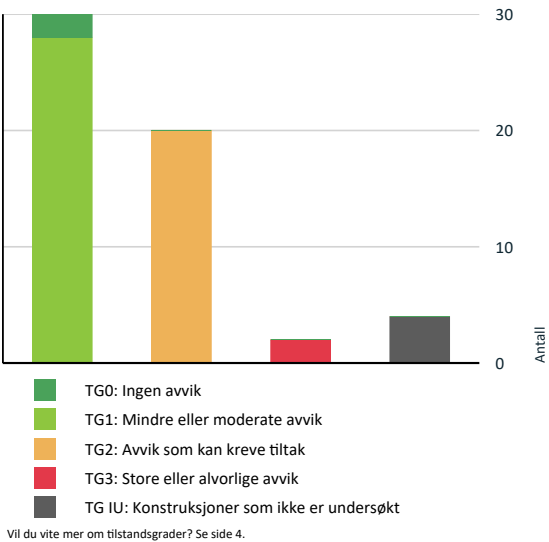
Dalavegen 1173, 6857 SOGNDAL
Gnr 11 - Bnr 66
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

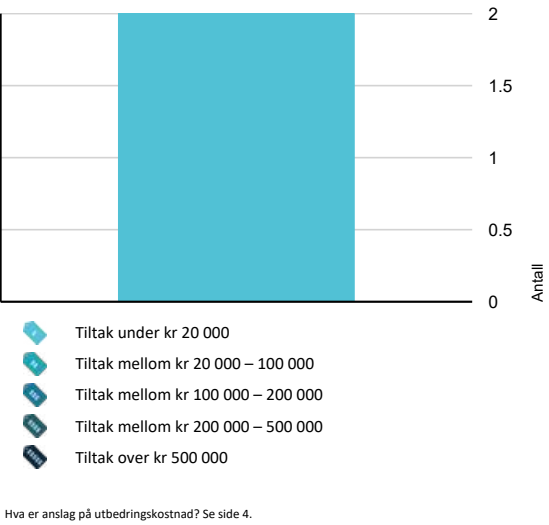


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hyttene er møblerte på synfaringsdagen og det er ikkje målt etter retningsavvik på golv og etasjeskiller slik standarden tilseier, men det er målt etter avvik. Dette er to separate eigedommar med eige gards- og bruksnummer. Det er bedt om ei vurdering av eigedommane for samla salg. Det er gjort tilstandsanalyse på begge hytter, tilleggsbygningar er ikkje med i tilstandsanalyse.

Oppsummering av avvik

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

Dalavegen 1173

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

TG 4 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20727-1371

Befaringsdato: 03.11.2025

Side: 5 av 30

Oppdragsnr.: 20727-1371

Befaringsdato: 03.11.2025

Side: 6 av 30

Dalavegen 1173, 6857 SOGNDAL
Gnr 11 - Bnr 66
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

<div><div></div><div></div></div>	Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Dalavegen 1171		
<div><div></div><div></div></div>	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
<div><div></div><div></div></div>	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
<div><div></div><div></div></div>	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
<div><div></div><div></div></div>	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
<div><div></div><div></div></div>	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
<div><div></div><div></div></div>	Utvendig > Vinduer	Gå til side
<div><div></div><div></div></div>	Innvendig > Radon	Gå til side
<div><div></div><div></div></div>	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
<div><div></div><div></div></div>	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
<div><div></div><div></div></div>	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
<div><div></div><div></div></div>	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
<div><div></div><div></div></div>	Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
<div><div></div><div></div></div>	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Dalavegen 1173, 6857 SOGNDAL
Gnr 11 - Bnr 66
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Norsk takst

Tilstandsrapport

DALAVEGEN 1173



Byggeår
1986

Kommentar
Tegninger er stempla 1984, eigar opplyser at hytta er bygd i 1986. Det føreligg ikkje ferdigattest.

Anvendelse
Fritidsbustad

Standard
Normal

Vedlikehold
Normalt

Tilbygg / modernisering

Tilbygg Tilbygg - svalgang bygd inn til gang/entrè

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikttiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takt ekking 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.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i svart plastikk.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fasaden er kledd med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Mus er bakterieberarar og skadedyr. Huset må sikrast mot mus for å unngå skader.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med mønedragar.

Det er fuktmerker i panel ved pipa. Har sjekka ut med fuktmålar som ikkje viser forhøga fuktverdiar i treverket. Taktekking er opplyst at er skifta for omlag fire år sidan og det kan vera at fuktmerker er eldre. Det kan vera hensiktsmessig å følgja med på dette over tid for å vera trygg på at det ikkje utviklar seg.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



Dalavegen 1173, 6857 SOGNDAL
Gnr 11 - Bnr 66
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL



Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vindauger har høy alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Skader kan lettare oppstå på eldre vindauger. Normalt vedlikehald må påreknast og utskifting gjerast ved behov.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon med rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Opningar mellom golv og svaknausar er store.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Opningar i golv og rekkverk bør sikrast slik at det ikkje er fare for å trakka utfor.



TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det heiltregolv, og veggene og innvendige tak har trepanel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn



Dalavegen 1173, 6857 SOGNDAL
Gnr 11 - Bnr 66
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL



Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Hytta er møblert og det er ikkje målt etter avvik slik standarden seier, men det er målt etter avvik.

Det er målte avvik i stova/kjøken på opptil 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Årsak til retningsavvik er ikkje avdekka.

TG 2 Radon

Det er ikkje lagt fram dokumentasjon på utførte radonmålingar, eller at boligen er utført med radonsperre. Eigedommen ligg i område med aktomheitsgrad - usikker i følge NGU radonkart. Hytta er bygd på luftig krypkjellar.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

Vurdering av avvik:

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

Det er sprekker i murt peis.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kunde opplyser at sprekker i peis kom tidleg i løpet og har ikkje vorte verre i seinare år. Han opplyser vidare at det truleg kjem av setningar. Avviket bør undersøkast nærare.

Dalavegen 1173, 6857 SOGNDAL
Gnr 11 - Bnr 66
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL



Tilstandsrapport



TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har kryp kjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert lause plater i stubbgulv og det er stadvis opent opp i bjelkelag og isolasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket må utbetrast for å sikre god isolering og hindra evt kondensproblem. Dersom avviket ikkje utbetrast er det fare for vidare skadeutvikling.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er komfyr og komfyrvakt på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i rørapplegg.

Vatn til kjøkenvask er fråkobla under benken på synfaringsdagen. Det er sett på pluggar i røyrboblingar og det er der det er lekkasje. Kunde opplyser at hytta normalt har vore nedstengt siste åra og at vatnet ikkje har vore på, og at det er skrudd på ifm med tilstandsanalyse.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Avviket må utbetrast. So lenge vatnet er stengt vil ikkje dette vera eit problem. Om vatnet skal vera på må lekkasje tettast, evt ved påkobling av vask må ein sjå til at alle koblingar er tilstrekkeleg tilstramma og tette. Dersom ein ikkje er obs på dette og avviket ikkje utbetrast er det fare for skadeutvikling.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Dalavegen 1173, 6857 SOGNDAL
Gnr 11 - Bnr 66
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL



Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med toalett og servantinnredning. Stoppekran og vv.tank er plassert på toalettrom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er kondens innvendig i glaskarmar som tyder på mangelfull ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 20 liter.

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.

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

Det er dels skjult og opent elektrisk anlegg i hytta, sikringsskåp er plassert på vegg i toalettrom og har automatsikringer. Det er montert varmelist nede ved golvet i stova.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

Dalavegen 1173, 6857 SOGNDAL
Gnr 11 - Bnr 66
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL



Tilstandsrapport

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Eldre sikringsskåp manglar tildekking, ny sikringsboks manglar løkk. Deler av anlegget har høy alder og det er komponentar som har passert halvparten av forventet levetid. Elkontroll anbefalast.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

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

TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1986. Hytta er bygd på luftig krypkjellar og trekonstruksjonen vert ikkje veldig påverka av drenering.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold

Eigedommen ligg i aktsemdsone for stein og snøskred (www.kommunekart.com)

TG R Septiktank

Oppdragsnr.: 20727-1371

Befaringsdato: 03.11.2025

Side: 13 av 30

Dalavegen 1173, 6857 SOGNDAL
Gnr 11 - Bnr 66
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL



Tilstandsrapport

Hyttene har felles renseanlegg saman med naboen nærast vegen (11/122)

DALAVEGEN 1171



Byggeår
2015

Anvendelse
Fritidsbustad

Standard
Normal

Vedlikehold
Normalt

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av tre. Taket er 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.

TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i svartlakkert stål.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fasaden er kledd med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Kunde opplyser at det er etablert lufting bak fasadeplater på grunnmur på deler av hytta. Det er lagt grus/singel rundt hytta oppetter fasadeplater som stenger for lufting bak plater og kledning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Tiltak for betring av lufting må utføres for å sikre god levetid på konstruksjonen og hindra at skader oppstår som følge av avviket.



TG R Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Vedlikehald må påreknast.

Dersom avvik ikkje utbeistrast kan det vera fare for vidare skadeutvikling.

Oppdragsnr.: 20727-1371

Befaringsdato: 03.11.2025

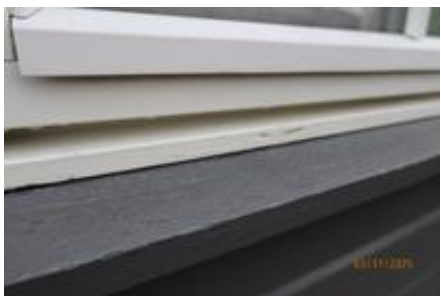
Side: 14 av 30

Dalavegen 1173, 6857 SOGNDAL
Gnr 11 - Bnr 66
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL



Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene og innvendige tak har trepanel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er støypt golv mot grunnen i hovedetasjen. Etasjeskille mot hems i trebjelkelag.

TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

Det er låg frihøgd i toppen av trappa grunna skråtaket på hems. Rekkverk på toppen av trappa er ikkje optimalt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Opning i rekkverket ved hems bør gjerast mindre og festast tilstrekeleg. Grunna utforming av hems og trapp er det utfordrande å få til ein løysing som sikrar god frihøgd og optimal løysing på rekkverket. Ver obs ved bruk.

Oppdragsnr.: 20727-1371

Befaringsdato: 03.11.2025

Side: 15 av 30

Dalavegen 1173, 6857 SOGNDAL
Gnr 11 - Bnr 66
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL



Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

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

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Det er registrert påbegynte fuktskader i platerskøyter i dusjen. Det er ikkje nytta sokkellister i våtsoner slik det vert anbefalt av produsentar.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av skadede plater.
- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg og elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50mm.

Golvet er tilnerma flatt med lokalfall rundt sluk i dusjen og oppkant ved dør.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Oppdragsnr.: 20727-1371

Befaringsdato: 03.11.2025

Side: 16 av 30

Dalavegen 1173, 6857 SOGNDAL
Gnr 11 - Bnr 66
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entré bak dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Av kvitevarer er det kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er antydning til merker etter fukt i benkeplate ved oppvaskmaskin og vask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikkje skade i benkeplate ved vask og oppvaskmaskin, men tiltak bør utførast for å unngå at det utviklar seg skader.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

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

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

På hems er det synleg kondens i innvendige glaskarmar som tyder på mangelfull ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Oppdragsnr.: 20727-1371

Befaringsdato: 03.11.2025

Side: 17 av 30

Dalavegen 1173, 6857 SOGNDAL
Gnr 11 - Bnr 66
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL



Tilstandsrapport



Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, montert i kjøkkenbenk. Det er etablert vannstoppesystem.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Det er skult elektrisk anlegg frå byggeperioden, sikringsskåp med automatsikringer er plassert på vegg i entré.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2015

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Innhent samsvarserklæring om mulig.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Oppdragsnr.: 20727-1371

Befaringsdato: 03.11.2025

Side: 18 av 30

Dalavegen 1173, 6857 SOGNDAL
Gnr 11 - Bnr 66
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL



Tilstandsrapport



Eigedommen ligg i aktsemdsone for stein og snøskred
(www.kommunekart.com)

Septiktank

Hyttene har felles renseanlegg saman med naboen nærast vegen
(11/122)

Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2015.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Terrengforhold

Oppdragsnr.: 20727-1371

Befaringsdato: 03.11.2025

Side: 19 av 30

Dalavegen 1173, 6857 SOGNDAL
Gnr 11 - Bnr 66
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL



Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Anneks

Byggeår

Kommentar

Standard

Normal

Vedlikehold

Normalt

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Bod



Anvendelse

Bod

Byggeår

Kommentar

Standard

Enkel

Vedlikehold

Normalt

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Bod



Anvendelse

Bod

Byggeår

Kommentar

Standard

Enkel

Vedlikehold

Normalt

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Oppdragsnr.: 20727-1371

Befaringsdato: 03.11.2025

Side: 20 av 30

Dalavegen 1173, 6857 SOGNDAL
Gnr 11 - Bnr 66
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL



Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 113 m²/113 m²	Markedsverdi Kr 4 900 000
<p><i>Dalavegen 1173:</i> Stue/kjøkken, 2 Soverom, Gang, Toalettrom</p> <p><i>Dalavegen 1171:</i> 3 Soverom, Stue/kjøkken, Entré, Bad</p>	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.
<p><i>Andre bygg:</i> Anneks, Bod, Bod</p> <p><i>Bruksareal andre bygg:</i> 28 m²</p>	
<i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	<i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 6 150 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.	Markedsverdi 4 900 000 Konklusjon markedsverdi 4 900 000
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	

Markedsvurdering

Eigedommane ligg på Vassenden i Sogndalsdalen omlag 12 kilometer, og det er ca 92 kilometer til Førde. Område er prega av landbruk, spreidd busetnad og fritidsbustader, naturen er tett på med Dalavatnet like ved og fjella tett på. Tomta er dels opparbeida og dels naturtomt. Det er opparbeida gruslagt tun, plen med bed og planter, og terrassar. Det er også strandlinje mot Dalavatnet. Takstobjektet består av eit tun med to eigedommar med to hytter og tre frittstående småbygg. Dalavegen 1171 har ei nyare hytta bygd rundt 2015. Hytta held normal standard og er normalt vedlikehalden. Dalavegen 1173 har ei hytte frå rundt 1986 med enklare standard og med noko vedlikehaldsbehov. Det vart avdekka avvik i begge hyttene under synfaring, sjå punkt i rapporten for meir info. Hytta frå 2015 har tilkomst via tunet og enkel trapp. Inne går hytta over it plan med hems og inneheld i h.et. eit romsleg soverom, stova med kjøken i open løysing, entrè og bad. På hemsen er det to soverom. På innvendige overflater er det gulv av belegg. Veggene og innvendige tak har trepanel. Hytta få 1986 går over eit plan og har tilkomst via trapp og terrasse. I hytta er det gang/entrè, toalettrom, stova med kjøken i open løysing, og to soverom. På innvendige overflater er det heiltregolv, og veggene og innvendige tak har trepanel.

Marknadsverdien er tufta på standard, storleik, beliggenheit og tilstand på synfaringsdagen. I tillegg er det gjort vurderingar mot andre solgte objekt i området med samanliknbare kvalitetar.

Sammenlignbare salg									
EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS	
1	Langavellene 4 ,6857 SOGNDAL								
	64 m²	1978	24-08-2025	2 100 000	2 350 000		2 350 000	36 719	
2	Dalavegen 1421 ,6857 SOGNDAL								
	176 m²	2002	19-06-2025	6 500 000	6 450 000		6 450 000	36 648	
3	Dalavegen 1461 ,6857 SOGNDAL								
	85 m²	2008	24-11-2024	2 800 000	3 050 000		3 050 000	35 882	
4	Nærestadli 41 ,6857 SOGNDAL								
	69 m²	1992	27-03-2023	2 500 000	2 450 000		2 450 000	35 507	
5	Dalavegen 1263 ,6857 SOGNDAL								
	118 m²	2010	05-06-2024	3 700 000	3 500 000		3 500 000	29 661	

Oppdragsnr.: 20727-1371

Befaringsdato: 03.11.2025

Side: 21 av 30

Dalavegen 1173, 6857 SOGNDAL
Gnr 11 - Bnr 66
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL



Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger		
Dalavegen 1173		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 660 000
Sum teknisk verdi - Dalavegen 1173	Kr.	1 450 000
Dalavegen 1171		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Dalavegen 1171	Kr.	3 500 000
Anneks		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	100 000
Bod		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	50 000
Bod		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	50 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 150 000

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000

Oppdragsnr.: 20727-1371

Befaringsdato: 03.11.2025

Side: 22 av 30

Dalavegen 1173, 6857 SOGNDAL
Gnr 11 - Bnr 66
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL



Kommentar
Tomteverdien er meint å spegla verdien av begge tomtene samla

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 150 000

Dalavegen 1173, 6857 SOGNDAL
Gnr 11 - Bnr 66
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL



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

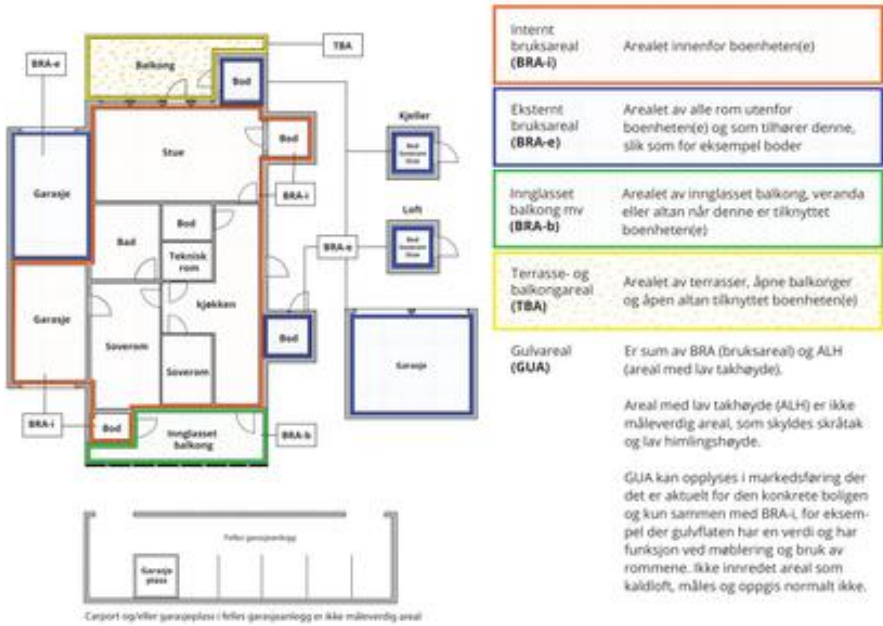
Hva er måleverdig areal?

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Dalavegen 1173, 6857 SOGNDAL
Gnr 11 - Bnr 66
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL



Dalavegen 1173

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	47			47	13
SUM	47				13
SUM BRA	47				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, gang/entré, toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Deler av svalgang er bygd inn og er i bruk som gang/entré, og vindfang er fjerna. Sidan planløsingar er endra frå utgangspunktet kan bruken av romma vera i strid med byggjeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Takteking er skifta for 4-5 år sidan vert det opplyst.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Dalavegen 1171

Etasje	Bruksareal BRA m ²				SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)					
Hems							41	41
Etasje	66			66				66
SUM	66						41	107
SUM BRA	66							

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems	Soverom, soverom 2		
Etasje	Soverom, stue/kjøkken, entré, bad		

Kommentar

Hems har ikkje måleverdig areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Oppdragsnr.: 20727-1371

Befaringsdato: 03.11.2025

Side: 25 av 30

Dalavegen 1173, 6857 SOGNDAL
Gnr 11 - Bnr 66
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL



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

Kommentar: Det er lagt fram tegningar, men det kjem ikkje fram om desse er dei godkjende byggetegningane, og hems er ikkje med på tegningar. Ferdigattest føreligg for riving av eksisterande hytta og oppføring av ny. Det er avvik i planløsing der det er gått vekk frå to soverom til fordel for eit romsleg soverom, det er ikkje normalt eit søknadspliktig tiltak.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vindauger på loftet støttar ikkje krav til rømningsveg. Når vindauge er einaste moglegheit som rømningsveg er kravet at bredde + høyde skal minst være 150 cm i åpen stilling til sammen. Bredden skal være minst 50cm, og høyden minst 60cm.

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

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

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

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

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Oppdragsnr.: 20727-1371

Befaringsdato: 03.11.2025

Side: 26 av 30

Dalavegen 1173, 6857 SOGNDAL
Gnr 11 - Bnr 66
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL



Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.11.2025	Ole Johnny Lerheim	Takstingeniør
	Karl Johan Ølnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4640 SOGNDAL	11	66		0	1237 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Dalavegen 1173							
Hjemmelshaver Ølnes Karl Johan							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4640 SOGNDAL	11	124		0	405 m²	Eiendomsverdi	Eiet
Adresse Dalavegen 1171							
Hjemmelshaver Ølnes Karl Johan							

Dalavegen 1173, 6857 SOGNDAL
Gnr 11 - Bnr 66
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eigedommane ligg på Vassenden i Sogndalsdalen omlag 12 kilometer, og det er ca 92 kilometer til Førde. Område er prega av landbruk, spreidd busetnad og fritidsbustader, naturen er tett på med Dalavatnet like ved og fjella tett på.

Adkomstvei

Eigedommen har tilkomst frå offentlig veg.

Tilknytning vann

Eigedommen har privat vatn.

Tilknytning avløp

Eigedommen har privat avløp.

Regulering

Eigedommen ligg i regulert område. Planen kan søkast opp på www.kommunekart.no.

Om tomten

Tomta er dels opparbeida og dels naturtomt. Det er opparbeida gruslagt tun, plen med bed og planter, og terrassar. Det er også strandlinje mot Dalavatnet.

Tinglyste/andre forhold

Sjå grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.11.2025		Gjennomgått	5	Nei
Grunnbokutskrift	10.11.2025		Gjennomgått	3	Ja
Brukstillat./ferdigatt. hytta 2015	10.11.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	10.11.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	10.11.2025	Planen er søkt opp på www.kommunekart.com	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Dalavegen 1173, 6857 SOGNDAL
Gnr 11 - Bnr 66
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

v) **Tilstandsgrad TG1U:**ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- **Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.**

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonspøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Oppdragsnr.: 20727-1371

Befaringsdato: 03.11.2025

Side: 29 av 30

Dalavegen 1173, 6857 SOGNDAL
Gnr 11 - Bnr 66
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TU1723>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Oppdragsnr.: 20727-1371

Befaringsdato: 03.11.2025

Side: 30 av 30

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom

Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

Kommune: 4640 SOGNDAL

Grunneiendom: Gnr: 11 Bnr: 124

Data uthentet: 10.11.2025 kl. 11:35

Oppdatert per: 10.11.2025 kl. 11:35

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

HJEMMELSUPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett	
2004/1685-1/53 21.06.2004	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 OMSETNINGSTYPE: Gave Ølnes Karl Johan F.NR: 160972*****

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.

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

Pengeheftelser	
1944/707-1/53 09.11.1944	FORKJØPSRETT RETTIGHETSHAVER: SCHØYEN CHR SMIDT ELLER HANS BARN OG BARNEBARN TIL ET JORDSTYKKE OVERFØRT FRA: KNR:4640 GNR:11 BNR:66 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2002/1178-2/53 31.05.2002	BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE RETTIGHETSHAVER: Knr:4640 Gnr:11 Bnr:122 Vilkår om båtoppdragingsplass og parkeringsplass OVERFØRT FRA: KNR:4640 GNR:11 BNR:66 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Servitutter

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

2004/1101-1/53 26.04.2004	REGISTRERING AV GRUNN DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4640 GNR:11 BNR:66
2005/130395-1/200 19.09.2005	GRENSEJUSTERING GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2020/1410193-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING TIDLIGERE: KNR:1420 GNR:11 BNR:124

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: 11 Bnr: 66

Data uthentet: 10.11.2025 kl. 11:34

Oppdatert per: 10.11.2025 kl. 11:34

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

HJEMMELSUPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett	
2020/2936972-1/200 28.08.2020 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 OMSETNINGSTYPE: Gave Ølnes Karl Johan F.NR: 160972*****

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.

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

Pengeheftelser	
1944/707-1/53 09.11.1944	FORKJØPSRETT RETTIGHETSHAVER: SCHØYEN CHR SMIDT ELLER HANS BARN OG BARNEBARN TIL ET JORDSTYKKE GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2002/1178-2/53 31.05.2002	BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE RETTIGHETSHAVER: Knr:4640 Gnr:11 Bnr:122 Vilkår om båtoppdragingsplass og parkeringsplass GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Servitutter

Servitutter i eiendomsrett

1962/4-1/53 04.01.1962	JORDSKIFTE GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1985/3346-1/53 22.11.1985	ERKLÆRING/AVTALE Gnr.40 bnr.3 rett til naust på areal tilhørende Kleiv sameige. Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1961/1747-1/53 16.12.1961	REGISTRERING AV GRUNN DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4640 GNR:11 BNR:1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2001/3018-1/53 13.12.2001	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4640 GNR:11 BNR:122
2004/1101-1/53 26.04.2004	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4640 GNR:11 BNR:124

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom

Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

Kommune: 4640 SOGNDAL

Grunneiendom: Gnr: 11 Bnr: 66

Data uthentet: 10.11.2025 kl. 11:34

Oppdatert per: 10.11.2025 kl. 11:34

2005/130396-1/200

19.09.2005

GRENSEJUSTERING

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/668439-1/200

01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

TIDLIGERE: KNR:1420 GNR:11 BNR:66

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 nærområdet

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.

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.

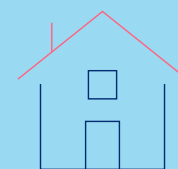
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsændringer.

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

Notater

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 baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

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.

<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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:

Dalavegen 1171/1173, 6857 SOGNDAL. Gnr. 11, bnr. 124, i Sogndal kommune, oppdragsnr.: 1160260071
Megler: Bjarte Haugen, mobil: 94856528, e-post: bjarte@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



Bjarte Haugen

Eigedomsmeklar MNEF
948 56 528
bjarte@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sogn

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