PROAKTIV



Einebustad med utleige

KJELDETEIGEN 4A



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

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

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

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Kjeldeteigen 4A, 6856 SOGNDAL

Gnr./Bnr.: Gnr. 23, bnr. 122, i Sogndal kommune

Prisantydning: 5.300.000,-

Omkostninger: 133.590,-

Totalpris: 5.433.590,-

Kommunale avgifter: 17.555,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1978

Rom/soverom: 6/4

BRA: 182 m²

BRA-i: 164 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Eigedomen har biloppstillingsplass ved tilkomstvegen, i tillegg til parkeringsplass i carport.

Tomt: 600.1 m²

Energimerke: Energiklasse: GUL D

INNHOLD

1 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

5 Kontorets side

6 Nærområdet

8 Informasjon om boligen

18 Boligen i bilder

42 Kjerneinformasjon

49 Vedlegg

116 Budskjema

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

Lord Philip Chesterfield

"For oss i Meklarhuset er det å mekle bustader som å spele sjakk. Vi overlet ingenting til tilfelda. Det merkar både den som skal selje bustad, og den som skal kjøpe"

Eigedomsmeklar MNEF: **Jan Rune Årøy**



Jan Rune Årøy
Eigedomsmeklar MNEF
Mobil: 950 44 240
E-post: jan.rune@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Meklarhuset Sogn
Telefon: 90 56 45 25

EIN NY KVARDAG

Med meir enn 30 år i eigedomsmarknaden har Jan Rune opparbeidd seg ei erfaring som femner breitt, frå bustader og landbruk til næringseigedom, nybygg og større utviklingsprosjekt.

Gjennom åra har han vore tett på mykje av utviklinga i Sogn, og har stått sentralt i fleire av dei større bustadprosjekta i regionen. Han kjenner både eigedomane, menneska og marknaden – og ikkje minst historia og utviklinga som ligg bak stadene vi lever og investerer i.

Særleg har Jan Rune lang erfaring frå nybygg og prosjektmarknaden og har stått sentralt i fleire av dei større bustadprosjekta i Sogn.

Flott oppgradert einebustad med utleigemogleheit. Svært solrik og usjenert beliggenheit. Carport og panoramautsikt!

Velkommen til Kjeldeteigen 4A!.

Ein einebustad i rekkje med sørvend plassering og utsikt mot fjorden. Eigedomen ligg i underkant av 2 km frå Sogndal sentrum og har gode solforhold.

Tomta er opparbeidd i skrånande terreng, med tilkomst via offentleg veg.

Bustaden er oppført i 1978 og har eit BRA på 164 m², fordelt på underetasje og hovudetasje.

Bustaden har normalt god standard og er oppgradert over tid, mellom anna med kjøkken frå 2016, bad i hovudetasjen frå 2013, bad i hybelen frå 2009, vaskerom frå 2016 og bad i underetasjen frå 2022.

Planløysinga omfattar gang, stove/kjøkken, fire soverom, tre bad, vaskerom og boder. Utvendig er det veranda i hovudetasjen og platting ved inngangane i underetasjen, med eit samla TBA på 42 m². Eigedomen har carport og biloppstillingsplass.



Eigedomsmeklar MNEF **Jan Rune Årøy**



Verdifulle kunder fortjener **verdifull** rådgivning.



Proaktiv Meklarhuset Sogn

Lokale meklarar som ser meir enn ein eigedom.

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

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

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

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

Det krev erfaring, presisjon og godt handverk. Det krev at me kjenner marknaden, forstår menneska og veit korleis ein eigedom skal presenterast for å treffe dei rette.

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

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



SOGNDAL

Kommune: *Sogndal* / ***Område:*** *Kjeldeteigen*

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

Beliggenheit

Eigedomen ligg sentralt og attraktivt til like ved Sogndal sentrum, med kort avstand til skule, barnehage, butikkar og eit breitt utval av servicetilbod.

Her bur ein sentralt, med om lag 15 minutt gange til Sogndal sentrum og rundt 10 minutt til Fosshaugane Campus. På Campus finn ein mellom anna treningssenter, klatresenter, storhall, høgskule og vidaregåande skule.

I sentrum finn ein mellom anna Sogningen Storsenter med eit variert butikktilbod, i tillegg til kaféar, restaurantar, kulturhus og kino. Den populære Fjordstien ligg også lett tilgjengeleg og byr på fine turmoglegheiter langs fjorden, mellom anna mellom Loftesnesbrui og Bondeviki





VELKOMMEN TIL KJELDETEIGEN 4A

Flott oppgradert einebustad med utleigemogleheit. Svært solrik og usjenert beliggenheit. Carport og panoramautsikt!

Parkering
Eigedomen har biloppstillingsplass ved tilkomstvegen, i tillegg til parkeringsplass i carport.

Tomtestørrelse
600,10 m²

Beskrivelse av tomt
Opparbeidd tomt i skrånande terreng. Det er biloppstillingsplass nede ved tilkomstvegen og carport. Tilkomst til bustaden frå sør via terrengtrapp i bratt terreng. Det er eit flatt parti utanfor bustaden mot sør, medan terrenget elles er bratt.

Gnr. 23 Bnr. 122 Fnr. 9 er 600 kvm.
Gnr. 23 Bnr. 122 er 2 131 kvm (eigarbrøk er 1/11)
Gnr. 23 Bnr. 122 Fnr. 8 er 815 kvm (eigarbrøk er 1/11)

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Einebustaden er oppført i 1978 med grunnmur av Leca, stadvis pussa innvendig og utvendig. I underetasjen er det pussa mur.

Ytterveggane har liggjande enkelfalsa kledning med hjørnekassar på utvendige hjørne og vassbrett utan beslag over og under vindauga. Det er òg skildra murveggar i underetasjen i følgje vedlagt tilstandsrapport.

Taket er utført med plassbygde takstolar og kaldloft over innreidde rom. Taket er tekt med Decra stålplater og er inspisert med drone og observert frå bakkenivå. Takrennene er av metall mot sør og plast mot nord, med nedløp ført til terreng. Det er inntekkingsbeslag over tak og stigetrinn til skorsteinen.

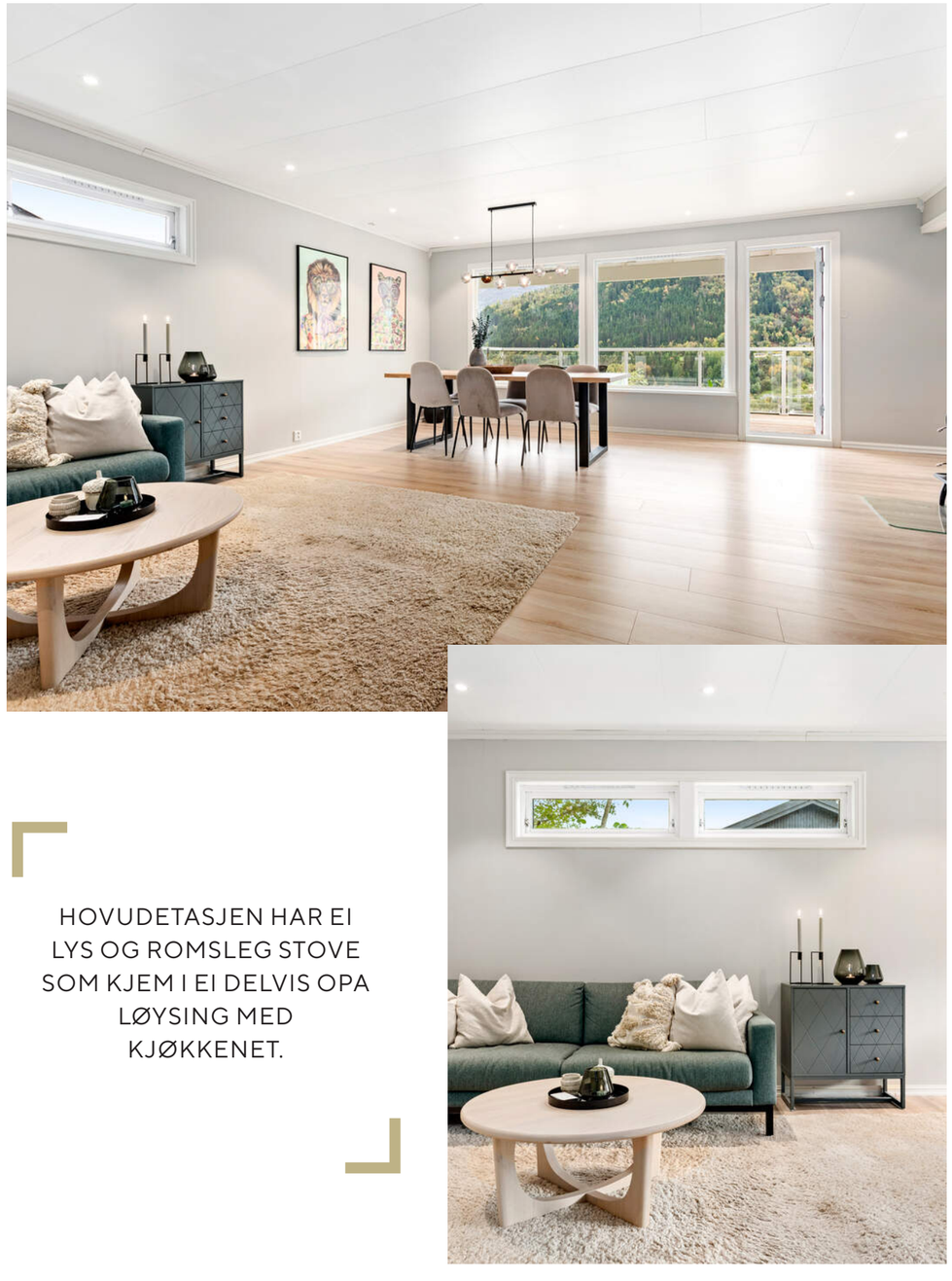
Bustaden har eittløps pipe med innvendig puss, måla i hovudetasjen, og inndekkingsbeslag over tak. Det er vedomn i stova i 1. etasje og forblending på brannmuren.

Etasjeskiljet mellom underetasjen og hovudetasjen er utført som trebjelkelag, medan golvet på grunn i underetasjen har ukjend oppbygging i følgje vedlagt tilstandsrapport.

Vindauga har isolerglas i trekarmar og består av både faste vindauge og glidehengsla opningsvindauge. Vindauga har måla innvendige fôringar og listverk. Bustaden har enkelte eldre vindauge frå byggjeåret, medan vindauga på kjøkken, soverom, bad og i hybeldelen er skifta i nyare tid.
Bustaden har overflatebehandla kompaktdør ved hovudinngangen, ramtre- dør med glas til verandaen og nyare ytterdører.

Verandaen i hovudetasjen er understøtta på søyler med trebjelkar, anteken tekking med asfaltbelegg og terrassebord er det opplyst i vedlagt tilstandsrapport, rekkverk med glasplater og skjermvegg mot vest. Det er òg platting med terrassebord framfor inngangane i underetasjen, samt terrengtrapp i tre frå parkeringsplassen og ei smal tretrapp mot aust.

Løysinga for drenering er ukjend, men det er synleg



HOVUDETASJEN HAR EI LYS OG ROMSLEG STOVE SOM KJEM I EI DELVIS OPA LØYSING MED KJØKKENET.

ROMSLEG OG
INNHALDSRIK
EINEBUSTAD MED
FANTASTISK UTSIKT



grunnmursplast på oversida av bustaden i følgje vedlagt tilstandsrapport.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig – Taktekking
Avvik:
- Det er noko misfarging, sprik og mindre skadar.
- Utstikk på vindskiene har ikkje beslag heilt ut på enden.
- Det er registrert avvik ved gavlbeslag.

Utvendig – Nedløp, beslag og skorsteinar over tak
Avvik:
- Det er registrert avvik ved takrennene mot nord.
- Det er registrert avvik ved inntekkingsbeslaget på skorsteinen.

Utvendig – Takkonstruksjon/loft
Avvik:
- Det er enkelte fuktskjolder.
- Det er stadvis hol i diffusjonssperra.

Utvendig – Ytterveggar/veggkonstruksjon
Avvik:
- Det er påvist sprekkar i mura/pussa fasadar.
- Det er påvist manglande gnagarsikring (musetetting).
- Det er forhold ved detaljar, materialval, innfesting, overgangar, vedlikehald og fagleg utføring som kan gi forkorta levetid.

Utvendig – Vindauge og takvindauge/takluker/overlys
Avvik:
- Vindauga har usikker framtidig funksjon då isolerglasrutene er eldre enn 35 år.
- Det er registrert avvik ved innsettingsdetaljar.

Utvendig – Ytterdører
Avvik:
- Det er registrert avvik ved verandadøra.

Utvendig – Balkongar, verandaer, takterrassar og altanar
Avvik:
- Det er slark i rekkverket.
- Det er registrert avvik ved membranen.
- Det er liten avstand mellom endane på sløyfene og plattingen i 1. etasje.

Utvendig – Utvendige trapper

Avvik:
- Det er stadvis lause og mangelfulle trinn i trappa ved hovudtilkomsten.
- Det er ikkje montert rekkverk på den utvendige trappa på austsida av bustaden.
- Trappene har tretrinn og kan vere glatte.

Innvendig – Overflater, golv
Avvik:
- I hybelen er det fuktskade under kjøleskapet og mindre skadar i overflatene.
- Det er stadvis symptom på noko knirk i laminatgolva i bustaden.

Innvendig – Overflater, veggar og himlingar
Avvik:
- Det er ein del synlege overgangar og skøytar på måla plater.
- Det er stadvis noko avskaling og slitasjemerke.

Innvendig – Etasjeskilje og berande konstruksjonar
Avvik:
- Det er målt lokal høgdeskilnad på meir enn 15 mm.
- Det er stadvis nivåskilnad.

Innvendig – Rom under terreng (kjellar, underetasje, sokkeletasje)
Avvik:
- Det er påvist skadar på overflater i form av riss og sprekkar.
- Det er synleg grunnmur i bodene, og det er registrert kalkutslag som tyder på fukttrekk gjennom grunnmuren.

Innvendig – Skadedyr og fuktkrevjande insekt
Avvik:
- Det er påvist inngangsvegar for gnagarar bak kledninga enkelte stader.

Tekniske installasjonar – Innvendige vassleidningar
Avvik:
- Koparrøyr med lodda, klemde eller andre typar skøytar er eldre enn 33 år og har difor usikker framtidig funksjon.

Tekniske installasjonar – Innvendige avløpsrøyr
Avvik:
- Det er ikke avklart om det kan vere eldre støpejernsrør i grunnen.

Tekniske installasjonar – Varmtvassberedar/tank
Avvik:
- Varmtvassberedaren er over 20 år og har difor usikker framtidig funksjon.

Tomteforhold – Fuktsikring og drenering
Avvik:
- Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss i bodene.

Tomteforhold – Grunnmur og fundament
Avvik:
- Grunnmuren har enkelte sprekkdanningar som er synlege både innvendig og utvendig.

Tomteforhold – Forstøtningsmurar
Avvik:
- Det er registrert sprekkar og mindre deformasjonar.

Tomteforhold – Terrengforhold
Avvik:
- På oversida av bustaden kan eventuelt overflatevatn verte leia mot grunnmuren på grunn av det bratte terrenget.
- Eigedomen ligg i eit rasfarleg/skredutsett område i samsvar med kommunedelplan/NVE.

Tomteforhold – Utvendige vass- og avløpsleidningar inkl. overvatn og avløp frå drenering
Avvik:
- Type vassleidning er ukjend, og det er difor vanskeleg å vurdere uvissa knytt til framtidig funksjon.
- Type avløpsleidning er ukjend, og det er difor vanskeleg å vurdere uvissa knytt til framtidig funksjon.

Våtrom – Underetasje – Bad – Dokumentasjon for våtrom
Avvik:
- Det ligg ikkje føre dokumentasjon på utføringa av det vasstette sjiktet.

Våtrom – Underetasje – Bad – Vasstett sjikt, membran og sluk
Avvik:
- Det er symptom på fukt mellom baderomspanelet og golvbelegget i nedre kant av hjørnet inne i dusjnisja.

Våtrom – Underetasje – Bad – Sanitærutstyr og innreiing
Avvik:
- Det er ikkje påvist utløp under toalettet for å synleggjere eventuell lekkasje frå den innebygde sisterna.

Våtrom – Underetasje – Vaskerom – Dokumentasjon for våtrom
Avvik:
- Det ligg ikkje føre dokumentasjon på utføringa av det vasstette sjiktet.

Våtrom – Underetasje – Vaskerom – Tilstøytande konstruksjonar
Avvik:
- Veggane med installasjonar vender mot murveggar til hybelen og grunnmuren, og det er difor ikkje utført holtaking.

Våtrom – Underetasje – Bad/vaskerom i hybel – Dokumentasjon for våtrom
Avvik:
- Det ligg ikkje føre dokumentasjon på utføringa av det vasstette sjiktet.

Våtrom – Underetasje – Bad/vaskerom i hybel – Overflater, veggar og himling



HAGEN ER FINT OPPARBEID MED PLENAREAL OG TERRASSE.



Avvik:
- Det er svelling i plateskøytane bak badekaret og symptom på fukt bak platene.

Våtrom – Underetasje – Bad/vaskerom i hybel – Overflater, golv
Avvik:
- Det er noko lite fall på golvet.

Våtrom – Underetasje – Bad/vaskerom i hybel – Vasstett sjikt, membran og sluk
Avvik:
- Baderomspanelet er eldre enn 10 år, og det manglar dokumentasjon. Det vasstette sjiktet har difor usikker framtidig funksjon.
- Det er symptom på fukt bak baderomsplatene bak badekaret.

Våtrom – Hovudetasje – Bad – Dokumentasjon for våtrom
Avvik:
- Det ligg ikkje føre dokumentasjon på utføringa av det vasstette sjiktet.
- Det ligg ikkje føre godkjend dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er ei fuktsperre som hindrar at varm og fuktig luft frå våtrommet trengjer inn i kalde konstruksjonar og fører til kondens og skadar.

Våtrom – Hovudetasje – Bad – Overflater, golv
Avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold mot sluk samanlikna med krava i forskrifta på tidspunktet for synfaringa.
- Det er symptom på bom (holrom) under enkelte fliser mot døra.

Våtrom – Hovudetasje – Bad – Vasstett sjikt, membran og sluk
Avvik:
- Det er ikkje tilstrekkeleg høgde frå toppen av slukrista til toppen av det vasstette sjiktet ved røyrgjennomføring eller døropning, samanlikna med krava i forskrifta på tidspunktet for synfaringa.
- Det er registrert oppfôringsringar på sluka. Det har vist seg at det tidvis kan oppstå lekkasjar i slike oppfôringsringar.

Carport:
Carport/parkeringsplass er oppført i betong. Det er registrert enkelte sprekkdanningar og synleg armering i betongkonstruksjonen. Konstruksjonen er av eldre dato og har behov for vedlikehald. Ifølgje tilstandsrapporten er det tilrådd nærare undersøking og vurdering av aktuelle tiltak.

Kjøpar pliktar å gjere seg kjend med innhaldet i tilstandsrapport og i eigenerklæring frå seljar som ligg ved salsoppgåva før det vert lagt inn bod på eigedomen. Meklar gjer elles merksam på kjøpar si undersøkingsplikt med heimel i avhendingslova.

Bygningssakskyndig
Kjell Tokvam AS (befaringsdato: Mandag, 21. september 2026)

Samandrag seljars eigenerklæring
Eigenerklæring frå seljar:

Bustaden vart kjøpt i 2021.
Seljar har budd i bustaden dei siste 12 månadene.

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja.
Firmanamn: Gangdal Røyrservice, 2022 – faglært.
Skildring: Nytt arbeid utført i 2022. Røyrleggjararbeid i samband med nytt bad i gangen nede. Det ligg føre dokumentasjon på arbeidet.

3. Har det leke vatn utanfrå og inn, eller er det observert andre teikn til fukt?
Ja.
Skildring: Litt kalkutslag på betongvegg i kjellarbod.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindauge eller annan fasade?
Ja.
Firmanamn: Ole Bernt Nornes Tømrar- og betong, 2024 og 2025 – faglært.
Skildring: I 2024 vart vindauge i utleigedelen skifta. I 2025 vart vindauge på hovudsoverommet, kjøkkenet og soverommet nede skifta. Det ligg føre dokumentasjon på arbeida.

6. Har bustaden kjellar, underetasje eller andre rom under bakken?
Ja.

7. Er det observert vatn eller fukt i kjellar, krypkjellar eller underetasje?
Ja.
Skildring: Litt kalkutslag på betongvegg i kjellarbod.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja.
Firmanamn: Solberg El-service, 2022 og 2025 – faglært.
Skildring: I 2022 vart det rydda i sikringsskapet i samband med installering av nytt bad i gangen nede. I 2025 vart eit knekt jordingsspyd skifta ut, og det vart installert elbilladar. Det ligg føre dokumentasjon på arbeida.

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrøyr eller vassrøyr?
Ja.
Firmanamn: Gangdal Røyrservice, 2022 – faglært.
Skildring: I samband med installering av nytt bad i 2022 vart avløpsrøyr frå badet i gangen nede kopla til avløpsrøyret frå badet i utleigedelen. Det ligg føre dokumentasjon på arbeidet.

16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
Ja.
Firmanamn: Eco Sogn, 2026 – faglært.
Skildring: Det vart utført service på varmepumpa i 2026. Det ligg føre dokumentasjon på arbeidet.

17. Er det teikn til setningsskadar eller sprekkar i til dømes grunnmur eller fliser?
Ja.
Skildring: Det er ein liten sprekk i grunnmuren på framsida av huset, på høgre side når ein står vend mot inngangsdøra.

19. Har det vore skadedyr i bustaden eller andre bygningar på eigedomen?
Ja.
Skildring: Det har vore mus som har kome inn ved utedelen til varmepumpa. Det vart utført tiltak etter at skadedyrfirma vart kontakta for nokre år sidan.

24. Har du bygd på eller gjort om kjellar, loft eller andre areal til bustadrom?
Ja.
Firmanamn: Ole Bernt Nornes Tømrar- og betong, Gangdal Røyrservice og Solberg El-service, 2022 – faglært.
Skildring: Det tidlegare fyrrommet vart bygd om til bad i 2022. Det ligg føre dokumentasjon på arbeidet.
Er det innvilga løyve frå kommunen for ombygginga? Nei, tiltaket er opplyst å ikkje vere søknadspliktig.

25. Vert eigedomen seld med utleigedel som leilegheit, hybel eller liknande?
Ja.



VELKOMMEN INN!

Me har sett på fasade, uteplassar og tekniske beskrivelsar. No skal me inn i bustaden og ta for oss alle rom.

Innhald
Einebustaden er på 2 etasjar og inneheld følgjande:

Hovedetasje:
Gang, stove/kjøkken, bad og 2 soverom

Underetg:
Hovuddel:
Vindfang, hall m/trapp, gang, bad, vaskerom, bod og 2 soverom.

Utleigedel:
Gang, stove/kjøkken/alkove, bad/vaskerom og bod.

I tillegg er det cartport på eigedomen.

Areal
Einebustad

Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 77 kvm
Total BRA: 77 kvm

1. etasje
BRA-i: 87 kvm
Total BRA: 87 kvm

Terrasse- og balkongareal:
Underetasje: 20 kvm

1. etasje: 22 kvm

Carport

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 18 kvm
Total BRA: 18 kvm

Areala er henta frå tilstandsrapport utført av autorisert takstmann og er i samsvar med NS 3940. Meklar har ikkje kontrollert areala.

Ikkje målbare areal
Carport:
Ope areal som ikkje er målbart.

Standard
Einebustaden vart oppført i 1978 og framstår som normalt godt vedlikehalden ut frå alder og byggjeår. Det er gjennom åra utført fleire innvendige oppgraderingar og utvendig vedlikehald. Mellom anna er delar av vindauga og ytterdørene skifta, og taktekkinga er truleg fornya etter byggjeåret i følgje vedlagt tilstandsrapport. Årstal for taktekkinga er ikkje kjent. Våtromma er oppgraderte i seinare tid. For fleire av bygningsdelane er det gitt TG2, mellom anna som følgje av alder, forventa levetid og forhold som kan krevje tiltak eller nærare undersøkingar.
For nærare omtale av tilstand, avvik og eventuelle tiltak blir det vist til vedlagde tilstandsrapport.

Opplysningar om innvendige overflater er henta frå vedlagt tilstandsrapport:

STOVA HAR EI FIN UTFORMING.



Golv: I hovudsak laminatgolv, samt vinylbelegg på eitt soverom i underetasjen.
Veggar: I hovudsak måla, glatte plater, stadvis MDF-plater.
Tak: I hovudsak måla himlingar, stadvis MDF-panel.

Hovedetasje:
Hovedetasjen inneheld stove og kjøkken i ei delvis opa løysing, med god plass til både sitjegruppe og spisebord. Stova har store vindaugsflater som gjev rikeleg med dagslys og flott utsikt over bygda. Ein vedomn sørgjer for ekstra oppvarming og bidreg til ei lun atmosfære. Frå stova er det direkte utgang til verandaen, der ein kan nyte den same flotte utsikta.

Kjøkkenet er frå 2016 og har innreiing med skapseksjonar og kvite, profilerte frontar. Over benkeplatene er det Respatex. Kjøkkenet har ei praktisk utforming med gode arbeidsflater og rikeleg med oppbevaringsplass.
Av kvitevarer er det platetopp, oppvaskmaskin, steikeomn og dampomn, medan kjøle-/fryseskapet er frittståande. Kjøkkenet har eigen ventilator med avtrekkskanal ført ut via loftet.

Badet er frå 2013 og har flislagt golv og veggar, samt himlingsplater. Golvet har høgdebrekk og fall mot to sluk. Rommet er innreidd med nedfelt servant med skuffer, spegelskåp med lys, vegghengt toalett, dusjkabinett og ekstra skåp for oppbevaring. Det er montert avtrekksvifte.

Etasjen inneheld i tillegg to lyse og trivelege soverom, begge innreidde med garderobeskåp.
Frå gangarealet er det trapp ned til underetasjen. I trapperommet er også varmepumpa montert.

Underetg:
Hovuddelen og utleigedelen har kvar sitt separate inngangsparti i underetasjen, med eigen utvendig tilkomst. Dette gir ei praktisk løysing der dei to delane kan nyttast uavhengig av kvarandre.

Del av etasjen som tilhøyrer hovuddelen:
To romslege soverom med plass til dobbeltseng og ønskja garderobeløysing. Frå det eine soverommet er det tilkomst til ei praktisk innvendig bod som gir ekstra oppbevaringsplass.

Badet i underetasjen er frå 2022 og har vinylbelegg på golvet og baderomspanel på veggane. Rommet er innreidd med vegghengt toalett, servant med skuffer, spegel og dusjhjørne med innfellbare glasdører. Det er montert avtrekksvifte. Innbygd sisterne med sealingbag som lekasjesikring.







vik kan førekoma.

DEI STORE VINDAUGSFLATENE GJEV RIKELEG MED DAGSLYS.



Vaskerommet er frå 2016 og har vinylbelegg på golvet med oppbrett under baderomspanelet og oppkant mot terskelen, samt fall mot sluk. Veggane har baderomspanel, medan himlinga er kledd med plater.
Rommet har god storleik og er praktisk innreidd med benkeplate, underskåp og skuffer, utslagsvask i stål, hyller og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er montert avtrekksvifte og luftespalte i døra.

Utleigedel:
Utleigedelen har eigen inngang og ei kompakt og praktisk planløysing med stove/kjøkken, sovealkove, bad og bod. Stova har plass til ei mindre sitje- og spisegruppe og er kombinert med ein enkel kjøkkendel med komfyr, benkeplate og utslagsvask. Frå kjøkkendelen er det tilkomst til ei mindre bod som gir ekstra lagringsplass. I tilknyting til stova er det også ei praktisk sovealkove.
Badet er frå 2009 og har flislagt golv, baderomspanel på veggane og himlingsplater. Rommet er innreidd med badekar med enkel dusj, nedfelt servant med skuffer, golvmontert toalett og spegelskåp med lys. Det er i tillegg opplegg for vaskemaskin og montert avtrekksvifte.

Tekniske installasjonar:
- Vassleidningar: Bygningen har både eldre koparrøyr og nyare røyr-i-røyr-system som er montert i samband med nyare våtrom.
- Avløpsrøyr: Tidstypisk anlegg med avløpsrøyr av plast. Det er uavklart om botnleidningane kan vere av soil eller plast frå byggeåret i følgje vedlagt tilstandsrapport.
- Ventilasjon: Avtrekk frå kjøkken og våtrom. Elles er det ventilar og spalteventilar i vindauga.
- Varmtvassberedar: 200 liters varmtvassberedar frå 1978, plassert på vaskerommet.
- Elektrisk anlegg: Skjult installasjon og sikringsskap med automatsikringar, plassert i gangen i hybeldelen. Eigar opplyser at det vart utført kontroll av anlegget i 2026.
- Branntekniske forhold: Bustaden har brannsløkkingsapparat og røykvarslar. I 2.etg er det rømning via opningsvindauge.
- Eit tidlegare fyrrom i underetasjen er i seinare tid bygd om til bad. Eigar opplyser at det ikkje er registrert attståande installasjonar eller tank knytt til det tidlegare anlegget i følgje vedlagt tilstandsrapport.

Forhold som openbert kan medføre fare for helse, miljø og tryggleik:
- Det er ikkje montert rekkverk på den utvendige trappa på austsida av bustaden.
- Trappene har tretrinn og kan vere glatte.
- Det er ikkje utført radonmålingar, og bygningen er heller ikkje utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærare enn 300 mm frå sotluke/feieluke. Dette aukar risikoen for antenning ved varme, gnistar eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Opningar i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Opningar mellom trinna i den innvendige trappa er større enn dagens forskriftskrav.



KJØKKEN

Kjøkkenet er frå 2016 og har innreiing med skapseksjonar og kvite, profilerte frontar.







BADEROM

Badet er frå 2013 og har flislagt golv og veggar, samt himlingsplater.





- Det manglar handløpar på vegg i trappeløpet, det vil seie list, stong eller handtak langs trappeløpet som ein held i når ein går opp eller ned trappa.
- Eigedomen ligg i eit rasfarleg/skredutsett område i samsvar med kommunedelplan/NVE.

Oppvarming
- Elektrisk oppvarming
- Vedovn i stue hovudetasjen

Info energiklasse
Alle eigedomar som vert selde eller leigde ut, skal ha energiattest. Det gjeld mellom anna unntak for frittståande bygningar med bruksareal på mindre enn 50 m².
Det er eigar som pliktar å leggje fram energiattest, og eigar er sjølv ansvarleg for at opplysningane er korrekte. For ytterlegare informasjon, sjå www.energimerking.no.
Dersom eigar har energimerkt eigedomen, kan komplett energiattest fåast ved å kontakte meklar.
Dersom eigar ikkje har lagt fram energiattest, og etter skriftleg oppmoding frå kjøpar heller ikkje har lagt fram energiattest før avtale om sal er inngått, kan kjøpar få utarbeidd ein energiattest ved hjelp av ein ekspert for seljar si rekning. Dette må gjerast innan eitt år etter at avtale om sal er inngått.

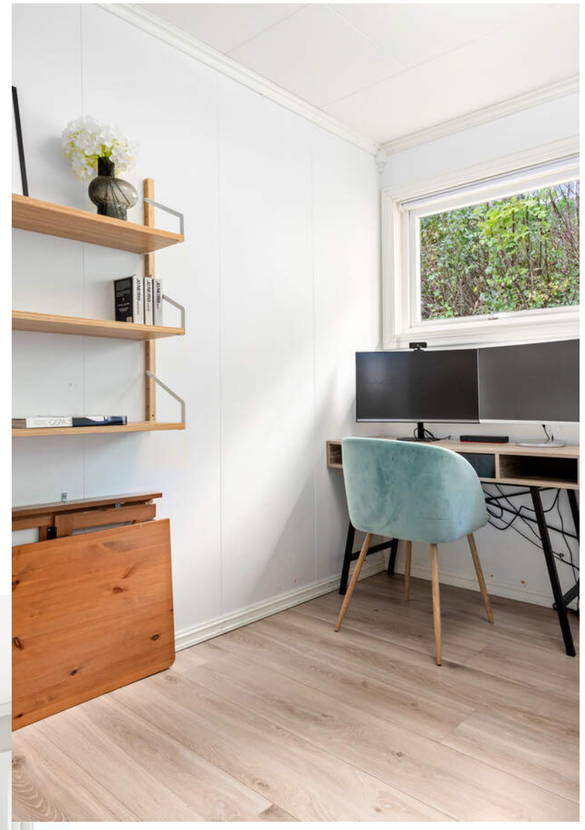
Kvitevarer
Kvitevarer som følgjer med i salet er:
- Kombinert kjøleskåp og frys
- 2 steikeomnar (den eine er dampomn)
- Platetopp
- Oppvaskemaskin
- Vaskemaskin
- Tørketrommel

Modernisering og påkostningar
2022: Modernisering: Bad i underetasje
2013: Modernisering: Bad i hovedetasje
2009: Modernisering: Bad i hybel
2016: Modernisering: Vaskerom i underetasje
2016: Modernisering: Kjøkken

Hvitevarer
Kvitevarer som følgjer med i salet er:
- Kombinert kjøleskåp og frys
- 2 steikeomnar (den eine er dampomn)
- Platetopp
- Oppvaskemaskin

Vaskemaskin og tørketrommel følgjer ikkje med i salet.

HOVUDETASJEN HAR 2 SOVEROM.

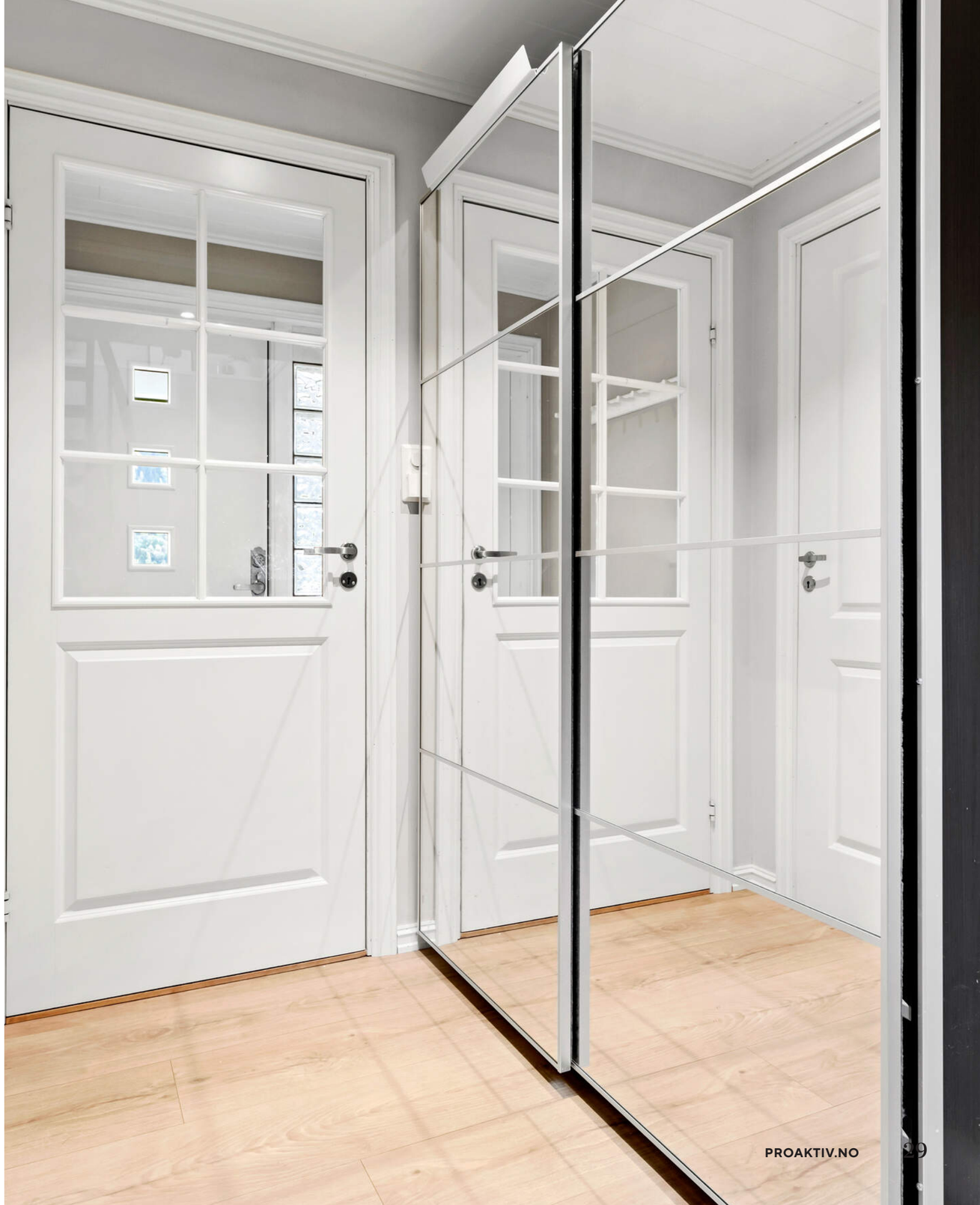








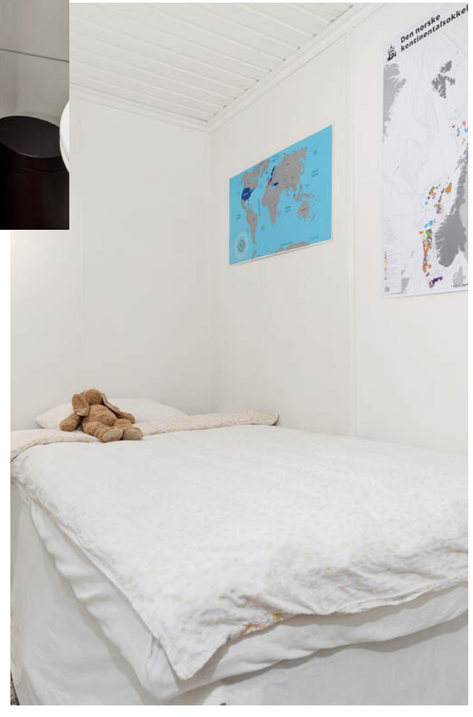






BAD, KJØKKEN OG SOVEALKOVE





UTLEIGEDEL

Utleigedelen har eigen inngang og ei kompakt og praktisk planløysing med stove/kjøkken, sovealkove, bad og bod.



BUSTADEN HAR EIN VERANDA AV GOD STORLEIK MED UTSIKT MOT BÅDE FJORDEN OG MOT DALEN.









PLANTEGNING 2D

Hovudetasje



Avvik kan førekoma.

PLANTEGNING 3D

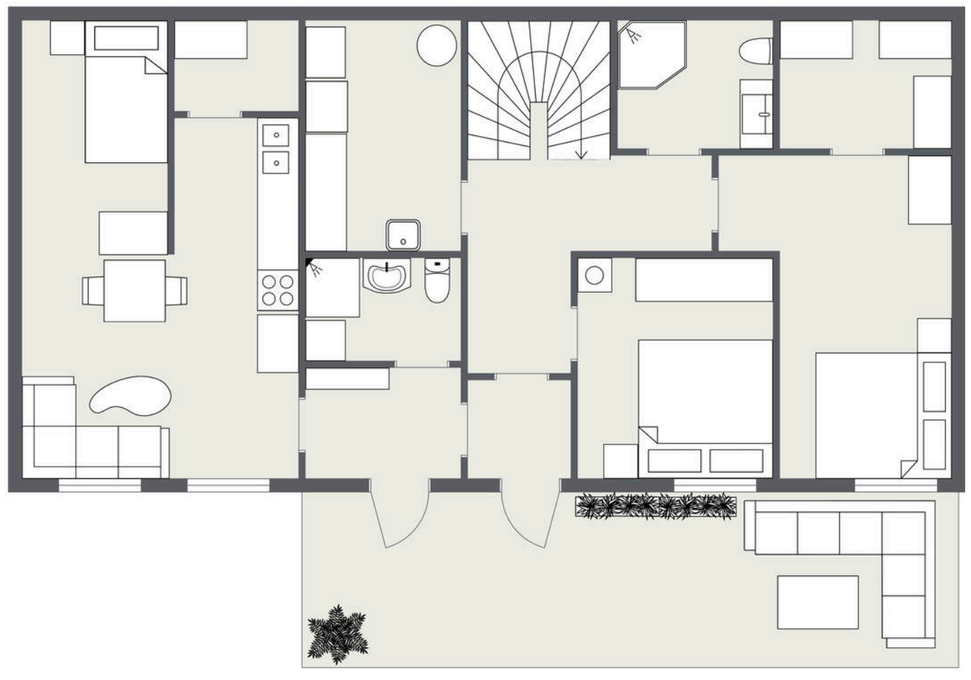
Hovudetasje



:oma.

PLANTEGNING 2D

Underetasje



:an førekoma.

PLANTEGNING 3D

Underetasje



(oma.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
600,10 m²

Beskrivelse av tomt
Opparbeidd tomt i skrånande terreng. Det er biloppstillingsplass nede ved tilkomstvegen og carport. Tilkomst til bustaden frå sør via terrengtrapp i bratt terreng. Det er eit flatt parti utanfor bustaden mot sør, medan terrenget elles er bratt.

Gnr. 23 Bnr. 122 Fnr. 9 er 600 kvm.
Gnr. 23 Bnr. 122 er 2 131 kvm (eigarbrøk er 1/11)
Gnr. 23 Bnr. 122 Fnr. 8 er 815 kvm (eigarbrøk er 1/11)

Årlig festeavgift
3.475,-

Festekontrakt datert
Torsdag, 1. januar 1976

Regulering av festeavgift
Neste regulering av festeavgift er i 2035

Festetid
80 år

ØKONOMI

Forsikring
Forsikringsselskap Storebrand
Polisenummer 3523019

Formuesverdi primær
1.081.285,- for 2024

Formuesverdi sekundær
4.325.140,- for 2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderar:
- Vatn
- Avløp
- Simas
- Feiing kvart 4-6 år
- Eigedomsskatt

Totalt inkl. eigedomsskatt kr 29 665,-

Kommunale avgifter
17.555,- for 2026

Eiendomsskatt
12.110,- for 2026

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

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



formuesverdi.

Stortinget har vedteke ein ny modell for berekning av formuesverdi for bustad. Den nye berekningsmodellen fastset bustadverdiar basert på grunnkrinsar i staden for kommunar, og skal nyttast frå og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at marknadsverdien vert sett høgare eller lågare enn tidlegare, og inneber at både seljar og meklar kan nytte tal som ikkje nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet salsoppgåva vert utarbeidd.
Det vert difor teke atterhald om at formuesverdien kan verte endra og eventuelt auke ved endeleg fastsetjing i skatteåret.
For primærbustad utgjer formuesverdien 25 % av berekna eller dokumentert marknadsverdi opp til kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstig dette beløpet.
For sekundærbustad utgjer formuesverdien 100 % av berekna eller dokumentert marknadsverdi.

Andre utgifter
Seljar opplyser om følgjande faste løpande kostnader/forbruk:
- Straumforbruk: Ca kWh pr. år er 26 000, dette inkluderer også lading av elbil.
- Husforsikring: Kr 9 360,- pr år hos Storebrand, og polisenummer er 3523019
- Fiber: Kr 729,- pr mnd
- Festeavgift: Kr. 3 475,- pr år.

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
Det ligg føre godkjende og byggjemelde teikningar, men det er avvik frå desse.
Bad og vaskerom i underetasjen er innreidde med avvik frå planteikninga. Takhøgda i underetasjen er målt til mellom ca. 235 og 237 cm, medan takhøgda i hovudetasjen er ca. 236 cm.
Bod i underetasje er innreia som soverom.

Carport:
Det ligg ikkje føre teikningar.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det føreligg ikkje ferdigattest eller mellombels bruksløyve i kommunen sine arkiv.

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.

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

4640/23/122/9:
24.05.1977 - Dokumentnr: 1344 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 80 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 813
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
Gjelder denne registerenheten med flere
Gjelder matrikkelenhet: Knr:4640 Gnr:23 Bnr:122 Fnr:6 F

01.01.2020 - Dokumentnr: 868687 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1420 Gnr:23 Bnr:122
Gjelder denne registerenheten med flere

4640/23/122:
24.05.1977 - Dokumentnr: 1344 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 80 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 813
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
Gjelder denne registerenheten med flere
Gjelder matrikkelenhet: Knr:4640 Gnr:23 Bnr:122 Fnr:6 F

01.01.2020- Dokumentnr: 868687
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1420 Gnr:23 Bnr:122
Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.1979 - Dokumentnr: 2745 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 80 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,363
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT

13.05.1976 - Dokumentnr: 1050 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 80 år
ÅRLIG LEIE PR. KV. M: NOK 0,75
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
Gjelder denne registerenheten med flere
Gjelder matrikkelenhet: Knr:4640 Gnr:23 Bnr:122 Fnr:1 F

26.05.1976 - Dokumentnr: 1149 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 80 år
ÅRLIG LEIE PR. KV. M: NOK 0,75
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
Gjelder denne registerenheten med flere
Gjelder matrikkelenhet: Knr:4640 Gnr:23 Bnr:122 Fnr:2 F

08.06.1976 - Dokumentnr: 1235 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 80 år
ÅRLIG LEIE PR. KV. M: NOK 0,75
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
Gjelder denne registerenheten med flere
Gjelder matrikkelenhet: Knr:4640 Gnr:23 Bnr:122 Fnr:3 F

01.11.1976 - Dokumentnr: 2738 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 80 år
ÅRLIG LEIE PR. KV. M: NOK 0,75
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
Kan overdras uten samtykke av
hjemmelshaver/utleier
Gjelder denne registerenheten med flere
Gjelder matrikkelenhet: Knr:4640 Gnr:23 Bnr:122 Fnr:5 F

24.05.1977 - Dokumentnr: 1344 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 80 år
Årlig festeavgift: NOK 813
Pant for forfallen festeavgift
Vilkår om forlenging
Vilkår om overdraging og innløysing
Eiged utskild frå feste nr. 6
Gjelder denne registerenheten med flere
Gjelder matrikkelenhet: Knr:4640 Gnr:23 Bnr:122 Fnr:9 F

03.06.1977 - Dokumentnr: 1418 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 80 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 757
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTELSE AV
LEIEKONTRAKT
Gjelder denne registerenheten med flere
Gjelder matrikkelenhet: Knr:4640 Gnr:23 Bnr:122 Fnr:4 F

14.03.1978 - Dokumentnr: 617 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 80 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 144
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
Gjelder denne registerenheten med flere
Gjelder matrikkelenhet: Knr:4640 Gnr:23 Bnr:122 Fnr:7 F

05.10.1979 - Dokumentnr: 2745 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 80 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,363
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT

05.10.1979 - Dokumentnr: 2745 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 80 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,363
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
Gjelder denne registerenheten med flere
Gjelder matrikkelenhet: Knr:4640 Gnr:23 Bnr:122 Fnr:8 F

04.12.1975 - Dokumentnr: 2987 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4640 Gnr:23 Bnr:6

4640/23/122/8
05.10.1979 - Dokumentnr: 2745 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 80 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,363
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 868687 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1420 Gnr:23 Bnr:122
Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings- og arealplaner
Eigedomen er regulert til bustadføremål. Reguleringsplan for Kjeldeteigen - Sjorhamar - Klokkarbergi er gjeldande for dette området.

Vei/Vann/Avløp
Eigedomen har tilkomst via offentleg veg.

Eigedomen er tilknytt kommunalt leidningsnett via private stikkleidningar. Eigar er sjølv ansvarleg for dei private stikkleidningane fram til bygningen. For private fellesleidningar er det normalt solidarisk vedlikehaldsplikt.

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

Radonmåling
Eigedomen ligg i område med aktomheitsgrad – Moderat til lav i følgje vedlagt NGU radonkart.

Det vert gjort merksam på at det ved utleige er krav om å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlege nivå skal kunne dokumenterast. Kravet gjeld alle typar utleigebustader, inkludert leilegheiter og hyblar i tilknyting til eigen bustad, så lenge det vert betalt husleige.
I dei tilfella der det ikkje er opplyst at seljar har kjennskap til radonnivået på eigedomen, må kjøparar som ønskjer å leige ut heile eller delar av eigedomen, vere særleg merksame på at dei overtek ansvaret for den uvissa dette medfører.

Adgang til utleie
Utleigedelen er utleigd i dag.
Husleiga er i dag kr 7 000 per månad, inkludert straum og internett. Oppseiingstida er 3 månader.

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

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

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

Grunnboksdato
Fredag, 25. september 2026

Konsesjon
Sidan Gnr. 23 Bnr. 122 er 2 131 og Gnr. 23 Bnr. 122 Fnr. 8 er ubebygd, så krev kommunen eigenfråsegn om konsesjonsfridom.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
5 300 000,00 (Prisantydning)

_____
5 300 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

132 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
133 590,00 (Omkostninger totalt)

_____
5 433 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

_____

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

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

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

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

kjøpar sin eigen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Lovanvendelse

Generelle avtalevilkår
Eigedomen vert seld etter reglane i avhendingslova.

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

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

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

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

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

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

Forbrukar – avtalevilkår
Eigedomen har ein mangel dersom han ikkje er i samsvar med krava som følgjer av avtalen, eller dersom det ligg føre brot på føresegnene i avhendingslova §§ 3-2 til 3-8. Dersom eigedomen ikkje er i samsvar med det kjøparen må kunne forvente ut frå alder, type og synleg tilstand, kan det vere grunnlag for mangelskrav.
Det same gjeld dersom opplysningar om eigedomen er haldne tilbake eller det er gitt uriktige opplysningar. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut frå at det verka inn på avtalen at opplysninga ikkje vart gitt, eller dersom uriktige opplysningar ikkje vert retta i tide på ein tydeleg måte.
Bustaden kan ha ein mangel etter avhendingslova § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, føresett at avviket er på 2 % eller meir og minimum 1 m².
Ved berekning av eit eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøpar sjølv dekkje tap/kostnader opp til eit beløp på kr 10 000 (eigendel).

Ikkje-forbrukar (næringsdrivande) – definisjon
Dersom kjøpar er ein juridisk person, eller ein fysisk person som hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd, vert kjøpet ikkje rekna som eit forbrukarkjøp.

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

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

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

Dersom kjøpar er utanlandsk statsborgar, er det krav om at vedkomande har eit såkalla D-nummer som erstatning for norsk fødselsnummer. Rekvisisjon av D-nummer må sendast til Kartverket samtidig med innsending av skøytet for tinglysing. Skøytet vert liggjande hos Kartverket fram til kjøpar har fått D-nummer frå Skatteetaten. Når Kartverket har motteke D-nummeret frå Skatteetaten, vert skøytet tinglyst.

Rekvisisjon av D-nummer i samband med tinglysing av skøyte

vil ofte medføre at oppgjer og utbetaling til seljar vert forseinka med nokre veker. Kjøpar må i slike tilfelle anten ta atterhald i bodet om forseinka utbetaling til seljar, eller vere førebudd på å dekkje forseinkingsrenter til seljar. Kontakt ansvarleg meklar for informasjon før bodgiving.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Seljar har teikna bustadseljarforsikring.
Eigenerklæringsskjemaet frå seljar er vedlegg til denne salsoppgåva. Forsikringsvilkåra kan fåast ved å kontakte meklar.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Innbo og løsøre

Med mindre anna er uttrykkeleg avtalt, gjeld NEF si normgivande liste over lausøyre og tilbehøyr, sjå vedlagd liste i salsoppgåva.
Til orientering er det full avtalefridom om kva som skal følgje med bustad og fritidsbustad ved sal. I dei tilfella kvitevarer følgjer med i handelen, vert desse overleverte utan nokon form for garanti utover eventuell leverandørgaranti.

Eier

Karl Jacob Sævil
Andrea Holsen Horstad

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 eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser 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

Kjerneinformasjon

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

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

Vedlegg til salgsoppgave
Vedlegga er ein del av den komplette salsoppgåva. Det er viktig at interessentar set seg grundig inn i vedlegga og kontaktar meklar dersom dei har spørsmål, før bod vert gitt.

Dato salgsoppgave
2.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



0 5 10 15m
Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 10.01.2022 15:25
Eiendomsdata verifisert: 10.01.2022 15:25

GÅRDSKART 4640-23/122/0
Tilknyttede grunneiendommer:
23/122/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	0.0	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	0.0	0.0
Produktiv skog *	2.1	2.1
Annet markslag	0.0	
Bebygd, samf., vann, bre	0.0	0.0
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	2.1	2.1

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.
Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 5 10 15m
Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 10.01.2022 15:26
Eiendomsdata verifisert: 10.01.2022 15:26

GÅRDSKART 4640-23/122/8
Tilknyttede grunneiendommer:
23/122/8

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	0.0	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	0.0	0.0
Produktiv skog *	0.0	0.0
Annet markslag	0.0	
Bebygd, samf., vann, bre	1.0	1.0
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	1.0	1.0

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.
Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1977/1344/53
Attesteringstidspunkt 2026-09-11 13:57

Avskrift av dagboknr. 1344 1977
Vedlegg til

Tomt 8,

F E S T E K O N T R A K T

Undertegnede Margun og Arvid Ylvis kor 270844 [redacted] og 090344 [redacted] (eier)
Gnr. 23 Bnr. 122
som eier av _____ i Sogndal, fester
Dagfinn Bondevik, 210838 [redacted]
herved til _____ (fester)
en parsell under nevnte eiendom, som ifølge kart- og oppmålingsforretning av _____ er på ____ m^2 og utgjør festerr. ___

1. Festetiden er 80 år med adgang for fester til fornyelse etter nærmere avtale. Festeforholdet løper fra 1. januar 1976. Eventuell innløsning av tomten skal skje etter verdien på innløsningstiden med fradrag av verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer gjort av fester eller hans forgjengere.

2. Festeavgiften skal være kr 0,75 pr. m^2 pr. år, som samlet utgjør kr _____ Avgiften skal betales forskuddsvis den 1. januar hvert år, og betales første gang når målebrev foreligger. Av festeavgift som ikke betales i rett tid skal det svares 8% rente.

   Hvert 10. år har begge parter rett til å kreve festeavgiften regulert under hensyntagen til endringer i rentenivået og engrosprisindeksen. Dersom ingen offentlig myndighet på den tid har kompetanse til å fastsette avgiften, og partene ikke blir enige, treffes avgjørelsen ved voldgift. Voldgiftsnemnda sammensettes av 3 medlemmer hvor partene hver oppnevner ett medlem, og formannen av sorenskriveren i Indre Sogn. Den part som forlanger voldgift dekker utgiftene til retten.

3. Festeren har rett til å pantsette festeretten for lån som opptas til bygging på tomten. Så lengde det hviler lån på tomt med bygninger av Den Norske Stats Husbank, sparebank eller annen offentlig godkjent låneinstitusjon, skal tomten ikke kunne forlanges ryddet, og långiveren skal i tilfelle festeledighet være berettiget til å innsette ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden.

   Festeren er også berettiget til å overdra eller pantsette

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1977/1344/53
Attesteringstidspunkt 2026-09-11 13:57

festeretten i henhold til festekontrakten når det skjer i forbindelse med overdragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomten.

4. Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder eieren seg panterett i bygninger som oppføres på tomten. Dersom det hviler lån av Den Norske Stats Husbank eller sparebank på bygning(ene), skal eieren til enhver tid bare ha prioritet for forfallen avgift for inntil ett år, foruten retten til fremtidig avgift.

5. Med festeforholdet følger ingen rettigheter i skog, fjell (overskudd av matjord) eller havn. Matjord som uttas på tomten skal transporteres til grunneierens eiendom på Kvåle dersom grunneier ønsker det. Festeren har gjerdeplikt, og påtar seg alt gjerdehold rundt parsellen.

   Festeren er forpliktet til å betale alle skatter og avgifter som knytter seg til det festede areal, eller som i fremtiden måtte bli pålagt dette av offentlig myndighet i medhold av lov eller forskrift.

   Festeren bærer alle omkostninger ved opprettelse av festekontrakt, kart- og oppmålingsforretning samt tinglysing.

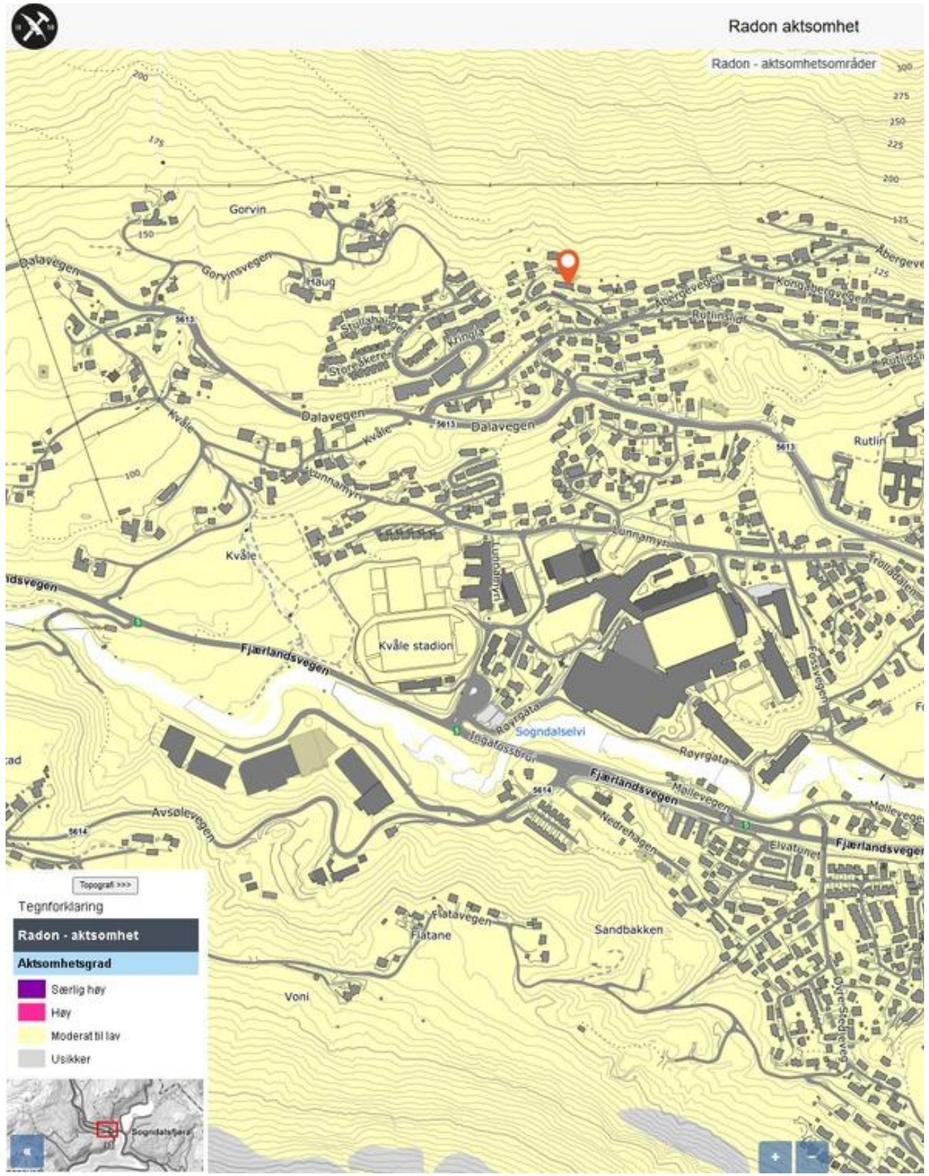
6. Til byggefeltet hører følgende felles arealer: Tilkomstveg fra Åbergevegen til grensen mellom gnr. 23 bnr.122og gnr. 23 bnr.123, parkeringsplass, lekeplass og friområde, samtlige arealer på gnr. 23 bnr122. Førstnevnte 3 områder blir når målebrev foreligger å feste i fellesskap av samtlige festere innen 1. byggetrinn, med lik anpart og mot samme festeavgift som i festekontrakten vedrørende byggetomten. Bestemmelsene i denne kontrakt skal gjelde så langt de passer, jfr. særlig pkt. 2. Friarealet skal festes i fellesskap av festerne innen 1. og 2. byggetrinn. Skulle 2. byggetrinn ikke bli realisert, blir også friarealet å tillegge førstnevnte festere. Inntil 2. byggetrinn måtte bli ~~xxxixxxx~~ fullført og bortfestet, innestår festerne innen 1. byggetrinn for 50% av avgiften for dette areal.

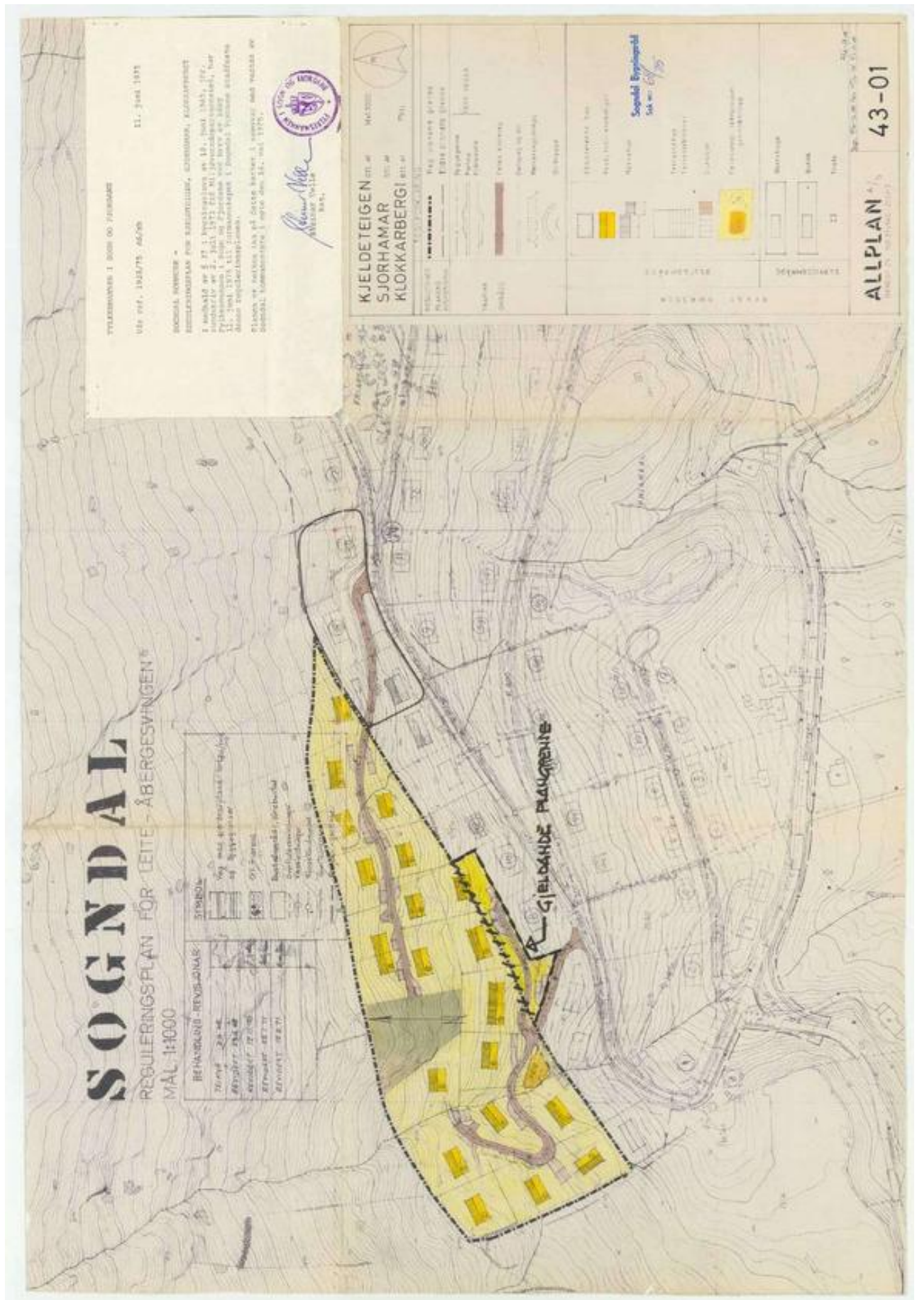
Sogndal, den 18/6. 1976

Som eiere: Som fester:

Det bekreftes at
har underskrevet dette dokument i mitt nærvær og at de er over 20 år.

Riktig kopi: Hans Chr. Østrem
Advokat


Radon aktsomhet
Radon - aktsomhetsområder
Gorvin
Gorvinsvegen
Dalavegen
Kvåle
Kvåle stadion
Fjærlandsvegen
Sogndalselvi
Røyrgata
Avsølevegen
Flatavegen
Flatane
Sandbakken
Voni
Topografi >>>
Tegnforklaring
Radon - aktsomhet
Aktsomhetsgrad
Særlig høy
Høy
Moderat til lav
Usikker


SOGNDAL
REGULERINGSPLAN FÖR LEITE - ÅBERGESVINGEN
MÅL 1:1000
KJELDETEIGEN
SJORHAMAR
KLOKKARBERGI
ALLPLAN
43-01
GJELDANDE PLANGRENSE

Kjeldeteigen, Sjorhamar, Klokkarbergi m.fl.

Vedtekter til reguleringsplanen.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innafor denne grense skal bygningane plasserast som vist på planen. Møneretningen er vist i husets lengderetning, mens bygningsrådet kan tillate at møneretningen blir lagt i 90° vinkel til den viste.

§ 2.

I området kan førast opp bustadhus i 1 etasje med innreidd underetasje og loft i samsvar med byggeforskriftene.

§ 3.

Bygningsrådet kan tillate at det blir bygd dobbelthus på fleire tomtar enn som vist i planen, dersom tomtegrensene kan justerast tilsvarande. Sameleis kan bygningsrådet tillate oppført einebustad på tomtar vist med dobbelthus.

§ 4.

Bygningane si høgd skal ikkje overstige 8 m frå møne og 5,5 m frå gesims til ferdig planert terreng.

§ 5.

Bygningane skal ha saltak.

Sogndal Bygningsråd
Sak nr.: 214/74

§ 6.

Plass for garasje med tillegg av 1 parkeringsplass på eigen grunn, skal være vist på situasjonsplanen som fylgjer byggemeldinga for bustaden. Garasjar kan innafor råma av byggeforskriftene oppførast i nabogrense.
Med omsyn til utforming og materialval skal garasjen tilpassast bustadbygget.

§ 7.

Ved handsaming av byggemelding for kvar tomt, skal bygningsrådet sjå til at bygningane får god form og materialbruk, og at bygningane i feltet får ei harmonisk utforming. Farge på hus og taktekking skal godkjennast av bygningsrådet.

§ 8.

Høyde på og utforming av gjerde og murar skal godkjennast av bygningsrådet.

§ 9.

Tomta må planerast og tilplantast på ein måte som verkar tiltalande. Det må takast omsyn til at tre og busker heller ikkje i framtida skal skapa trafikkfeller.

§ 10.

Bygningsrådet kan tillate mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsvedtekter innafor råma av bygningslov og bygningsvedtektene i kommunen.

Sogndal Bygningsråd
Sak nr.: 214/74

0 5 10 15m
Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 25.09.2026 09:35
Eiendomsdata verifisert: 25.09.2026 09:34

GÅRDSKART 4640-23/122/9
Tilknyttede grunneiendommer:
23/122/9

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	0,0	
Overflatedyrka jord	0,0	
Innmarksbeite	0,0	0,0
Produktiv skog *	0,0	0,0
Annet markslag	0,0	
Bebygd, samf., vann, bre	0,6	0,6
Ikke kartlagt	0,0	0,0
Sum	0,6	0,6

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.
Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser
Eiendomsgrenser
Driftssenterpunkt

Kartverket

Utskriftsdato/klokkeslett: 15.09.2026 kl. 14:24
Produsert av: Jenny Stamnes - 4640 Sogndal
Attestert av: Sogndal kommune

Matrikkelrapport **MAT0011** **Matrikkelbrev**

For matrikkeleining:

Kommune:	4640 - SOGNDAL
Gardsnummer:	23
Bruksnummer:	122
Festenummer:	9

Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er heimla i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellova § 3 d) er matrikkelbrevet ei attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysningar om ei matrikkeleining ved oppgjeven dato.

Om heilskap og nøyaktigheit i matrikkelbrevet
Matrikkelen vart etablert ved konvertering av data frå tidlegare register. Det kan variere kor gode slike data er med omsyn til heilskap og nøyaktigheit. I enkelte tilfelle kan grensepunkt og grenselinjer mangle heilt eller delvis, eller vere feil registrerte. Det kan også vere feil og manglar ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Heilskap og kartfestingsnøyaktigheit er oftast betre innanfor enn utanfor tettbygde strøk. Ver merksam på at oppgjeve areal for mange matrikkeleiningar og bygg er usikre.

For utfyllande informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

15.09.2026 14:24

Matrikkeleining

Matrikkeleiningstype: Festegrunn
Bruksnamn:
Etableringsdato:
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Utrekna areal for 23 / 122 / 9	600,1 m2	

Eigarforhold

Tinglyste eigarforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse	Andel
Heimelshavar		070167	MO JENNY MERETE YLVISÅKER		Kvåle 22 6856 SOGNDAL	1 / 1
Festar		230146	AABERGE LARS WILHELM		Øyagata 53 6868 GAUPNE	1 / 11
Festar		040775	BIRKELAND OLE KARSTEN		Kjeldeteigen 2 6856 SOGNDAL	1 / 22
Festar	Død	130237	BONDEVIK OTTAR			1 / 11
Festar	Død	190737	BRANDSHAUG EINAR			1 / 11
Festar		290465	FURULI KARIN		Haugbakken 11 1346 GJETTUM	1 / 22
Festar	Død	290849	GUSTAVSEN DAG			1 / 11
Festar		180292	HJELLVIK HALLVARD		Kjeldeteigen 3 6856 SOGNDAL	1 / 22
Festar		130594	HORSTAD ANDREA HOLSEN		Kjeldeteigen 4A 6856 SOGNDAL	1 / 2
Festar		120364	HÅVIK JARLE		Haugbakken 11 1346 GJETTUM	1 / 22
Festar		021164	KINSERDAL OTTO HELGE		Ellen Davidsen Kystveien 26 4841 ARENDAL	1 / 22
Festar		300664	KINSERDAL SIDSEL		Postboks 145 6851 SOGNDAL	1 / 22
Festar	Død	060928	KVÅLE STÅLE			1 / 11
Festar		171162	MYHRE JAN HELGE		Kjeldeteigen 4B 6856 SOGNDAL	1 / 44

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse	Andel
Festar		170284	OUST BODIL		Ner-Kjesbu GRYTESVEGEN 241 7620 SKOGN	1 / 22
Festar		130391	RUUD ELI		Kjeldeteigen 3 6856 SOGNDAL	1 / 22
Festar		030373	SKAAR ANNE		Kjeldeteigen 2 6856 SOGNDAL	1 / 22
Festar		081294	SÆVIL KARL JACOB		Kjeldeteigen 4A 6856 SOGNDAL	1 / 2
Festar		041058	VIKØREN GØRIL		Kjeldeteigen 4B 6856 SOGNDAL	1 / 44
Festar		291052	YTTRI KARI JOHANNA		KJELDETEIGEN 12 6856 SOGNDAL	2 / 22

Eigarar registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse	Andel
Festar registrert hos Skatteetaten		130594	HORSTAD ANDREA HOLSEN		Kjeldeteigen 4A 6856 SOGNDAL	
Festar registrert hos Skatteetaten		081294	SÆVIL KARL JACOB		Kjeldeteigen 4A 6856 SOGNDAL	

Oversikt over teigar (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovudteig	Nord	Aust	Høgde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6790553	397037		600,1 m2	

Forretningar der matrikkeleininga er involvert

Forretning **Forretningsdokumentdato** **Tinglysing** **Matrikkelføring**
Forretningstype **Kommunal saksreferanse** **Status** **Endra dato** **Signatur** **Dato**
Årsak til feilretting **Nettadresse (URL)**
Annan referanse

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Tinglysing Status	Endra dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 4640 - 23/122 Omnummerert frå: 1420 - 23/122 Omnummerert til: 4640 - 23/122/1 Omnummerert frå: 1420 - 23/122/1 Omnummerert til: 4640 - 23/122/2 Omnummerert frå: 1420 - 23/122/2 Omnummerert til: 4640 - 23/122/3 Omnummerert frå: 1420 - 23/122/3 Omnummerert til: 4640 - 23/122/4 Omnummerert frå: 1420 - 23/122/4 Omnummerert til: 4640 - 23/122/5 Omnummerert frå: 1420 - 23/122/5 Omnummerert til: 4640 - 23/122/6 Omnummerert frå: 1420 - 23/122/6 Omnummerert til: 4640 - 23/122/7 Omnummerert frå: 1420 - 23/122/7 Omnummerert til: 4640 - 23/122/8 Omnummerert frå: 1420 - 23/122/8 Omnummerert til: 4640 - 23/122/9 Omnummerert frå: 1420 - 23/122/9			

Adresser

Adressetype	Adressenamn Adressetilleggsnamn	Adressekode Kjeldekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Aust	Krinsar	Atkomstpunkt
Vegadresse	Kjeldeteigen	2700	4A EUREF89 UTM Sone 32 6790559	397036	Grunnkrins: 0210 Fosshaugen-Åberg Røystekrins: 1 Sogndal Kyrkjesokn: 07090101 Stedje Postnr.område: 6856 SOGNDAL Tettstad: 5561 Sogndalsfjøra	Nei

Aktive bygg som er registrerte på matrikkeleininga

Bygningsnr: 177 127 795
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6790559 Aust: 397036
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Tomannsbustad, vertikaldelt
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Teke(n) i bruk
Energikjelder:
Oppvarming:

Utbygd areal:	0	Tal bustader:	2
Bruksareal bustad:	0	Tal etasjar:	2
Bruksareal anna:	0	Vassforsyning:	
Bruksareal totalt:	0	Avløp:	
Bruttoareal bustad:	0	Har heis:	Nei
Bruttoareal anna:	0		
Bruttoareal totalt:	0		

Datoar
Rammeløyve:
Igangsetjingsløyve:
Teke(n) i bruk:
Mellombels bruksløyve:
Ferdigattest:

Etasjar

Etasje	Tal på bueiningar	BRA bustad	BRA anna	BRA totalt	BTA bustad	BTA anna	BTA totalt
H02	0	0	0	0	0	0	0
H01	2	0	0	0	0	0	0

Brukseiningar

Adresse	Brukseiningsnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining
2700 Kjeldeteigen 4 A	H0101	Bustad	0	0		0	0	23/122/9
2700 Kjeldeteigen 4 B	H0101	Bustad	0	0		0	0	23/122/6

Bygningsnr: 177 127 809
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6790544 Aust: 397034
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bustad
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Teke(n) i bruk
Energikjelder:
Oppvarming:

Utbygd areal:	0	Tal bustader:	0
Bruksareal bustad:	0	Tal etasjar:	0
Bruksareal anna:	0	Vassforsyning:	
Bruksareal totalt:	0	Avløp:	
Bruttoareal bustad:	0	Har heis:	Nei
Bruttoareal anna:			
Bruttoareal totalt:	0		

Datoar
Rammeløyve:
Igangsetjingsløyve:
Teke(n) i bruk:
Mellombels bruksløyve:
Ferdigattest:

Brukseiningar

Adresse	Brukseiningsnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining
		Unummerert brukseining	0	0		0	0	23/122/9

Bygningsnr:	177 127 817		Utbygd areal:	0	Tal bustader:	0	Datoar		
Løpenr:			Bruksareal bustad:	0	Tal etasjar:	0	Rammeløyve:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal anna:	0	Vassforsyning:		Igangsetjingsløyve:		
	Nord: 6790543	Aust: 397030	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Teke(n) i bruk:		
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bustad:	0	Har heis:	Nei	Mellombels brukstløyve:		
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bustad		Bruttoareal anna:				Ferdigattest:		
Næringsgruppe:			Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Teke(n) i bruk								
Energikjelder:									
Oppvarming:									

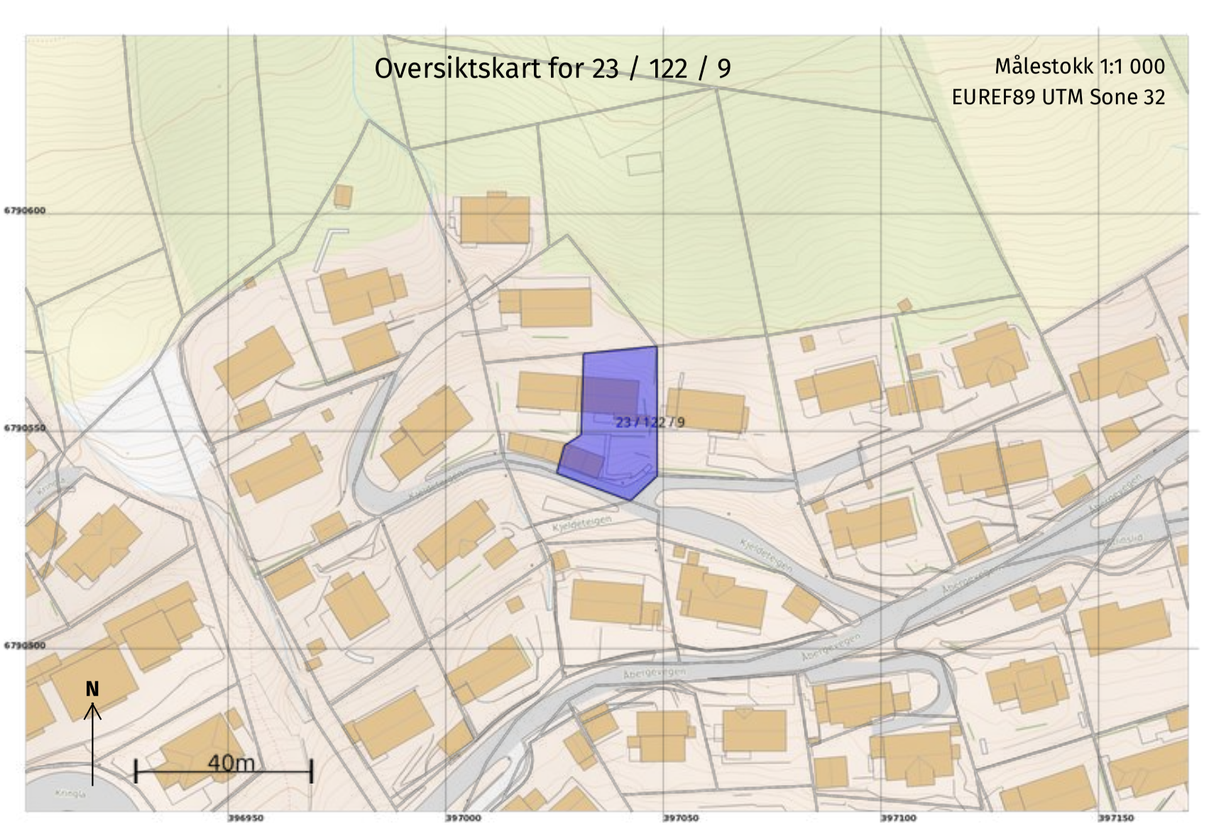
Brukseiningar

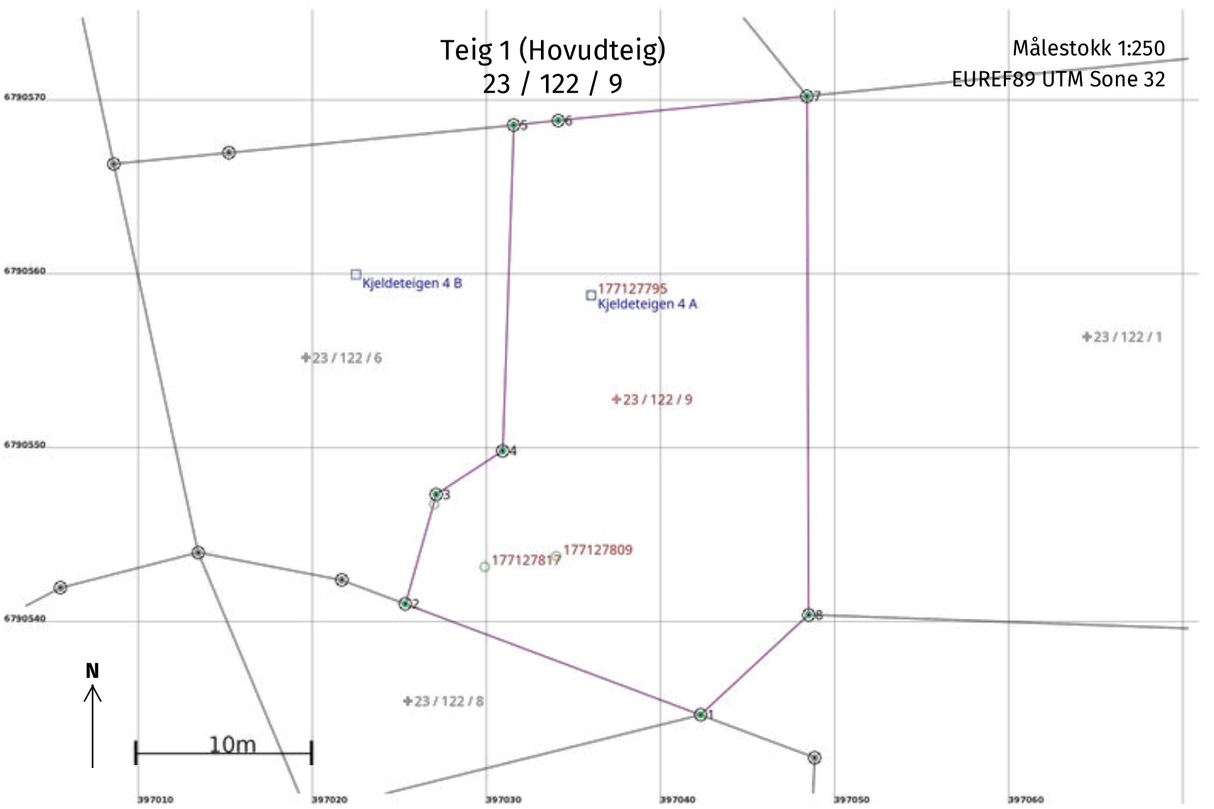
Adresse	Brukseiningsnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining
		Unummerert brukseining	0	0		0	0	23/122/9

Bygningsnr:	177 127 825		Utbygd areal:	0	Tal bustader:	0	Datoar		
Løpenr:			Bruksareal bustad:	0	Tal etasjar:	0	Rammeløyve:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal anna:	0	Vassforsyning:		Igangsetjingsløyve:		
	Nord: 6790547	Aust: 397027	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Teke(n) i bruk:		
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bustad:	0	Har heis:	Nei	Mellombels brukstløyve:		
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bustad		Bruttoareal anna:				Ferdigattest:		
Næringsgruppe:			Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Teke(n) i bruk								
Energikjelder:									
Oppvarming:									

Brukseiningar

Adresse	Brukseiningsnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining
		Unummerert brukseining	0	0		0	0	23/122/9





Areal og koordinatar

Areal: 600,1 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6790553 **Aust:** 397037

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Aust	Grensemerke nedsett i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktigheit (SD i cm)	Radius
1	6790534,89	397042,28		Offentleg godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			18,10			200	
2	6790541,26	397025,34		Offentleg godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			6,54			200	
3	6790547,56	397027,11		Offentleg godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			4,56			200	
4	6790550,06	397030,92		Offentleg godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			18,73			200	
5	6790568,78	397031,56		Offentleg godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			2,56			200	
6	6790569,04	397034,11		Offentleg godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			14,35			200	
7	6790570,44	397048,39		Offentleg godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			29,80			200	
8	6790540,64	397048,48		Offentleg godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			8,46			200	

Eigenregistrerte opplysningar

Opplysningane er registrerte av noverande eller tidlegare rettshavar.

Kjeldeteigen 4 A-H0101 Bygningsnummer: 177127795

	Eigenregistrerte data	Gyldig frå-til	Kjelde	Dato registrert
Energikjelde	Varmepumpe	-	Ikke aktuelt	16.06.2026
	Elektrisitet	-	Ikke aktuelt	16.06.2026

	Biobrensel	-	Ikke aktuelt	16.06.2026
Oppvarming	Annen oppvarming	-	Ikke aktuelt	16.06.2026
	Elektrisk	-	Ikke aktuelt	16.06.2026
Avløp	Offentlig kloakk	-	Ikke aktuelt	16.06.2026
Byggeår	1978	-	Salgsoppgave	16.06.2026
Vassforsyning	Offentlig vannverk	-	Ikke aktuelt	16.06.2026
Bruksareal	162m2	-	Salgsoppgave	16.06.2026

Kjeldeteigen 4 B-H0101 Bygningsnummer: 177127795

	Eigenregistrerte data	**Gyldig frå-til**	**Kjelde**	**Dato registrert**
Energikjelde	Elektrisitet	1978 -	Ikke aktuelt	16.06.2026
Oppvarming	Elektrisk	-	Ikke aktuelt	16.06.2026
Avløp	Offentlig kloakk	1978 -	Ikke aktuelt	16.06.2026
Byggeår	1978	-	Selvrapportert	16.06.2026
Vassforsyning	Offentlig vannverk	1978 -	Ikke aktuelt	16.06.2026
Bruksareal	165m2	-	Selvrapportert	16.06.2026

Sogndal kommune

Sogndal, 07.05.97

Tor Egil Eriksen
Kjeldeteigen 4 A

5800 SOGNDAL

Journr.	Reg.nr.	Arkivkode	Sakh/Seksj/Avd	Obj.kode
97/00654	97/005049	//	GFH/TEK/TEK	MA 23/122 fnr. 9

MELDING OM MINDRE BYGGJEARBEID.

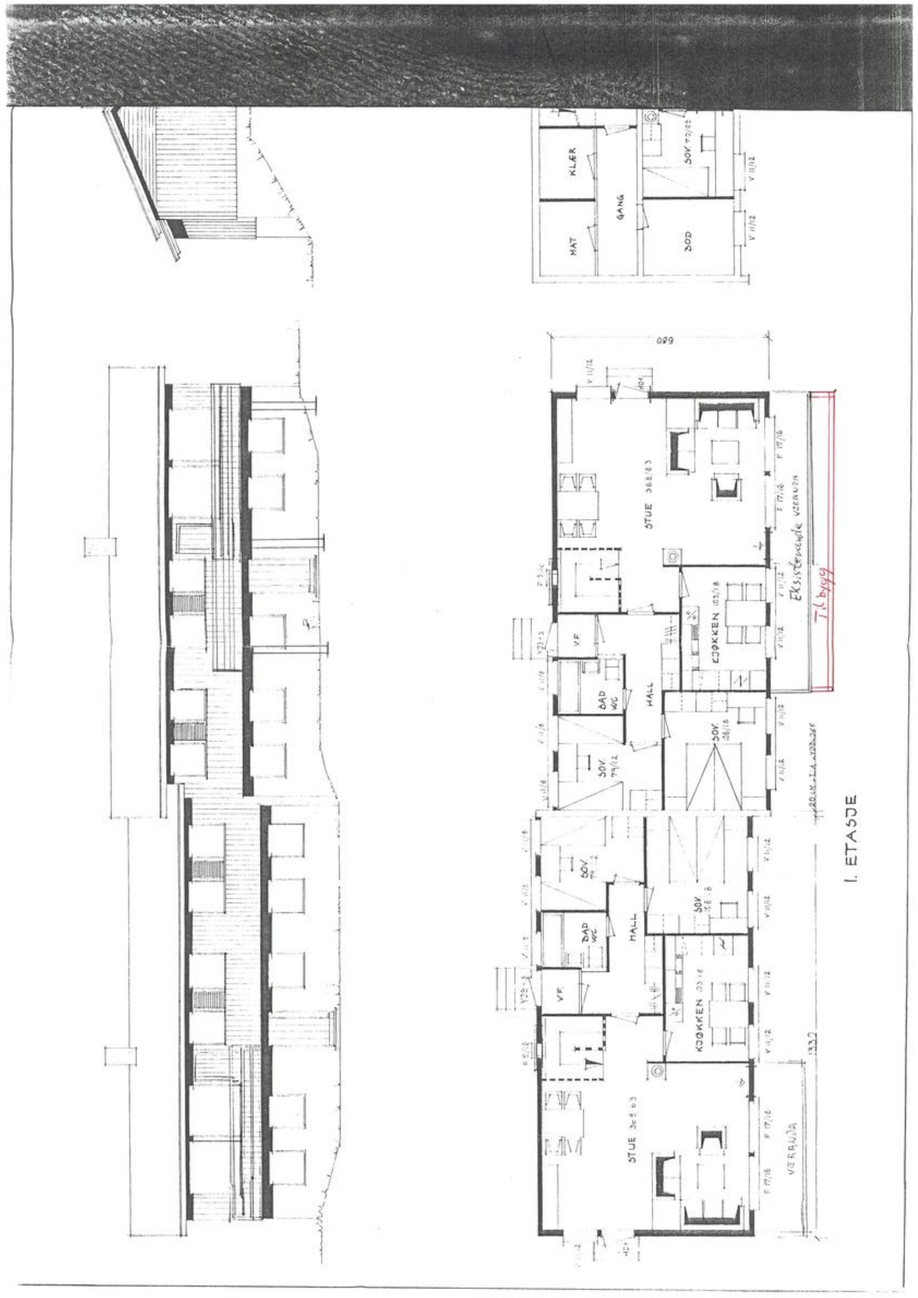
Det er ikkje merknader til meldinga om mindre byggjearbeid, utviding av veranda.

Arbeidet kan igangsetjast.

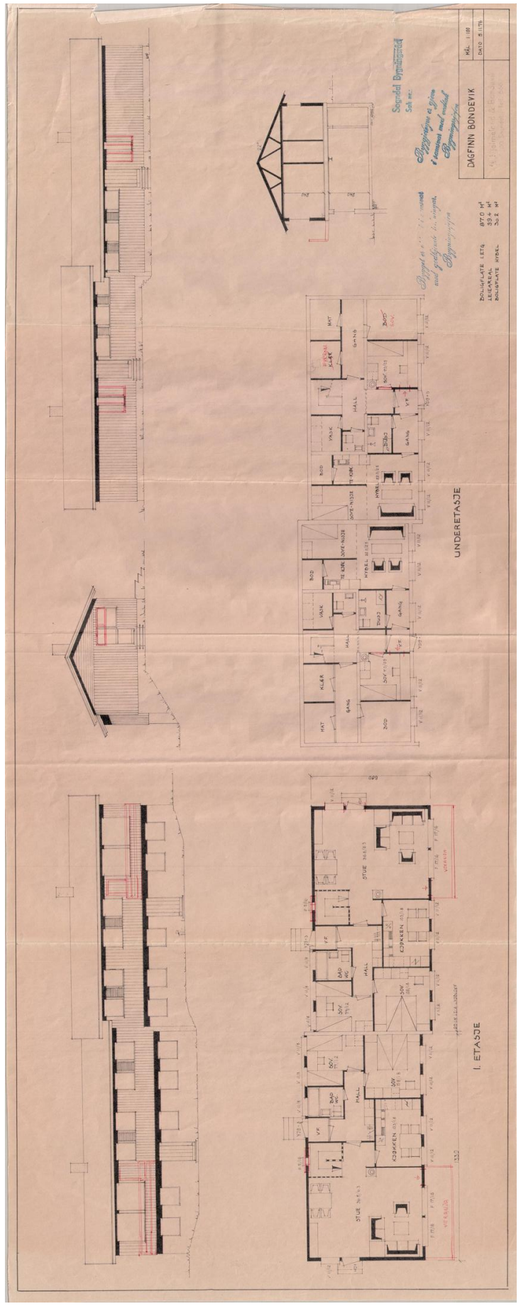
Sakspapira er arkiverte her.

Kjell Kvåle
sektorleiar

5800 Sogndal Tlf.: 57 67 15 11 Fax: 57 67 27 04 Bankgiro: 3720.07.00148 8480.07.00522 Postgiro: 0805 5793302 Postgiro: 0827 5814203 (skatt)


KLÆR
GANG
MAT
BOD
STUE
KJØKKEN
HALL
BAD
VF
I. ETASJE

Vedlegg


DAGFINN BONDEVIK
UNDERETASJE
I. ETASJE

Sogndal kommune

Adresse: Postboks 153, 6851 Sogndal
Telefon: 57 65 25 00

Utskriftsdato:
15.09.2026

Ferdigattest/mellombels bruksløyve

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sogndal kommune

Kommunenr.	4640	**Gårdsnr.**	23	**Bruksnr.**	122	**Festenr.**	9	**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Kjeldeteigen 4A, 6856 SOGNDAL								

Informasjon om ferdigattest/mellombels bruksløyve

Ferdigattest/mellombels bruksløyve er ikkje å finne i våre arkiv.	☒

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Norsk takst

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Kjeldeteigen 4 A, 6856 SOGNDAL
SOGNDAL kommune
gnr. 23, bnr. 122, fnr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 164 m² BRA-i: 164 m²



Befaringsdato: 21.09.2026 **Rapportdato:** 02.10.2026 **Oppdragsnr.:** 15938-1204 **Referansenummer:** ZJ8176

Autorisert foretak: Kjell Tokvam AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kjell Tokvam

Kjell Tokvam a/s
Byggeledelse·Taksering·Prosjektering

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

Norsk takst

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

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

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

Rapportansvarlig

Kjell Tokvam
Uavhengig Takstingeniør
kjell@tokvam.net
917 62 229

Kjeldeteigen 4 A, 6856 SOGNDAL
Gnr 23 - Bnr 122
4640 SOGNDAL

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Kjeldeteigen 4 A, 6856 SOGNDAL
Gnr 23 - Bnr 122
4640 SOGNDAL

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Kjeldeteigen 4 A, 6856 SOGNDAL
Gnr 23 - Bnr 122
4640 SOGNDAL

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1978, med byggeforskriftene fra 1969 som referansenivå. Det er oppgradert våtrom i senere tid som har byggeforskrifter fra 1997 - 2017 som referansenivå. Bygningen er i normalt god vedlikeholdsmessig stand etter alder, og det er foretatt en del oppgraderinger innvendig og vedlikehold utvendig. En del vindu og ytterdører er utskift. Det er sansynligvis skift takbelegg etter byggeår, men årstallet er ukjent. Det er i hovedsak gitt TG 2 som kan medføre behov for tiltak og ytterligere undersøkelser. Alder og levetid har også betydning for enkelte forhold som er gitt tilstandsgrad 2. Forøvrig er det gitt Tg 1.
Det vises til beskrivelsene under den enkelte bygningsdel i rapporten.

Tomannsbolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

Gå til side

Takbelegg av Decra stålplater. Taket er besiktiga fra drone og observert fra bakkenivå, og vurderingen begrenset av dette.
Takrenner av metall mot syd og plast mot nord. Nedløp ført til terreng. Stigetrinn til skorstein.
Huset er utført med plassbygde takstoler og kaldt loft over innreda rom.
Liggende enkelfalsa klædning med hjørnekasser på utv hjørne.
Vannbrett uten beslag over og under vindu. Pussa mur i undereteg.
Isolerglass i trekarmer. Faste vindu og glidehengsla åpningsvindu.
Malte foringer og listverk innv. Eldre vindu fra oppføringstidspunktet, men det er nyere vindu i kjøkken, soverom, bad og hybel.
Overflatebehandla kompaktdører i hovedinngang. Eldre ramtredør med glass til veranda. Nyere ytterdører.
Understøtta veranda i hovedetg på søyler, med trebjelker, antatt tekking av asfaltbelegg og terrassebord. Rekkverk med glassplater. Skjermvegg mot vest. Veranda er utvida, sansynligvis rundt 1997 iflg sakspapir fra kommunen. Det er synlig eldre membran på underside. Basert på registrering på befaringen har det tidl vært terrassebord oppå bjelkene og deretter lagt tekking og nye terrassebord over etterpå.
Platning av terrassebord fremfor innganger i underetg.
Terrengtrapp av tre som del av adkomst fra p-plass, og smal tretrapp mot øst som leder bak til baksiden.

INNVENDIG

Gå til side

I hovedsak laminatgulv. Vinyl på et soverom i underetg.
I hovedsak malte glatte plater på vegger og stedvis mdf plater. I hovedsak malte himlinger og stedvis mdf panel. Varierende alder, og det er oppussa i flere rom.
Gulv på grunn i u.etg. Konstruksjonsløsning er ikke avklart. Det kan vere både påstøp og evt flytende gulv over betong. Trebjelkelag som etasjeskille mellom u.etg og hoved.etg.
Det er ikke montert radonsperre, men dette var heller ikke et krav på oppføringstidspunktet.
Ett løps pipe med innv puss. Malt i hovedetg. Inntekkingsbeslag over tak. Vedovn i stue 1.etg. Forblending på brantmur i hovedetg.
Leca grunnmur med innvendige påforingsvegger i en del rom. Synlig mur i boder. Gulv på grunn av ukjent oppbygning.
180 graders svingtrapp med trerekkverk. Åpen trappeløsning.
Lettdører med malt trekarm og formpressa malte dørblad.
Enkel kjøkkeninnredning i hybel. Benkeskap med glatte fronter.
Oppvaskkum. Avtrekksvifte med kullfilter.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › Underetasje › Bad
Bad med vinylbelegg på gulv og baderomspanel på vegger.
Dusjhjørne, vask i innredning og veggmontert klosett
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det vanntette sjikt i våtrommet er overflatekledninger (ikke skjult) og kan derfor inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.
Vurderingen er basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.2.
Innredning med servant, veggmontert klosett, dusjvegger.
Avtrekksvifte.
Det er boret hull under trapp, og målt normale fuktverdier i trevirke bak dusjnisje.

Våtrom › Underetasje › Vaskerom
Vaskerom med vinylbelegg på gulv og baderomspanel på vegger.
Utslagsvask i innredning og opplegg til vaskemaskin.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det vanntette sjikt i våtrommet er overflatekledninger (ikke skjult) og kan derfor inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.
Vurderingen er basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.2.
Innredning med vaskekum og opplegg til vaskemaskin.
Avtrekksvifte og spalte i dør.
Veggene med installasjoner ligger vendt mot murvegger til hybel og grunnmur, og det er derfor ikke laget hull. På tilgjengelige veggflater er det søkt med fuktindikator uten å oppdage symptom på fukt.

Våtrom › Underetasje › Bad/vaskerom i hybel
Bad med flis på gulv og baderomspanel på vegger. Lite badekar for dusjing, vask i innredning og gulvmontert klosett
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det ligger et eldre belegg der det er støpt gulv med flis over dette gulvet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Baderomspanel på vegger fra 2009.
Innredning med servant, gulvmontert klosett, dusjvegger oppå badekar og opplegg til vaskemaskin.
Avtrekksvifte.
Det er boret hull fra kjøkken, og målt normale fuktverdier i trevirke bak dusj.

Våtrom › Hovedetasje › Bad
Helflisa bad med dusjkabinett, veggmontert klosett, vask i innredning.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.
Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.
Innredning med servant, veggmontert klosett, dusjkabinett.
Avtrekksvifte.
Det er boret hull fra trapperom, og målt normale fuktverdier i trevirke bak dusj.

Kjeldeteigen 4 A, 6856 SOGNDAL
Gnr 23 - Bnr 122
4640 SOGNDAL

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Innholdsrik kjøkkeninnredning av skapseksjoner med profilerte malte fronter. Integrerte hvitevarer, men kjøleskapet er løst og ikke vurdert som en del av innredningen. Laminat på gulv og mdf i himlinger. Respatex over disker. (Slitasjegrad som er normal etter alder)
Egen avtrekksvifte med kanal ut gjennom loftet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Bygget har både eldre kobberrør og nyere rør i rør som er montert senere i forbindelse med nyere våtrom.
Tidstypisk anlegg med avløp av plast. Men det er uavklart om det kan vere bunnledninger av soil eller plast fra byggeår.
Avtrekk fra kjøkken og våtrom. Forøvrig ventiler og spalteventiler i vindu.
200 liters vv tank plassert i vaskerom. Det er sluk og belegg med oppbrett på gulvet.
Alminnelig godt utstyrt El anlegg med skjult installasjon og sikringsskap med automatikringer plassert i gang på hybeldel. Eier opplyser at det har vært kontroll av anlegget i 2026.
Huset har brannslokningsapparat og røykvarsler. I 2.etg er det rømning via åpningsvindu.
Et tidligere fyrrom i underetg er bygd om til bad i senere tid, og eier opplyser at det ikke er registrert gjenstående installasjoner eller noen tank knytt til dette tidligere anlegget.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bratt terreng. Grunnforhold er ukjent.
Ukjent løsning på evt drenering, men det er synlig grunnmursplast på oversiden av boligen
Grunnmur utført at leca med stedvis puss innv og utv
Betong støttemur mellom trappeadkomst og veg.
Opparbeida tomt i bratt terreng. Naturlig avrenning mot syd.
Utv VA anlegg er ikke vurdert, og det er ikke gjennomgått tegninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Bad og vaskerom i underetasje er innreda med avvik i forhold til plantegningen. Takhøyde i underetg er målt til mellom 235 og 237 cm. I Hovedetg ca 236 cm.

Carport

• Det foreligger ikke tegninger

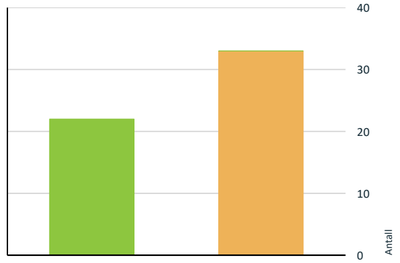
Vedlegg

Kjeldeteigen 4 A, 6856 SOGNDAL
Gnr 23 - Bnr 122
4640 SOGNDAL

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom i hybel > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom i hybel > Overflater, vegger og himling** Gå til side

Kjeldeteigen 4 A, 6856 SOGNDAL
Gnr 23 - Bnr 122
4640 SOGNDAL

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom i hybel > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom i hybel > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp på østsida av boligen. Gå til side
- Avvik: Trapper har tretrinn og kan vere glatt.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Kjeldeteigen 4 A, 6856 SOGNDAL
Gnr 23 - Bnr 122
4640 SOGNDAL

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM
Norsk takst

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1978

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Bolighus brukt av eieren.

Standard
Normalt god standard. Tidstypisk i forhold til byggeår. Det er foretatt en del innv overflatebehandling og oppgradering av kjøkken og bad i senere år.

Vedlikehold
Normalt god vedlikeholdsmessig stand etter alder.

Tilbygg / modernisering		
2022	Modernisering	Bad i underetasje
2013	Modernisering	Bad i hovedetasje
2009	Modernisering	Bad i hybel
2016	Modernisering	Vaskerom i underetasje
2016	Modernisering	Kjøkken

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Takbelegg av Decra stålplater. Taket er besiktiga fra drone og observert fra bakkenivå, og vurderingen begrenset av dette.

Vurdering av avvik:
- Noe missfarging, sprik og mindre skader.
- Utstikk på vindski har ikke beslag helt ut på enden.
- Gavlbeslag

Konsekvens/tiltak
- Det er missfarging av takflaten mot nord. Stedvis noe sprik i omskjøter og mindre bulker. Nærmere undersøkelse og partielle utbedringer.
- Det det ikke er gavlbeslag som dekker hele enden på vindski er det utsatt for råte.



Takflate mot nord.



Beslag dekker ikke hele vindskien.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner av metall mot syd og plast mot nord. Nedløp ført til terreng. Stigetrinn til skorstein.

Vurdering av avvik:
- Takrenner mot nord.
- Inntekkingsbeslag på skorstein

Konsekvens/tiltak
- Takrenner mot nord er aldrende og basert på normal levetid kan det opp lekkasjer og behov for utskiftinger,
- Avskalling av overflatebehandling på pipebeslag. Forholdet har mest estetisk betydning.

Kjeldeteigen 4 A, 6856 SOGNDAL
Gnr 23 - Bnr 122
4640 SOGNDAL

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM

Tilstandsrapport



Takrenner mot nord.



Avskalling på pipebeslag.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Huset er utført med plassbygde takstoler og kaldt loft over innreda rom.

Vurdering av avvik:

- Noen fuktskjolder
- Stedvis hull i diffsperre

Konsekvens/tiltak

- Noen fuktskjolder på undertak og på isolasjon som sansynligvis skyldes kondensering i takhatt/rør/kanal. Isolering av rør bør vurderes.
- Det er observert enkelte hull i diffsperre, og at det er tatt hull for downligt. Hull og svekket diffsperre medfører større fuktvandring til kaldt loft og kondenseringsrisiko, men loftet er vurdert til å ha god gjennomlufting.



Fuktmerker rundt takhatt og på isolasjon under.



Hull i diffsperre

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Liggende enkelfalsa klædning med hjørnekasser på utv hjørne. Vannbrett uten beslag over og under vindu. Pussa mur i underetg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Det er forhold ved detaljer, materialvalg, innfestning, overganger, vedlikehold og faglig utførelse som kan gi forkortet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Bør undersøkes nærmere og utføres lokale utbedringer.
- Det er stedvis montert bust i spalte mellom klædning og mur. Nærmere undersøkelser og montering av museband bør vurderes,
- Enkelte overganger mot veranda kan vere skadeutsatt.



Musetetting med bust.



Stedvis sprekker i mur.

Kjeldeteigen 4 A, 6856 SOGNDAL
Gnr 23 - Bnr 122
4640 SOGNDAL

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM

Tilstandsrapport



Sprekker i mur, bilde mot sydøst.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Isolerglass i trekarmer. Faste vindu og glidehengsla åpningsvindu. Malte foringer og listverk innv. Eldre vindu fra oppføringstidspunktet, men det er nyere vindu i kjøkken, soverom, bad og hybel.

Vurdering av avvik:

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Der det er eldre vindu fra oppføringstidspunktet er fremtidig funksjon usikker, og det bør vurderes utskifting.
- Det er stedvis litt sprik mellom mur og vindu.I trevegg er vindu innsatt med vannbord uten beslag over og under. Dette er mer utsatt for påkjenning fra regn og vind. Fuging og løpende vedlikehold med overflatebehandling bør utføres.



Vindu i bindingsverksvegg med vannbrett over og under.



Vindu i murvegg.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Overflatebehandla kompaktdører i hovedinngang. Ramtredør med glass til veranda. Nyere ytterdører.

Vurdering av avvik:

- Verandadør

Konsekvens/tiltak

- Dør fra oppføringstidspunktet som pga alder og normale levetidsbetraktninger bør vurderes utskift.



Ytterdør

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Understøtta veranda i hovedetg på søyler, med trebjelker, antatt tekking av asfaltbelegg og terrassebord. Rekkverk med glassplater. Skjermvegg mot vest. Veranda er utvida, sansynligvis rundt 1997 ifg sakspapir fra kommunen. Det er synlig eldre membran på underside. Basert på registrering på befaringen har det tidl vært terrassebord oppå bjelkene og deretter lagt tekking og nye terrassebord over etterpå.

Vurdering av avvik:

- Slark i rekkverk
- Membran
- Liten avstand mellom sløyeender og platning i 1.etg

Konsekvens/tiltak

- Det er litt slark og evt avstiving bør vurderes.
- Alder og løsning på membran er ikke dokumentert, og eldre membraner kan ha usikker fremtidig funksjonstid.

Kjeldeteigen 4 A, 6856 SOGNDAL
Gnr 23 - Bnr 122
4640 SOGNDAL

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM

Tilstandsrapport

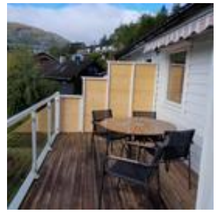
• Det bør vere sokkel og større avstand mellom trevirke på søyler mot platning i 1.etg for å hindre evt fuktskader.



Eldre membran før utviding.



Utvida del med tekking og renne i front.



Veranda.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Platning av terrassebord fremfor innganger i underetg.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Terrengtrapp av tre som del av adkomst fra p-plass, og smal tretrapp mot øst som leder bak til baksiden.

Vurdering av avvik:

• Stedvis løse og mangelfulle trinn i trapp på hovedadkomst.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp på østsida av boligen.

• Avvik: Trapper har tretrinn og kan vere glatt.

Konsekvens/tiltak

• Partielle utbedringer og utskifting i trapp på tilkomst bør vurderes.

• Det bør vurderes et rekkverk på smal trapp mot øst mellom bolig og utebod.

• Sklisikring eller andre tiltak bør vurderes.



Adkomst.



Trapp mot øst.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

I hovedsak laminatgulv. Vinyl på et soverom i underetg.

Vurdering av avvik:

• I hybel er det fuktskade under kjøleskap og mindre skader i overflater. Stedvis er det symptom på litt knirk i laminatgulv i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Utbedring av skader i hybel bør vurderes i forbindelse med evt oppussing.

Kjeldeteigen 4 A, 6856 SOGNDAL
Gnr 23 - Bnr 122
4640 SOGNDAL

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM

Tilstandsrapport



Hybel.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

I hovedsak malte glatte plater på vegger og stedvis mdf plater. I hovedsak malte himlinger og stedvis mdf panel. Varierende alder, og det er oppussa i flere rom.

Vurdering av avvik:

• En del synlige overganger og skjøter på malte plater. Stedvis noe avskalling og slitasjemerker.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak bør vurderes i forbindelse med evt oppussing av enkelte rom.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulv på grunn i u.etg. Konstruksjonsløsning er ikke avklart. Det kan vere både påstøp og evt flytende gulv over betong. Trebjelkelag som etasjeskille mellom u.etg og hoved.etg.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

• Stedvis nivåforskjell.

Konsekvens/tiltak

• Det er målt skjevheter i hovedetasje i stue på over 15 mm, og over 20 mm i lite soverom i hovedetg. I stort soverom i hovedetg er det målt ca 25 mm høydeforskjell. Ca 20 mm skjevhet i hybel. Skjevheter kan skyldes setninger etter bygging, og evt nedbøyninger og deformasjoner. Skjevhetene påvirker ikke bruken i vesentlig grad, og evt retting bør vurderes dersom det en gang skal utføres generelle oppgraderinger.

• Stedvis er det noe nivåforskjell mellom rom, men dette er også konsekvens av ulik oppbygning og at våtrom har falloppbygning.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke montert radonsperre, men dette var heller ikke et krav på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Ett løps pipe med innv puss. Malt i hovedetg. Inntekkingsbeslag over tak. Vedovn i stue 1.etg. Forblending på brantmur i hovedetg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ubrennbart materiale nærmere enn 300 mm fra feieluke, og på gulv under feieluke.



Ovn i stue.



Feieluke i u.etg.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Leca grunnmur med innvendige påforingsvegger i en del rom. Synlig mur i boder. Gulv på grunn av ukjent oppbygning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflate som riss og sprekker.

Kjeldeteigen 4 A, 6856 SOGNDAL
Gnr 23 - Bnr 122
4640 SOGNDAL

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM

Tilstandsrapport

• Det er synlig grunnmur i boder, og det er registrert kalkutslag som tyder på fukttrekk gjennom grunnmuren. På grunn at denne observasjonen på synlige murer, og fordi det er 2 våtrom mot bakveggen, er det ikke laget inspeksjonshull i påforingsvegger inn til muren.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke omfang og årsak til sprekkene, samt vurdere behov for tetting og utbedring av overflater. Eventuelle tiltak for å hindre fuktinntrengning, som forbedret drenering eller fuktsikring, bør vurderes.
• I bod mot øst er det relativt mye kalkutslag som tyder på svikt i drenering og fuktsikring. Det kommer nedløp ned på dette hjørbet, og dette kan påvirke situasjonen.

TG satt utifra observasjoner som viser sprekker og symptom på fukttrekk gjennom grunnmur.



Sprekker i mur på bod mot nordøst.



Kalkutslag i bod mot nordøst.

Innvendige trapper

Beskrivelse
180 graders svingtrapp med trerekkverk. Åpen trappeløsning.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Lettdører med malt trekarm og formpressa malte dørblad.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Det er undersøkt eventuelle inntrekksveier for gnagere i yttervegger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist inntrekksveier for gnagere bak klædningen enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Det er satt ut feller på kaldt loft,og det er tettet med bust under klædningen enkelte steder.
• Nærmere undersøkelse og tetting med musesperre anbefales.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse
Enkel kjøkkeninnredning i hybel. Benkeskap med glatte fronter. Oppvaskkum. Avtrekksvifte med kullfilter.



Kjeldeteigen 4 A, 6856 SOGNDAL
Gnr 23 - Bnr 122
4640 SOGNDAL

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM

Tilstandsrapport

VÅTROM

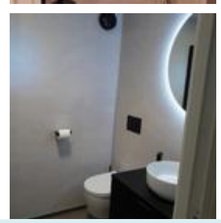
UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Bad med vinylbelegg på gulv og baderomspanel på vegger. Dusjhjørne, vask i innredning og veggmontert klosett

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier





UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• TG er satt utifra at det ikke foreligger dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Vinyl på gulv med oppbrett under baderomspanel på vegger.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Vinylbelegg med oppbrett under baderomspanel. Fall til sluk.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Det vanntette sjikt i våtrommet er overflatekledninger (ikke skjult) og kan derfor inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.2.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Symptom på at det er fukt mellom baderomspanel og gulvbelegg i underkant på hjørne inne i dusjnisje.

Konsekvens/tiltak
• Det er sansynlig at det kan vere utett i fuge/overgang slik at vann trekker inn bak platene. Det bør undersøkes nærmere, og evt fuging, demontering/remontering av plater i våtsone må vurderes.



Sluk



Symptom på fukt mellom plate og vinylbelegg nederst på vegg i dusjhjørne.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Kjeldeteigen 4 A, 6856 SOGNDAL
Gnr 23 - Bnr 122
4640 SOGNDAL

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM

Tilstandsrapport

Innredning med servant, veggmontert klosett, dusjvegger.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist utløp under klosettet for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke synlig dreneringshull for utløp fra evt membrankasse bak sisterne, men eier har opplyst etter befaringen at det er innbygd sisterne med sealingbag.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Avtrekksvifte.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Det er boret hull under trapp, og målt normale fuktverdier i trevirke bak dusjnisje.





UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med vinylbelegg på gulv og baderomspanel på vegger. Utslagsvask i innredning og opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 **Dokumentasjon for våtrom**

Beskrivelse
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• TG er satt utifra at det ikke foreligger dokumentasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse
BP på vegger. Himlingsplater.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse
Vinylbelegg med oppbrett under baderomspanel og oppkant mot terskel. Fall til sluk.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse
Det vanntette sjikt i våtrommet er overflatekledninger (ikke skjult) og kan derfor inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.2.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Kjeldeteigen 4 A, 6856 SOGNDAL
Gnr 23 - Bnr 122
4640 SOGNDAL

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM

Tilstandsrapport



Sluk i vaskerom.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse
Innredning med vaskekum og opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Avtrekksvifte og spalte i dør.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Veggene med installasjoner ligger vendt mot murvegger til hybel og grunnmur, og det er derfor ikke laget hull. På tilgjengelig flater er det søkt med fuktindikator uten å oppdage symptom på fukt.

Vurdering av avvik:
• Veggene med installasjoner ligger vendt mot murvegger til hybel og grunnmur, og det er derfor ikke laget hull.

Konsekvens/tiltak
• På tilgjengelig flater er det søkt med fuktindikator uten å oppdage symptom på fukt.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM I HYBEL

Generell

Beskrivelse
Bad med flis på gulv og baderomspanel på vegger. Lite badekar for dusjing, vask i innredning og gulvmontert klosett

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier





UNDERETASJE > BAD/VASKEROM I HYBEL

TG 2 **Dokumentasjon for våtrom**

Beskrivelse
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• TG er satt utifra alder og at det ikke foreligger dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM I HYBEL

TG 2 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse
BP på vegger. Himlingsplater.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er svelling i platerskjøter bak badekar og symptom fukt bak platene.

Konsekvens/tiltak
• Det er sansynlig svikt i fuger og overganger slik at vann trekker inn bak platene. Demontering, med remontering/utskifting av plater i våtsone må påregnes.

Kjeldeteigen 4 A, 6856 SOGNDAL
Gnr 23 - Bnr 122
4640 SOGNDAL

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM
Norsk takst

Tilstandsrapport







UNDERETASJE > BAD/VASKEROM I HYBEL

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med sokkel under baderomspanel. Fall til sluk.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Litt lite fall.

Konsekvens/tiltak
• Det dusjes i et kar som samler opp det meste av vannet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM I HYBEL

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det ligger et eldre belegg der det er støpt gulv med flis over dette gulvet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Baderomspanel på vegger fra 2009.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det symptom på fukt bak baderomsplater bak badekar.

Konsekvens/tiltak
• Det er sansynligvis utette fuger/overganger slik at vann trekker inn bak platene. Det bør undersøkes nærmere, og evt demontering/remontering eller nye plater i våtsone må påregnes. Sansyligvis er det fukt mellom membran/belegg og underkant veggplater.



Fukt bak baderomspanel under badekar.



Eldre belegg som membran.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM I HYBEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant, gulvmontert klosett, dusjvegger oppå badekar og opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM I HYBEL

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksvifte.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM I HYBEL

Kjeldeteigen 4 A, 6856 SOGNDAL
Gnr 23 - Bnr 122
4640 SOGNDAL

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret hull fra kjøkken, og målt normale fuktverdier i trevirke bak dusj.



HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Helflisa bad med dusjkabinett, veggmontert klosett, vask i innredning.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier





HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak
• TG er satt utifra alder og at det ikke foreligger dokumentasjon.

• Diffusjonssperre mot kald sone er fra bygget var nytt, og er ikke dokumentert.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger og himlingingsplater.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv. Det er et høgdebrekk og fall til to sluker.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er symptom på bom under enkelte fliser mot dør.

Konsekvens/tiltak
• Det er registrert lite fall, men det er dusjkabinett som hindrer vann i å renne utover gulvet.

• Ytterligere undersøkelse, og partiell utbedring anbefales der flis har løsnet.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

• Det er registrert at det er oppforingsringer på slukene. Det har vist seg at det tidvis oppstår lekkasjer i slike oppforingsringer.

Konsekvens/tiltak

Kjeldeteigen 4 A, 6856 SOGNDAL
Gnr 23 - Bnr 122
4640 SOGNDAL

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Det er høydebrekk og 2 sluker, og til tross for avviket vil evt lekkasjevann kunne ledes til sluker.

• Det er ikke oppdaget symptom på lekkasjer under befaringen, men sluker bør jevnlig renskes og holdes under oppsikt.



Sluk under vask



Sluk under dusjkabinett

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant, veggmontert klosett, dusjkabinett.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksvifte.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret hull fra trapperom, og målt normale fuktverdier i trevirke bak dusj.





KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innholdsrik kjøkkeninnredning av skapseksjoner med profilerte malte fronter. Integrerte hvitevarer, men kjøleskapet er løst og ikke vurdert som en del av innredningen. Laminat på gulv og mdf i himlinger. Respatex over disker. (Slitasjegrad som er normal etter alder)

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Egen avtrekksvifte med kanal ut gjennom loftet.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Kjeldeteigen 4 A, 6856 SOGNDAL
Gnr 23 - Bnr 122
4640 SOGNDAL

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM
Norsk takst

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Bygget har både eldre kobberrør og nyere rør i rør som er montert senere i forbindelse med nyere våtrom.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.



Fordelerskap i vaskerom.



Eldre kobberrør. Bilde er tatt i bod i hybel.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Tidstypisk anlegg med avløp av plast. Det er uavklart om det kan vere bunnledninger av soil eller plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke avklart om det kan vere eldre støpejernsrør i grunnen.

Konsekvens/tiltak

• Eldre rør i grunnen som ikke er utskift kan ha usikker fremtidig funksjon.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk fra kjøkken og våtrom. Forøvrig ventiler og spalteventiler i vindu.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

200 liters vv tank plassert i vaskerom. Det er sluk og belegg med oppbrett på gulvet.

Årstall: 1978 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Alminnelig godt utstyrt El anlegg med skjult installasjon og sikringsskap med automatikringer plassert i gang på hybeldel. Eier opplyser at det har vært kontroll av anlegget i 2026.

Kjeldeteigen 4 A, 6856 SOGNDAL
Gnr 23 - Bnr 122
4640 SOGNDAL

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM

Tilstandsrapport



Sikringsskap



Nedløp mot nordøst.



Kursfortegnelse



Synlig grunnmursplast.

Brannteknikse forhold

Beskrivelse

Huset har brannslokningsapparat og røykvarsler. I 2.etg er det rømning via åpningsvindu.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bratt terreng. Grunnforhold er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent løsning, men det er synlig grunnmursplast på oversiden av boligen

Vurdering av avvik:

• Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss i boder.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser, og observere jevnlig på synlig mur innv for evt utvikling. Forholdet i bod kan ha sammenheng med nedløp som føres i grunnen på hjørne, men også at det er svikt i drenering og fuktsikring som kan kreve tiltak.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur utført at leca med stedvis puss innv og utv

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har enkelte sprekkdannelser som er synlig innv og utv.

Konsekvens/tiltak

• Det er sansynlig at sprekkene har kommet for lengre tid siden, men det anbefales å følge med på evt skadeutvikling, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.



Enkelte sprekker utv.

Kjeldeteigen 4 A, 6856 SOGNDAL
Gnr 23 - Bnr 122
4640 SOGNDAL

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM

Tilstandsrapport



Sprekker innv i bod mot nordøst.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Betongmur mot adkomstveg.

Vurdering av avvik:

• Sprekker og mindre deformasjoner

Konsekvens/tiltak

• Det er sprekker og noe deformasjoner.

• Bør følge med på evt skadeutvikling og vurdere tiltak.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeida tomt i bratt terreng. Naturlig avrenning mot syd.

Vurdering av avvik:

• På oversiden av boligen kan evt overflatevann ledes mot grunnmuren i bratt terreng.

• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet bør observeres jevnlig. Det ligger en stor stein inntil muren på oversiden.

• Ligger innenfor skredfare i faresonekart til NVE.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Anlegget er ikke vurdert, og det er ikke gjennomgått tegninger.

Vurdering av avvik:

• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp på østsida av boligen.

• Avvik: Trapper har tretrinn og kan vere glatt.

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

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes et rekkverk på smal trapp mot øst mellom bolig og utebod.

• Sklisikring eller andre tiltak bør vurderes.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å montere ubrennbart materiale nærmere enn 300 mm fra feieluke, og på gulv under feieluke.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Kjeldeteigen 4 A, 6856 SOGNDAL
Gnr 23 - Bnr 122
4640 SOGNDAL

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM

Tilstandsrapport

- Ligger innenfor skredfare i faresonekart til NVE.

Kjeldeteigen 4 A, 6856 SOGNDAL
Gnr 23 - Bnr 122
4640 SOGNDAL

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM

Bygninger på eiendommen

Carport



Anvendelse
Brukt som parkeringsplass.

Byggeår
1978

Kommentar
Ca, iflg egne observasjoner

Standard
Åpen bygning

Vedlikehold
Aldrende bygning/konstruksjon med vedlikeholdsbehov på betongkonstruksjoner.

Beskrivelse
Carport/p-plass i betong.
- En del sprekker og synlig armering. Ytterligere undersøkelser og vurdering av tiltak anbefales.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kjeldeteigen 4 A, 6856 SOGNDAL
Gnr 23 - Bnr 122
4640 SOGNDAL

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM

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.

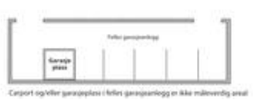
Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



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

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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Kjeldeteigen 4 A, 6856 SOGNDAL
Gnr 23 - Bnr 122
4640 SOGNDAL

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m² – Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	77			77	20
Hovedetasje	87			87	22
SUM	**164**				**42**
SUM BRA	**164**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, hall m/trapp, gang, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, bod, gang i hybel, stue/kjøkken/alkove i hybel, bad/vaskerom i hybel, bod i hybel		
Hovedetasje	Gang, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Bad og vaskerom i underetasje er innreda med avvik i forhold til plantegningen. Takhøyde i underetg er målt til mellom 235 og 237 cm. I Hovedetg ca 236 cm.

Nyere håndverkstjenester

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

Carport

Romfordeling

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

Kommentar

Åpent areal som ikke er målbart.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kjeldeteigen 4 A, 6856 SOGNDAL
Gnr 23 - Bnr 122
4640 SOGNDAL

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.9.2026	Kjell Tokvam	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4640 SOGNDAL	23	122	9	0	600.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Kjeldeteigen 4 A			

Hjemmelshaver
Horstad Andrea Holsen, Sævil Karl Jacob

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enderekkehus i Kjeldeteigen, i underkant av 2 km fra sentrum i Sogndal. Sydvendt i skrådd terreng med utsikt til fjorden og gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Opparbeida tomt i skrådd terreng. Biloppstillingsplass nede ved adkomstveg og carport. Adkomst fra syd via terrengtrapp i bratt terreng. Flatt parti utenfor boligen mot syd, men forøvrig bratt terreng.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke undersøkt om det foreligger tinglyste bestemmelser om råderett, eller servitutter som berører eiendommen, utover grunnbokutskrift ifra Se eiendom..

Kommuneplan

Boligområde

Kjeldeteigen 4 A, 6856 SOGNDAL
Gnr 23 - Bnr 122
4640 SOGNDAL

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Kjeldeteigen 4 A, 6856 SOGNDAL
Gnr 23 - Bnr 122
4640 SOGNDAL

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Meklarhuset Sogn AS

Gjensidige

Egenerklæring

Kjeldeteigen 4A, 6856 SOGNDAL **23 Sep 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kjeldeteigen 4A	Kjeldeteigen 4A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mai 2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

5 år og 1 måned

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65, 3523019

Informasjon om selger

Selger

Sævil, Karl Jacob

Selger

Horstad, Andrea Holsen

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**
2022

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Rørleggerarbeid ifm. nytt bad i gang nede

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Gangdal Røyrservice

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget
Litt kalkutslag på betongvegg i kjellerbod

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**
2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet vinduer i utleiedel

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Ole Bernt Nornes Tømrar- og betong

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**
2025

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Byttet vinduer på hovedsoverom, kjøkken og soverom nede

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Ole Bernt Nornes Tømrar- og betong

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**
Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget
Litt kalkutslag på betongvegg i kjellerbod

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Ryddet i sikringsskap ifm. installering av nytt bad i gang nede.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Solberg El-service

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**
2025

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Byttet ut knekt jordingsspyd og installert elbil-lader

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Solber El-service

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2022

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Koblet på avløpsrør fra bad i gang nede til bad i utleiedel ifm. installering av nytt bad.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Gangdal Røyrservice

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**
2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Service av varmepumpe

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Eco Sogn

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort
Liten sprekk i grunnmur på husets fremside. (Høyreside med ansikt mot inngangsdør)

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har vært mus som har kommet til ved utedel av varmepumpe. Har vært gjort tiltak etter tilkalling av skadedyrselskap for noen år siden.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2022

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Gjorde gammelt fyrrom om til bad nede

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ole Bernt Nornes Tømrar- og betong, Gangdal Røyrservice, Solberg El-service

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 41097063

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Andrea Holsen Horstad	**2026-09-27**	**Karl Jacob Sævil**	**2026-09-23**

Identification

Andrea Holsen Horstad

Identification

Karl Jacob Sævil

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



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 tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. 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.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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.

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Kjeldeteigen 4A, 6856 SOGNDAL. Gnr. 23, bnr. 122, i Sogndal kommune, oppdragsnr.: 1160260001
Megler: Jan Rune Årøy, mobil: 95044240, e-post: jan.rune@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: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	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 MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Jan Rune Årøy
Eigedomsmeklar MNEF
950 44 240
jan.rune@proaktiv.no

PROAKTIV

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