PROAKTIV

Triveleg og praktisk rekkjehus

Med 3 soverom, flott utsikt, hage og garasje



STØLEN 7



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

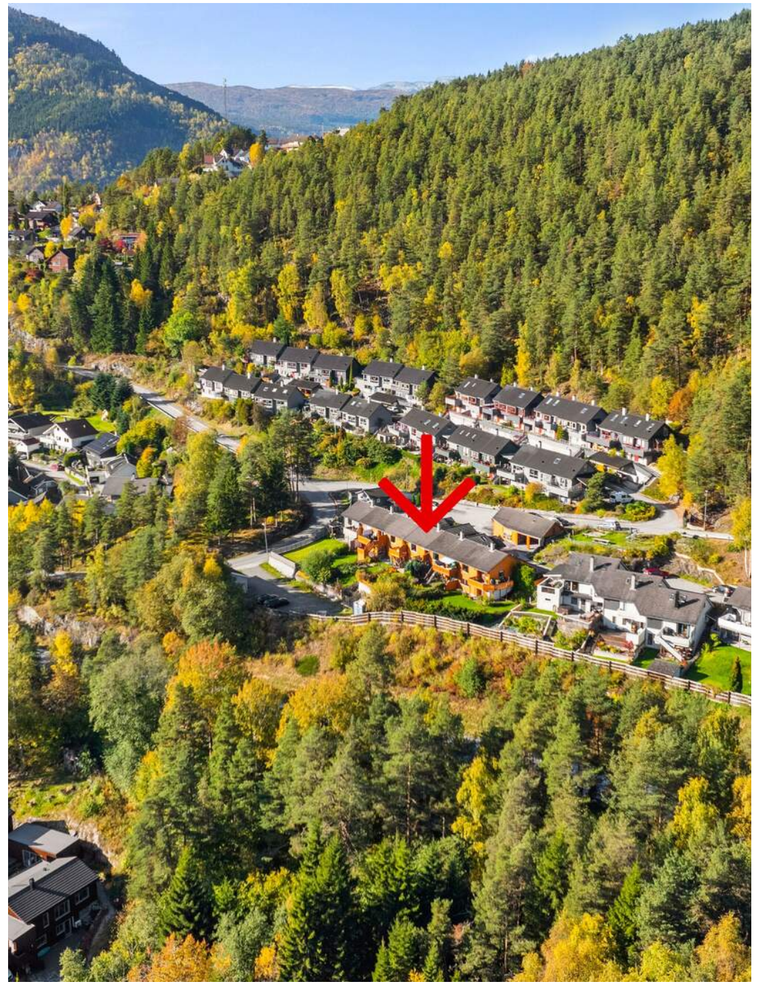
• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

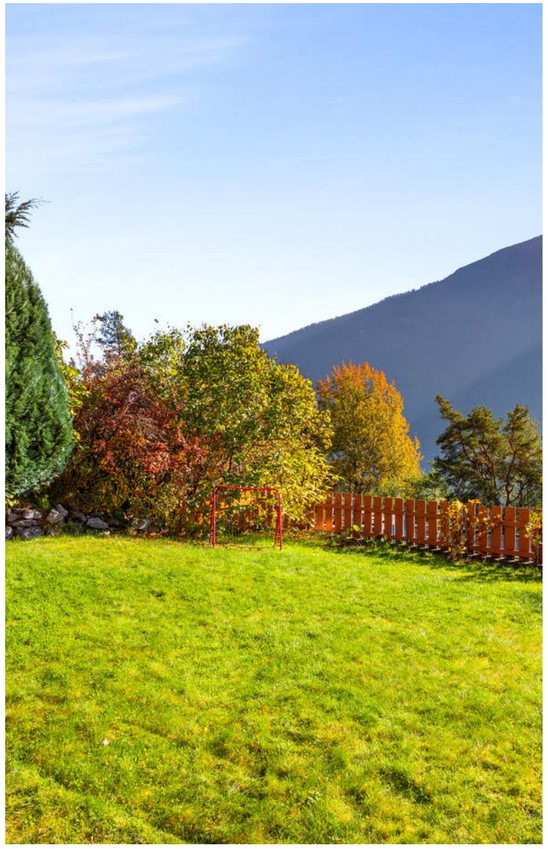
• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



KJØRNES

Populære Kjørnes | Triveleg og praktisk rekk-jehus med 3 soverom, flott utsikt, hage og garasje

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Stølen 7, 6856 SOGNDAL

Gnr./Bnr.: Gnr. 1, bnr. 136, i Sogndal kommune

Prisantydning: 3.950.000,-

Omkostninger: 99.840,-

Totalpris: 4.049.840,-

Kommunale avgifter: 13.611,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1989

Rom/soverom: 4/3

BRA: 120 m²

BRA-i: 120 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Eigedomen disponerer éin garasjeplass i ein felles garasjebygning oppført på fellesareal. Det er oppført el-billadar. Ein har óg mulegheit for parkering på nedsida av bustaden på arealet Gnr.1 Bnr.176.

Tomt: 212.4 m²

Energimerke: Energiklasse: Lys grøn C.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

6 Kontorets side

7 Nærområdet

12 Informasjon om boligen

22 Boligen i bilder

40 Kjerneinformasjon

47 Vedlegg

121 Budskjema

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

Eigedomsmeklar MNEF: Olav Skjeldestad



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

AVDELING:
Proaktiv Sogn
Telefon: 90 56 45 25

EIN NY KVARDAG

Populære Kjørnes | Triveleg og praktisk rekk-jehus med 3 soverom, flott utsikt, hage og garasje

Velkommen til Stølen 7! Eit praktisk og innhaldsrikt rekkjehus med fin plassering i eit roleg og etablert bustadområde på Kjørnes. Her får du 120 m² BRA-i over to plan, tre soverom og ei funksjonell planløysing.

Stove og kjøkken ligg i delvis open løysing, med utgang til ein flott altan. Frå altanen er det fin utsikt mot Storehogen og gode soltilhøve. Her kan du nyte fine dagar ute, med trapp direkte ned til den trivelege hagen.

Bustaden har vaskerom med toalett, bad, to boder og varmepumpe. Eigedomen disponerer òg garasjeplass i felles garasjebygg med god lagringsplass.

Kjørnes byr på flotte turmoglegheiter, badestrand og barnehage i nærleiken. Til Sogndal sentrum er det om lag 4 km, med gang- og sykkelveg heile vegen.

Velkommen på vising!



Eigedomsmeklar MNEF **Olav Skjeldestad**

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

Lord Philip Chesterfield



Verdifulle kunder fortjener **verdifull** rådgivning.



Proaktiv Meklarhuset Sogn

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.

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.

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



STØLEN 7

Kommune: *Sogndal* / ***Område:*** *Kjørnes*

Med ein ny bustad følgjer ei ny plassering. På mange måtar kjøper du også alt nærområdet har å by på. Butikkar, turområde, avstand til skular og barnehagar, studiestader og kulturtilbod. Bur du på rett stad, får du ein betre kvardag.

Beliggenheit
Eigedomen ligg i eit etablert bustadområde med ei fin plassering på Kjørnes.



Eigedomen har vakker utsikt mot Storehogen og utover fjorden i begge retningar. Samstundes er det kort veg til flott natur med populære turstiar og fine badestrender i nærleiken. Bustaden ligg i eit nyare etablert bustadfelt på Kjørnes i Sogndal, med einebustader og rekkehus. Det er eit roleg og barnevenleg område, og Kjørnes Barnehage ligg i nærleiken.

For dei som er glad i naturen er Kjørnes eit godt utgangspunkt med variert og flott natur rett utanfor døra. Populære turar til Loftesnesfjellet og Hesteggi, eller badestranda i Vikane og i Eide. Du kan starte sykkel og/eller løpeturen frå døra og utforske alle dei flotte stiane i skogen på Kaupanger. Til Sogndal sentrum er det om lag 4 kilometer og det opplyst gang- og sykkelveg heile

OFFENTLIG TRANSPORT

Kjørnes Totalt 8 ulike linjer	4 min 0.4 km
Sogndal lufthavn Haukåsen	14 min
Bergen Flesland	145.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Sogndalsfjøra Post i butikk, PostNord	6 min 4.1 km
Rema 1000 Sogningen	6 min

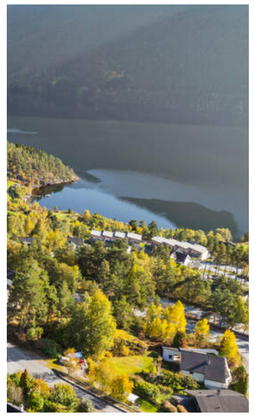
VARER/TJENESTER

AMFI Sogningen	6 min
Apotek 1 Sogndal	6 min

SPORT

Kjørnes Ballspill	6 min 0.4 km
Eidsgrenda fleirbruksområde Ballspill	4 min 3.1 km
Spenst Sogndal	8 min
NEXT Sogndal	9 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



vegen

Busshaldeplass med avgangar til Sogndal, Kaupanger og flyplassen.

I Sogndal sentrum finn du bl.a. Sogningen storsenter med over 50 butikkar. I smågatene nedanfor storsenteret finn du og kafé, restaurant, pub, kulturhus med kino og populære fjordstien der du kan gå frå Loftesnesbrui til Bondeviki. I

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

sentrum ligg også Campus med treningssenter, klatresenter, storhall, høgskule og vidaregåande skule.

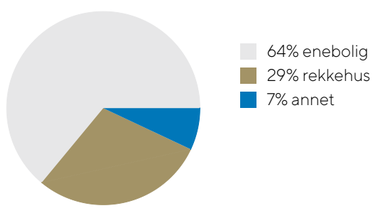
Regionen byr også på rike naturopplevingar med kort avstand til fjell og fjord der ein har høve til utfart heile året. Det er ca. 15 minutt med bil til Hodlekve skisenter, kjend som snøsikkert med skiheis, eldorado for toppturar og gode langrennsfasilitetar. Sogndal er kommune og regionsenter med variert arbeidsmarked og godt utbygd utdanningstilbod.

Bebyggelse
Området består i all hovudsak av småhusbebyggelse med einebustadar, rekkehus og leilegheiter.

Adkomst
Eigedomen har tilkomst via offentleg gate.

Barnehage/Skole/Fritid
Trudvang skule (1-7 kl.)
Kvåle skule (8-10 kl.)
Sogndal Vidaregåande skule

BOLIGMASSE





Høgskulen på Vestlandet
Kjørnes barnehage
Fosshagen barnehage
Kyrkjebakken barnehage
Rones barnehage
Stedje barnehage

Skolekrets
Sogndal

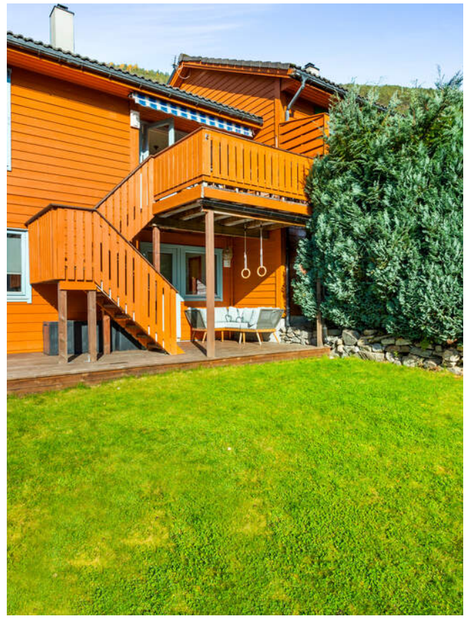
Offentlig Kommunikasjon
Busshaldeplass på Kjørnes med stopp for bl.a. flybussen.
Bussterminal med daglege avgangar til Bergen og Oslo.
Hurtigbåt til Bergen Sogndal lufthamn Haukåsen (ca. 25 min med buss)

SKOLER

Trudvang skule (1-5 kl.) 412 elever, 33 klasser	8 min 5 km
Kvåle skule (6-10 kl.) 389 elever, 32 klasser	9 min 5.8 km
Kaupanger skule (1-10 kl.) 229 elever, 11 klasser	8 min 7.1 km
Sogndal vidaregåande skule 730 elever, 41 klasser	8 min 5.1 km

BARNEHAGER

Kjørnes barnehage (0-5 år) 91 barn	7 min 0.7 km
Rones barnehage (0-5 år) 65 barn	7 min 4.6 km
Saman Sogndal studentbarnehage (1-5 år) 39 barn	8 min 5 km





Hugs å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen – ein bustad er meir enn fine fargeval og møblar.

VELKOMMEN TIL STØLEN 7

Vi startar utandørs – bustaden har eigen uteplass, og fellesareala er pent opparbeidde.

Parkering
Eigedomen disponerer éin garasjeplass i ein felles garasjebygning oppført på fellesareal.
Det er oppført el-billadar.

Ein har óg mulegheit for parkering på nedsida av bustaden på arealet Gnr.1 Bnr.176.

Tomtestørrelse
212,40 m²

Beskrivelse av tomt
Opparbeida tun og hage framfor huset.
I tunet er det opparbeida murar i stein/betong. I front er det natursteinmur/fylling med betongkant på toppen.

Som dei fleste andre eigedomar i dette området, så ligg eigedomen i ei sone for potensielt jord-og flaumskredfare, og aktsemdsområde for snøskred i følgje vedlagt kart frå NVE.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Rekkehuset er oppført i 1989 med anteke stripefundament og grunnmur i plasstøypt betong, og grunnmuren har utvendig grunnmursplast i følgje vedlagt tilstandsrapport.

Ytterveggene er tradisjonelle 6" vegger med utvendig værhud av beisa trekledning.

Taket er utført som saltakkonstruksjon med kaldtloft og taktekking av betongstein, med standard takrenner frå byggjeår.

Bustaden har elementpipe og vedomn. Det er registrert noko misfarging ved innføringa av røykrøyret frå omnen til pipa, samt sprekk i brennkammeret i vedomnen. Det manglar også eldfast plate på golvet framfor feieluka. Sjå vedlagde tilstandsrapport for nærare omtale.

Etasjeskillet over underetasjen er utført i trebjelkelag, og golv på grunn er av isolert pussplate.

Vinduene er standard vindauge med måla trekarm og to lags glas frå byggjeår, og ytterdørene er standard ytterdørar frå byggjeår.

Det er tilbygd altan med utgang frå stove med trapp ned til uteplass, og på bakkeplan er det treplatt framfor utgangsdør.

TG2 – Avvik som kan krevje tiltak

Utvendig – Taktekking
Avvik:
- Det er påvist sprekkar, mose, ujamnheiter og andre symptom på svekking.
- Det vasstette sjiktet på taket er eldre enn 18 år.
- Undertaket (oljeimpregnerte trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Utvendig – Nedløp, beslag og skorsteinar over tak
Avvik:
- Det er ikkje tilfredsstillande bortleiing av vatn frå taknedløp ved grunnmuren.





- Det manglar snøfangarar på heile eller delar av taket. Det var ikkje krav om dette på søknadstidspunktet, men av omsyn til tryggleiken vert forholdet vurdert opp mot forskriftskrava på synfaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilseier at det er krav om snøfangarar.

Utvendig – Takkonstruksjon/loft
Avvik:
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringar i takflata.

Innvendig – Overflater, golv
Avvik:
- Det er påvist område med bom (holrom) under fliser, det vil seie fliser som ikkje sit skikkeleg fast i underlaget, i kombinasjon med riss eller sprekkar i fugene.

Innvendig – Overflater, veggar og himlingar
Avvik:
- Det er påvist riss og sprekkar i overflatene.

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

Tekniske installasjonar – Innvendige vassleidningar
Avvik:
- Glødde koparrøyr er eldre enn 15 år og har difor usikker framtidig funksjon.

Tekniske installasjonar – Varmtvassberedar/tank
Avvik:
- Det er ikkje påvist tilfredsstillande elektrisk tilkopling av varmtvassberedaren i samsvar med gjeldande forskrift.
- Det er ikkje påvist tilfredsstillande avrenning eller anna kompenserande løysing frå varmtvassberedaren.

Tomteforhold – Fuktsikring og drenering
Avvik:
- Fuktsikring som er utført i samsvar med dagens tilrådingar, er eldre enn 30 år og har difor usikker framtidig funksjon.
- Fuktsikring som er utført i samsvar med standardar og tilrådingar fram til 1990-talet, er eldre enn 25 år og har difor usikker framtidig funksjon.

Tomteforhold – Utvendige vass- og avløpsleidningar, inkludert overvatn og avløp frå drenering
Avvik:
- Det manglar stakekum/stakepunkt på stikkleidninga.

Våtrom – 1. etasje – Vaskerom – Vasstett sjikt, membran og sluk
Avvik:
- Sluket har avgrensa moglegheit for inspeksjon og reingjering, og er difor ikkje fullstendig undersøkt.

Våtrom – Underetasje – Bad – Dokumentasjon for våtrom
Avvik:
- Det ligg ikkje føre dokumentasjon på utføringa av det vasstette sjiktet.
- Framlagd dokumentasjon for vasstette sjikt tilfredsstiller ikkje krava i gjeldande forskrift og standard (NS 3600 A.2.1.9.1, alternativ 1, punkt 1, 2, 3 og 4).
- 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 – Underetasje – Bad – Overflater, golv
Avvik:
- Det er påvist avvik i fallforholda mot sluk, noko som medfører at bruksvatn ved normal bruk av dusj og badekar spreier seg utover golvet, utanfor det tiltenkte nedslagsfeltet, og vert ståande.

Våtrom – Underetasje – Bad – Vasstett sjikt, membran og sluk
Avvik:
- Det er påvist ikkje-fagmessig utføring av membran/tettesjikt/klemring rundt sluket. Det vil seie at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikkje er utført på korrekt måte.
- Det er påvist mangelfull eller feil utføring rundt røyrgjennomføringar og liknande, noko som medfører fare for fukt i konstruksjonen i våtsona.
- Påstrykningsmembran/smørjemembran på golvet er eldre enn 15 år, og det manglar dokumentasjon. Det vasstette sjiktet har difor usikker framtidig funksjon.
- 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 synfaringstidspunktet.

Våtrom – Underetasje – Bad – Sanitærutstyr og innreiing
Avvik:
- Det er ikkje påvist tilfredsstillande løysing for å synleggjere eventuell lekkasje frå innebygd sisterne.

TG3 – Store eller alvorlege avvik
- Ingen avvik.

TG IU – Konstruksjonar som ikkje er undersøkte
Våtrom – 1. etasje – Vaskerom – Tilstøytande konstruksjonar
Avvik:
- Det er ikkje utført holtaking, då bygningsmessige forhold og konstruksjonar gjer dette fysisk vanskeleg eller umogleg å gjennomføre.

Våtrom – Underetasje – Bad – Tilstøytande konstruksjonar
Avvik:
- Det er ikkje utført holtaking, då bygningsmessige forhold og konstruksjonar gjer dette fysisk vanskeleg eller umogleg å gjennomføre.

Garasje:
Bygningen er oppført på eksisterande asfaltdekke, med stripefundament plassert direkte på asfalten. Ved nedbør treng det vatn inn i garasjen, som vidare renn inn i nabogarasjen.

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. Takstmann har i tillegg kostnadsestimert utbetringar av TG2 og TG3 i vedlagt tilstandsrapport.

Bygningssakkyndig
Aslak Randmo (befaringsdato: Fredag, 2. oktober 2026)

Sammendrag sejars eigenerklæring
Eigenerklæring frå seljar
Bustaden vart kjøpt i 2019.
Seljar har budd i bustaden dei siste 12 månadene.

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja.
Firmanamn: Eilert og Edvin Holme, Røyrleggjar Kjell Arne Haugen og Bygg og Taksering AS, 2019.
Skildring: Nytt arbeid utført i 2019, både av faglærte og ufaglærte.
Arbeid utført av faglærte:
- Flislegging av golv – Eilert og Edvin Holme.
- Montering av toalett og vaskar (både handvask og vask i vaskeromsdelen) – Røyrleggjar Kjell Arne Haugen.
- Montering av baderomsinnreiing og våtromspanel – Aslak Randmo.
Arbeid utført av ufaglærte:
- Skap over vaskeromsinnreiinga er montert på eiga hand.

4. Er det utført arbeid på tak, ytterveggar, vindauge eller annan fasade?
Ja.
Firmanamn: Erik Maling og Rehabilitering AS, 2022 – faglært.
Skildring: Reparasjon av terrasse, inkludert utskifting av terrassebord og utbetring av avløp frå terrassen. Trappa frå terrassen vart utbetra, og det vart lagt ny platting.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja.
Firmanamn: Holen Installasjon (2019 og 2025), El-proffen Josvanger (2020) og Kvam-Elektro AS (2026).
Skildring: Arbeid utført av faglærte:
- 2019 – Holen Installasjon: Montert termostatar for golvvarme

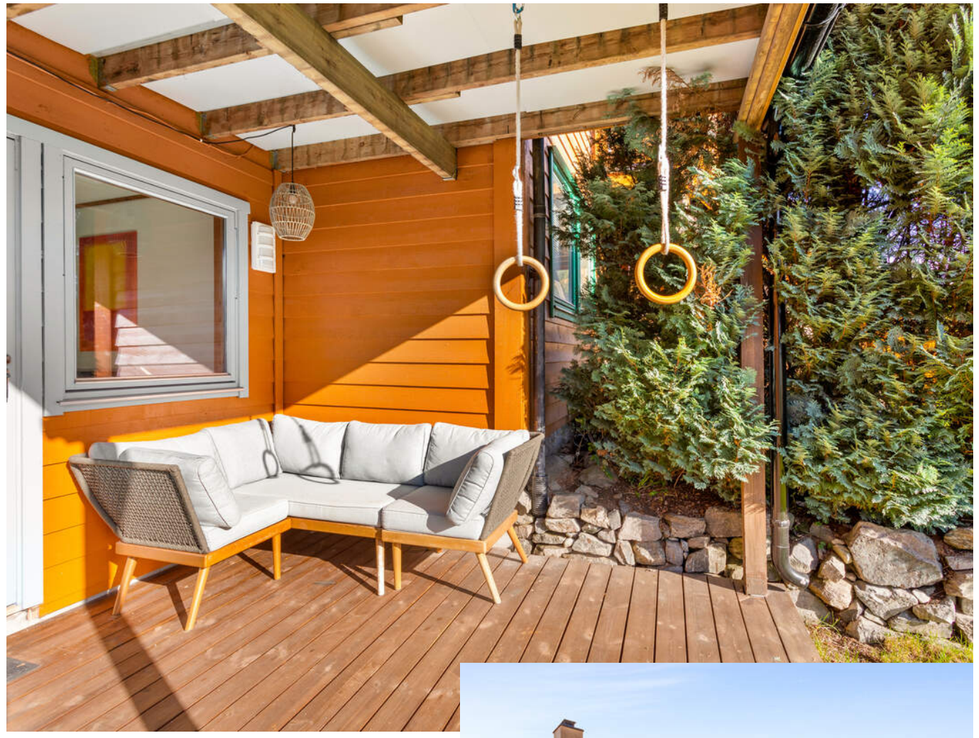


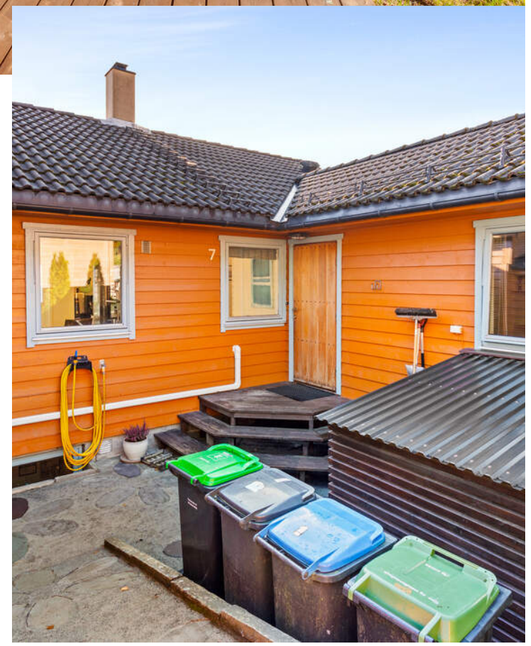
på vaskerom, gang i hovudetasjen og underetasjen, bad i underetasjen og soverom i underetasjen. Det vart òg utført kontroll av det elektriske anlegget.
- 2020 – El-proffen Josvanger: Installert elbilladar.
- 2025 – Holen Installasjon: Montert stikkontakt under kjøkkenskåp.
- 2026 – Kvam-Elektro AS: Skifta kondensator og brytar til baderomsvifte.

12. Har det vore feil på utvendige eller innvendige avløpsrøyr eller vassrøyr?
Ja.
Skildring: Ved den utvendige hageslangen er det mest sannsynleg ein lekkasje mellom krana og slangen. Denne er ikkje i bruk no, og krana er stengd. Røyret er utvendig.

16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
Ja.
Firmanamn: Erling Røysum 2019 – faglært.
Skildring: Installasjon av varmepumpe i 2019.

21. Har det vore muggsopp, sopp eller råte i bustaden eller andre bygningar på eigedomen?
Ja.
Skildring: Sopp langs ytterveggen på garasjen.





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

Lord Philip Chesterfield

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasaden, uteplassane og dei tekniske skildringane.
No skal vi inn i bustaden og ta ein nærare titt på alle romma.

Innhald
Bustaden er på 2 etasjar og inneheld følgjande:
1.etg.: Stove og kjøkken i delvis opa løysing med tilkomst ut til altan, soverom og vaskerom med toalett.
Underetg: Gangareal, 2 boder, baderom og 2 soverom.

Bustaden har også eit loft med oppbevaringsmoglegheiter.

Eigedomen disponerer éin garasjeplass i ein felles garasjebygning oppført på fellesareal.

Areal
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 120 kvm
Total BRA: 120 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 9 kvm

Areala er oppgitt av bygningssakkunnig på grunnlag av NS 3940 (2023). Eventuelle nemningar på rom er oppgitt ut frå faktisk bruk, uavhengig av kva som er godkjent hos bygningsmyndigheitene. Meklar har ikkje kontrollert areala.

Fellesarealer og rettigheter til bruk
Det er tilhøyrande garasjeplass som er oppført som felles bygg på fellesareal som seljar har eigarskap i. Bygningen er oppført oppå eksisterande asfaltdekke med stripefundamenet oppå asfalten. Ved nedbør renn det vatn inn i garasje og vidare til naboen sin garasje.
Standard

Bustaden er ein del av eit rekkehus oppført i 1989 og held ein standard som må sjåast i samanheng med alder og byggjeår. Det er gjennom åra utført løpande innvendig og utvendig vedlikehald, samt fleire oppgraderingar. Kjøkkenet vart skifta i 2007, badet i underetasjen vart oppgradert i 2005 og vaskerommet i hovudetasjen i 2019.
Bustaden framstår som normalt vedlikehalden ut frå alder, men det må påreknast at enkelte bygningsdelar og tekniske løysingar ikkje tilfredsstiller dagens krav.
Det må påreknast vedlikehald og eventuelle utbetringar. For nærare omtale av teknisk tilstand, avvik og tilrådde tiltak blir det vist til vedlagde tilstandsrapport.

Opplysningar om innvendige overflater er henta frå vedlagt tilstandsrapport:
Golv: Parkett, laminat og belegg.
Veggar: Måla panel, måla/tapetserte plater og panelplater.
Tak: Himlingsplater 60 x 120.

1.etg:
Etasjen har ein lys og innbydande entré med gode moglegheiter for oppbevaring av ytterklede og sko. Her er det plass til oppheng på vegg, i tillegg til ei praktisk skyvedørsgarderobe med hyller til oppbevaring.
Vaskerommet vart oppgradert i 2019 med nye fliser på golvet og baderomspanel på veggane. Himlinga har kvite plater frå byggjeåret. Golvet har fall mot sluk, med lokalt fall ved sluket. Rommet er praktisk innreidd med våtromsbenk med nedfelt vaskekum, baderomsmøbel med servant og opplegg for vaskemaskin. Avtrekk skjer via avtrekksanlegg.
Stove og kjøkken ligg i ei opa og sosial løysing med gode moglegheiter for å etablere fleire sitjesoner. Store



INNGANGSPARTI

Fint og innbydande inngangsparti med plass til oppheng av ytterklede og praktisk skyvedørsgarderobe med hyller.



STOVE

Stova er romsleg og har fleire møbleringsmoglegheiter. Her er det plass til meir enn berre sofakroken, anten du ønskjer ein lesekrok, piano eller andre interesser.

vindaugsflater sørgjer for rikeleg med dagslys og flott utsyn. Frå stova er det direkte utgang til ein solrik altan med trapp vidare ned til hagen. Ein vedomn sørgjer for ekstra oppvarming og bidreg til ei lun atmosfære.
Kjøkkenet har innreiing frå 2007 med kvite frontar og rammedører. Av kvitevarer er det integrert steikeomn, mikrobølgjeomn, oppvaskmaskin og platetopp, medan kjøleskåpet er frittståande. Kjøkkenet har ventilator med avtrekk til det fri og ei praktisk utforming med gode arbeidsflater og rikeleg med oppbevaringsplass. Det er registrert noko generell slitasje og svelling i enkelte overflater.
Etasjen inneheld i tillegg eit lyst og triveleg soverom med gode moglegheiter for møblering.

Underetg.
Badet har flislagde golv og veggar, samt kvite himlingsplater. Ifølgje opplysningar vart badet oppgradert med nye flisar på golv og veggar i 2005. Golvet har fall mot to sluk. Rommet er innreidd med baderomsmøbel med heildekkjande servant, vegghengt toalett og dusjplass. Avtrekk skjer via avtrekksanlegg.
Etasjen inneheld i tillegg ei praktisk bod med hyller som gir gode oppbevaringsmoglegheiter.
Vidare finn ein to lyse og trivelege soverom av ulik storleik. Hovudsoverommet er romsleg, med god plass til dobbeltseng og eit stort garderobeskåp. Herifrå er det også direkte utgang til hagen. Det andre soverommet eignar seg fint som barnerom, gjesterom eller kontor.

Tekniske installasjonar:
- Vassleidningar: Røyropplegg frå byggeåret. På badet er det nytta noko plastrøyr.
- Avløpsrøyr: Avløpsrøyra ligg skjult. Røyropplegget er frå byggeåret.
- Ventilasjon: Avtrekk frå våtrom. Elles ventilasjon via vindaugsventilar og vindauge.
- Varmtvassberedar: Varmtvassberedar frå 2019, plassert i gangen i underetasjen.
- Brannteknisk forhold: Standard brannvarsling.
- Andre installasjonar: Luft-til-luft-varmepumpe frå 2019.
- Det er framlagd dokumentasjon på el. arbeid utført i dagens eigar si eigartid samt kontrollrapport frå 2019 utført av Holen installasjon.

Forhold som openbert kan medføre fare for helse, miljø og tryggleik:

- Det manglar snøfangarar på heile eller delar av taket. Det var







ikkje krav om dette på søknadstidspunktet, men av omsyn til tryggleiken vert forholdet vurdert opp mot forskriftskrava på synfaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilseier at det er krav om snøfangarar.
- Det er ikkje utført radonmålingar, og bygningen er heller ikkje utført med radonsperre.
- Det manglar eldfast plate på golvet under sotluke/feieluke på pipa. Dette aukar risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart golvmateriale, noko som 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.
- 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.
- Det manglar samsvarserklæring for heile eller delar av det elektriske anlegget.
- Det er behov for at ein kvalifisert elektrofagleg person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det manglar rekkverk eller anna sikring på forstøtningsmuren/-murane i samsvar med dagens krav.

Oppvarming
- Elektrisk oppvarming
- Vedomn i stove
- Varmepumpe luft til luft (Frå 2019)
- Varmekablar i rampen ned til inngangspartiet. Veldig praktisk vinterstid.

Info strømforbruk

Det er inngått avtale om Norgespris på straum. Noregspris er knytt til målepunktet, og kjøpar overtek avtalen. Avtalen har bindingstid til og med 31.12.2026.

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.

Hvitevarer

Kvitevarer som følgjer med i salet er:
- Innebygd steikeomn og mikrobølgeomn
- Kjøleskap (ikkje innebygd)
- Platetopp

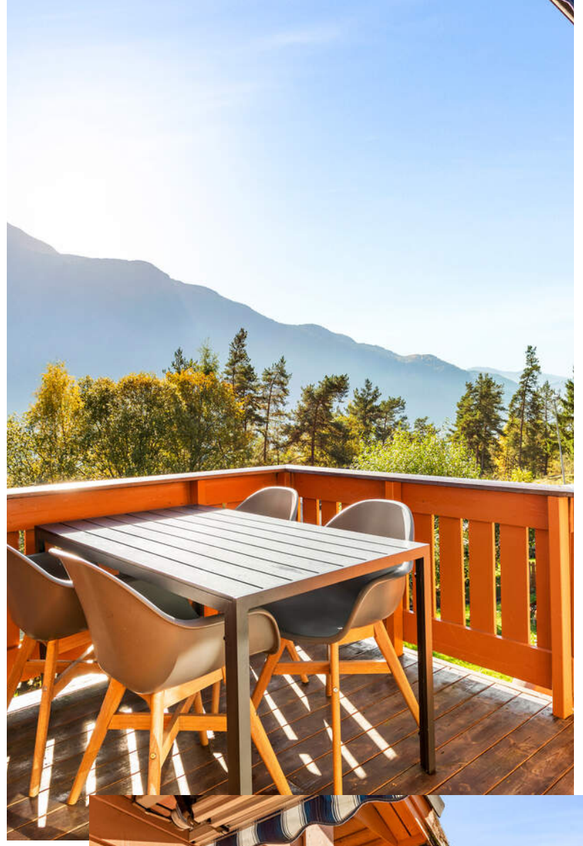
Modernisering og påkostninger

2003: Tilbygg: Utviding av 1. etg.









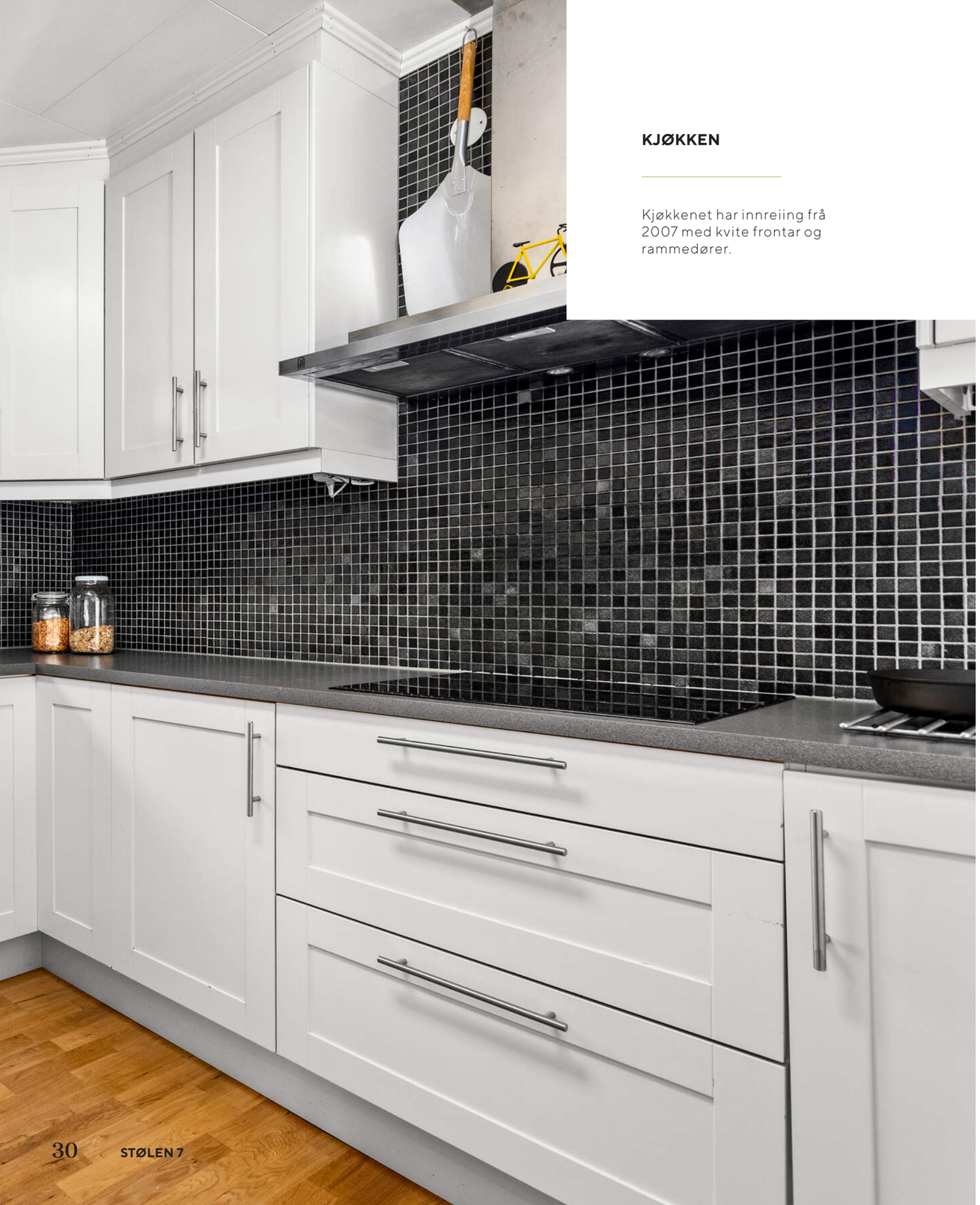
ALTAN MED TILKOMST FRÅ STOVE/KJØKKEN

Tenk å nyte middagen her ute. Altanen har også praktisk solskjerming.



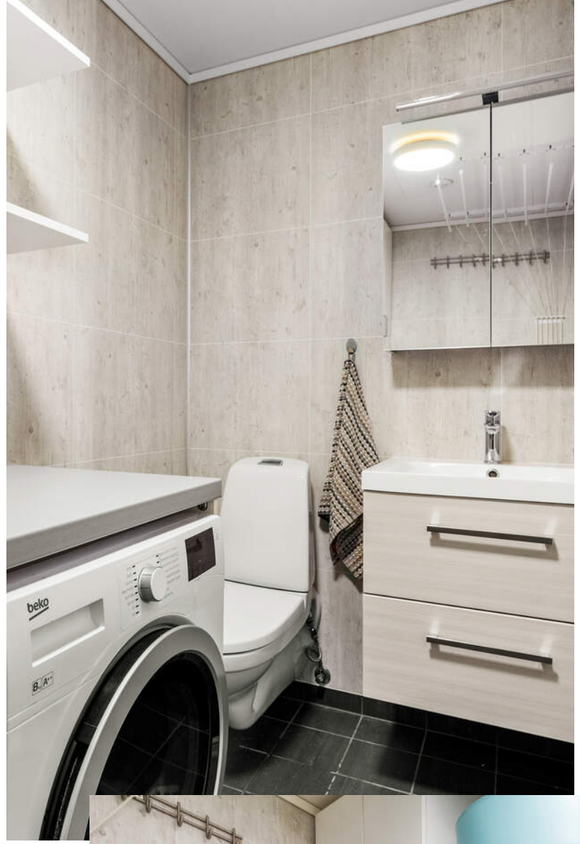
KJØKKEN

Kjøkkenet har innreiing frå 2007 med kvite frontar og rammedører.











VASKEROM

Vaskerommet vart oppgradert i 2019 med nye fliser på golvet og baderomspanel på veggane. Himlinga har kvite plater frå byggjeåret.

SOVEROM

1.etasje har eitt soverom med god plass til leik og avslapping.

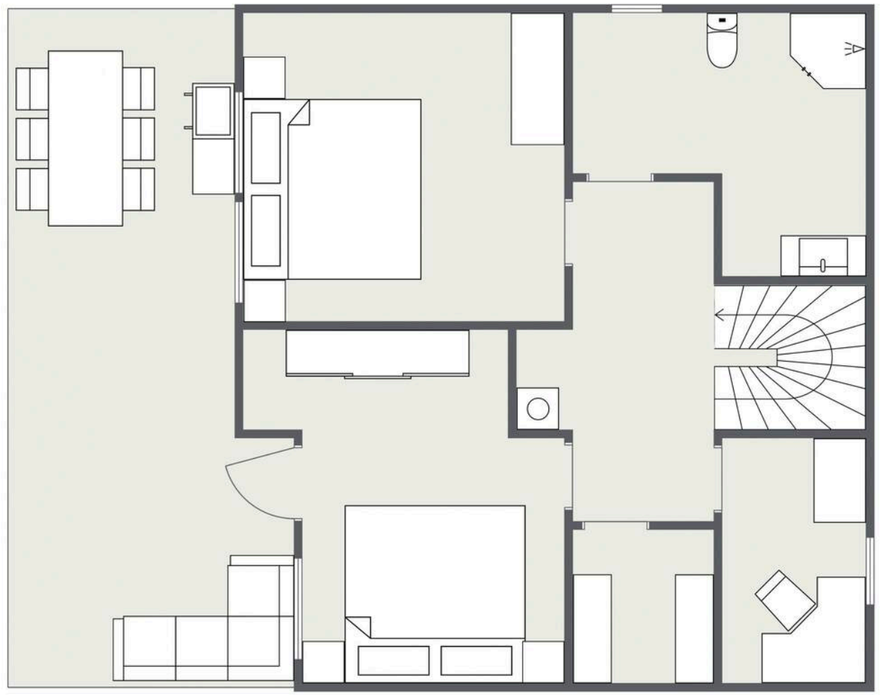




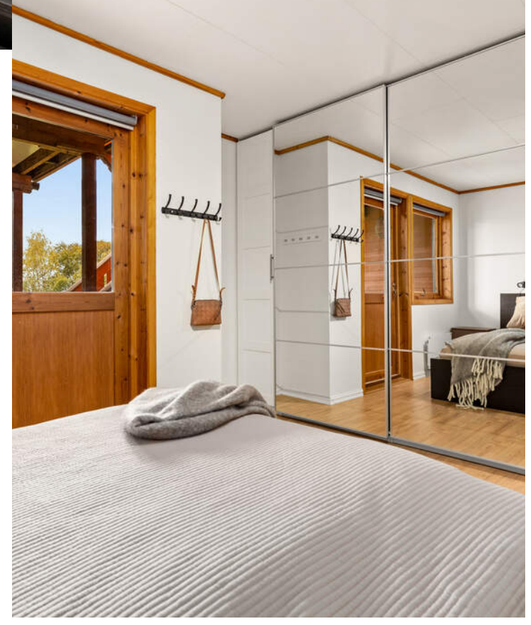


PLANTEIKNING

Planteikning 2D Underetg.







UNDERETG. HAR 2 SOVEROM. DETTE ROMMET HAR GOD PLASS TIL DOBBELTSENG OG TILKOMST UT TIL HAGE.











BODER

Over:
Bod med god plass til arbeidsstasjon og praktiske oppbevaringsløysingar.
Bustaden har innlagt fiber.

Under.
Praktisk bod med rikeleg hylleplass som gir gode oppbevaringsmoglegheiter for utstyr, verktøy m.m



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
212,40 m²

Beskrivelse av tomt
Opparbeida tun og hage framfor huset.
I tunet er det opparbeida murar i stein/betong. I front er det natursteinmur/fylling med betongkant på toppen.

Som dei fleste andre eigedomar i dette området, så ligg eigedomen i ei sone for potensielt jord-og flaumskredfare, og aktsemdsområde for snøskred i følgje vedlagt kart frå NVE.

ØKONOMI

Forsikring
Forsikringsselskap IF forsikring
Polisenummer 8163016

Formuesverdi primær
421.924,- for 2025

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderar:
- Vatn
- Avløp
- Feiing kvart 4-6.år
- Renovasjon

Totalt kr. 22 447,- inkl eigedomsskatt.

Kommunale avgifter
13.611,- for 2026

Eiendomsskatt
8.836,- 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

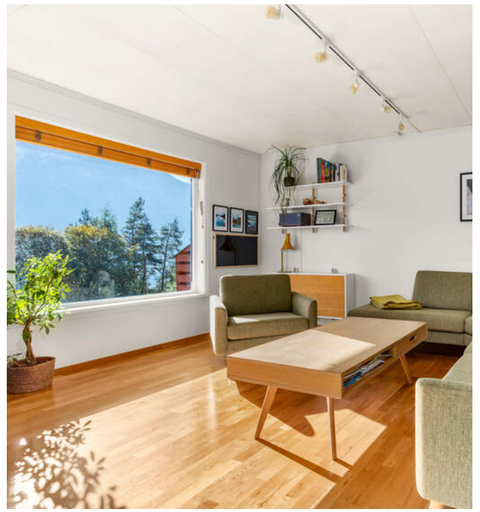
Info formuesverdi
Stortinget har vedteke ein ny modell for berekning av formuesverdi for bustad. Den nye berekningsmodellen fastset bustadverdiar basert på grunnkrinsar i staden for kommunar, og skal nyttast frå og med inntektsåret 2026.

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: 13 955,84 kWh i 2025, inkludert lading av elbil.
- Husforsikring: Kr 10 247 per månad.
- Fiber: Kr 929 per månad.
- Felles brøyting: Kr 1 150 for 2025. Kostnadene til brøyting av felles tilkomstveg blir fordelte mellom husstandane i gata. Seljar opplyser at den samla kostnaden for brøyting var kr 12 500, der eigedomen sin del utgjorde kr 1 150.

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

Diverse
Det ligg føre godkjende og byggjemelde teikningar som samsvarar med dagens bruk.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det ligg føre mellombels bruksløyve for heile bygningen, «nybygg rekkehusleilegheit» på Stølen nr. 7, gnr. 1 bnr. 136, datert 13.03.1989.

Det ligg føre byggjemelding for «utviding av bodareal med 13,8 m²» på gnr. 1 bnr. 135 og 136, datert 23.05.2001.

Ferdigattest er ein sluttattest frå bygningsstyresmaktene som stadfestar at eit søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At det eventuelt ligg føre ferdigattest eller mellombels bruksløyve, gir ingen garanti for at det ikkje er utført arbeid som ikkje er byggjemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Mandag, 13. mars 1989

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

4640/1/136:
05.07.1988 - Dokumentnr: 1616 - Rettigheter iflg. skjøte
Diverse rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt fra kommunen

05.07.1988 - Dokumentnr: 1615 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4640 Gnr:1 Bnr:65

27.09.1991 - Dokumentnr: 2296 - Målebrev
Areal 212,23 m2.

01.01.2020 - Dokumentnr: 787569 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1420 Gnr:1 Bnr:136

4640/1/176 Realsameige
13.01.1992 - Dokumentnr: 136 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4640 Gnr:1 Bnr:68

13.01.1992 - Dokumentnr: 136 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1642192 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1420 Gnr:1 Bnr:176

Regulerings- og arealplaner
Eigedomen ligg i eit område som er regulert til bustadføremål.
Planen kan søkjast opp på www.kommunekart.com.

Vei/Vann/Avløp
Eigedomen er tilkopla kommunal vassforsyning og avlaupsnett via privat stikkleidning.



Private stikkleidningar blir vedlikehalde for eigar si rekning.

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 er ikkje gjennomført radonmåling av eigedomen, og seljar har ikkje opplyst å ha kjennskap til radonnivået.
Ved utleige av bustad er det krav om at radonnivået blir målt, og at det kan dokumenterast at nivået er innanfor gjeldande grenseverdiar. Kravet gjeld alle typar utleigebustader, også leilegheiter og hyblar i tilknyting til eigen bustad, så lenge det blir betalt husleige.
Kjøpar som ønskjer å leige ut heile eller delar av eigedomen, må vere særleg merksam på at kjøpar overtek ansvaret og risikoen knytt til at radonnivået ikkje er kjent.
For nærare informasjon, sjå Direktoratet for strålevern og atomsikkerheit (DSA), www.dsa.no.

Adgang til utleie
Bustaden kan leigast ut i sin heilheit. Bustaden er i matrikkelen registrert med éi bueining.

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.

Sjå www.dsa.no for nærare informasjon.

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

Grunnboksdato
Mandag, 5. oktober 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
3 950 000,00 (Prisantydning)

_____

3 950 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

98 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
99 840,00 (Omkostninger totalt)

_____
4 049 840,00 (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
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 brukslitasje 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.

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.

Seljar opplyser at el-billadar følgjer med i salet.

Eier
Charles William Westin
Marit Thune Uglane

Tilbud på lånefinansiering
Vi hjelper gjerne med å etablere kontakt med ulike bankar, men vi har ingen fast banksamband som vi nyttar. Vi meiner at vilkåra i dei ulike finansinstitusjonane varierer frå kundegruppe til kundegruppe, og kan difor ikkje tilrå ein bestemt bank. Vi hjelper likevel meir enn gjerne med å finne ein bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Totalt meklarvederlag kr. (Kr.88 750) I tillegg betalar seljar direkte utlegg. Kunden står fritt til å trekke oppdraget ubegrunnet i hele oppdragsperioden. Det kunden blir belastet dersom eiendommen ikke selges er avtalte utlegg samt utgifter til foto og takst.
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - 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
Vi gjer merksam på at vi lagrar personopplysningar om interessentar, bodgivarar og kjøparar. Vidare opplyser vi om at høvet til å få sletta personopplysningar er avgrensa, som følgje av at eigedomsmeklingsføretak har plikt til å oppbevare kontraktar og dokument i minst 10 år, jf. eigedomsmeklingsforskrifta.
Du kan lese meir om korleis vi behandlar personopplysningar i personvernerklæringa vår 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
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
14.10.2026





VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Meklarhuset Sogn AS

Gjensidige

Egenerklæring

Stølen 7, 6856 SOGNDAL **15 Oct 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Stølen 7	Stølen 7	

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?

2019

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.

Har bodd i boligen siden oktober 2019

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 8163016

Informasjon om selger

Selger

Uglane, Marit Thune

Selger

Westin, Charles William

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**

2019

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

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

Flislegging på gulv - Eilert og Edvin Holme Installering av toalett og vask (både håndvask og til vaskeromdel) - Røyrleggjar Kjell Arne Haugen Baderomsinnredning og våtromspanel - Aslak Randmo

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Eilert og Edvin Holme, Røyrleggjar Kjell Arne Haugenm Bygg og Taksering AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Skapet over vaskeromsinnredning - hengt opp på egenhånd

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

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**

2022

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Reparerte terrasse (skiftet ut planker og fikset avløp fra terrassen), fikset trappen fra terrassen og la ny

platting

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Erik Maling og Rehabilitering AS AS

4.1.6 **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

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**
2019

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

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Lagt til termostater for gulvvarme på vaskerom, gang oppe og nede, bad nede og soverom nede Sjekk av det elektriske anlegget

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Holen installasjon

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

10.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**
2020

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Installert El-billader

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
El-proffen Josvanger

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

10.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**
2025

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

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Installert stikkontakt under kjøkkenskap

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Holen installasjon

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

10.4.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**
2026

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

10.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Byttet kondensator og bryter for baderomsvifte

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Kvam-Elektro AS

10.4.6 **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
Ved utvendig hageslange er det mest sannsynlig en lekkasje mellom kran og slange. Denne er ikke i bruk nå og kranen er stengt. Røret er utvendig

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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**
2019

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Erling Røysum AS

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

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

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

Beskriv omfanget
Sopp langs ytterveggen av garasjen

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

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

☐ Ja ☒ Nei

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 13557069

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Charles William Westin	2026-10-16	Marit Thune Uglane	2026-10-15
Identification		Identification	
bankID Charles William Westin		bankID Marit Thune Uglane	

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

enova

Energiattest



Adresse	
Stølen 7, 6856 SOGNDAL	
Dato for energimerking **08.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-366706**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **9949615**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **136**
Seksjonsnummer **—**	Brukseiningsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren viser den samla energitilstanden til bygningen, med omsyn til mellom anna isolasjonsstandard for bygningskroppen, ventilasjons- og oppvarmingsløysing. Energikarakteren er teoretisk berekna ut frå standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata frå Oslo-området. Han speglar ikkje nødvendigvis faktisk energibruk, eller kor høge energikostnader som kan forventast.

Data i denne energiattesten er berekna ut frå opplysningar som er oppgjevne av bustadeigar eller den bustadeigar har gitt fullmakt. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen og byggjeår brukte.

Boliginformasjon

Byggeår **1989**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **121,0 m²**	Oppvarma bruksareal **121,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakteren blir fastsett ut frå berekna vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata frå Oslo-området, og norsk standard for berekning av bygningars energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energiberarar blir vekta ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastar kraftnettet og blir derfor vekta gunstig.

Berekna klimakorrigert vekta levert energi

kWh/m² per år
150,37 kWh/m²



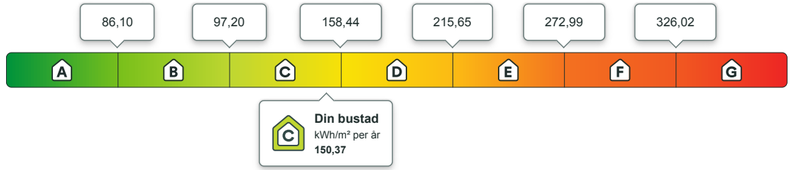
Stølen 7, 6856 SOGNDAL

Energi

Berekna klimakorrigert vekta levert energi

Energikarakteren er basert på ei teoretisk berekning av energibruken i bustaden. I berekninga er bruksmønster, varmtvassbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utandørs klima standardiserte, slik at energieffektiviteten til bustader kan samanliknast uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyningar er i berekninga multipliserte med faktorar der fornybar energi som avlastar kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vekta gunstig. Dette gjer at energikarakteren ikkje direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdiar er oppgjevne i kWh per kvadratmeter per år.



Berekna årleg netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten blir også berekna levert energi utan vekting oppgjeven, frårekt eventuell eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der bustaden er lokalisert. Dette vil gi ein betre indikasjon på kjøpt energi, men ein må framleis ta omsyn til korleis bustaden blir brukt.

kWh per år	kWh/m² per år
19 174,58	**149,50**

Eigaren av eldre og dårleg isolerte bustader kan ofte oppleve at berekna energibruk er høgare enn faktisk målt forbruk. Det kan mellom anna skuldast lågare innetemperatur i delar av bustaden, lågare ventilasjonsluftmengd (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvatn enn det som er føresett i standardverdiane i berekninga. Det kan også skuldast at når opplysningar ikkje er oppgjevne frå bustadeigar si side, nyttar energimerkjesystemet typiske / noko konservative verdiar ut frå bygningstype og byggjeår.

Om energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av oppgjevne opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgjeven, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i, brukte. Berekningmetodane for energikarakteren byggjer på NS 3031:2025

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordningar kan rettjast til Enova.

For ytterlegare råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsidar.

https://www.enova.no

Stølen 7, 6856 SOGNDAL

Detaljering

Opplysning om bustadeigar ved energimerking har valt å gi detaljerte opplysningar om følgjande tema. Viss «nei», betyr det at energimerkjesystemet nyttar verdiar som er typiske for tidsperioden bustaden vart bygd.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindauge **Nei**	Golv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetal **Nei**

Stølen 7, 6856 SOGNDAL

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 5: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 6: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Proconet

ePlassen

Opplysningar til eigedomsmeklar

Kommune: 4640 Sogndal

Gnr 1

Bnr 136

Fnr 0

Snr 0

Adresse: Stølen 7, 6856 Sogndal

Sist utført feiing: 04.09.2023 **Sist utført tilsyn**: 12.02.2018

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

Type Skorstein: Elementskorstein

Type eldstad: Ukjend.

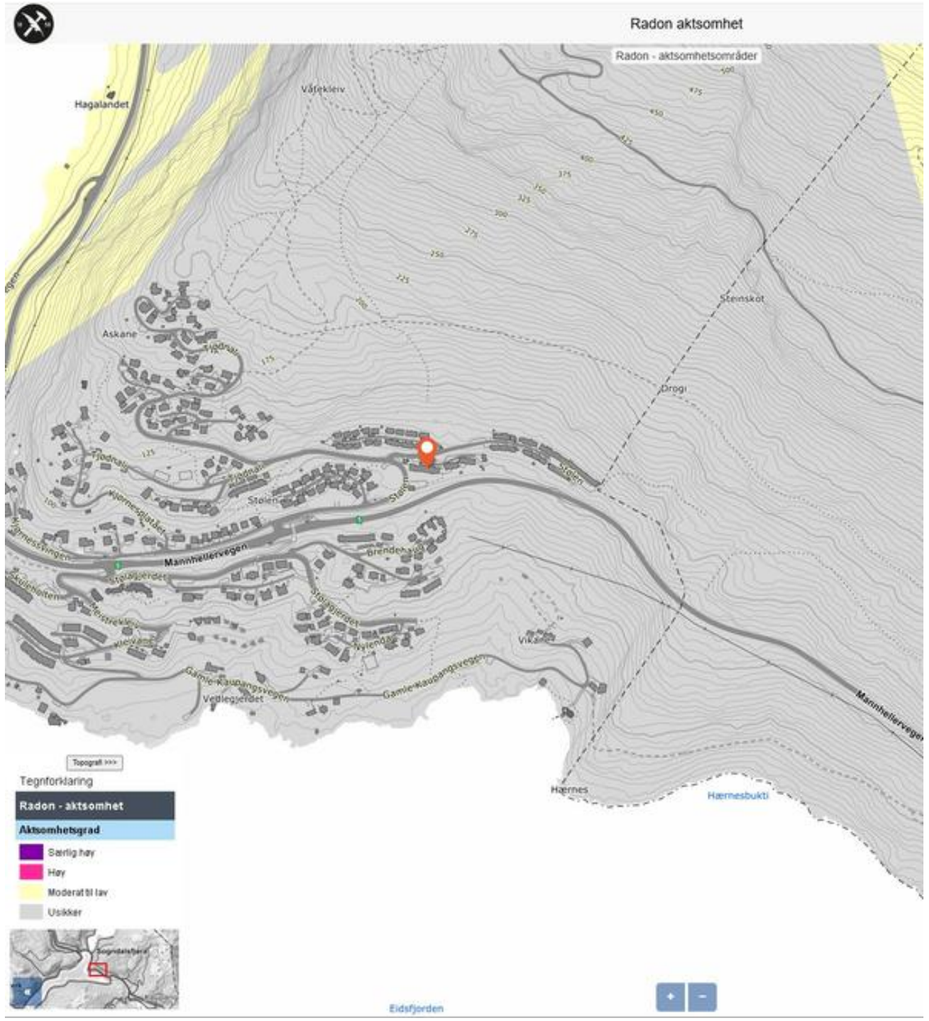
Avvik: -

Merknader: -

Andre tilhøve:

Me minner samstundes om at huseigar alltid er ansvarleg for å melda til kommunen (Sogn brann og redning IKS) viss det blir gjort endringar på fyringsanlegget som t.d. utskifting, nymontering eller fjerning av eldstad.

Nymontering, rehabilitering eller vesentleg reparasjon av skorstein er søknadspliktig jf. plan og bygningslova § 20-1



Sogndal kommune

SAK.NR
0033/01

Ove Bukholm
Stølen 5

6856 SOGNDAL

Vår ref	Sektor/avd/Saksh.	Arkiv	Dykkar ref	Dato
01/00914-002	SKTA/BRO/AH	BYGG MA 1/135-136		23.05.01

MELDING OM ARBEID PÅ GBNR. 1/135,136

Viser til Dykkar melding om arbeid, motteke 14.05.01

Arbeidet omfattar:
Utviding av bodareal med 13,8 m^2

Tiltaket er godkjent som melding etter plan- og bygningslova §86a, og det er ikkje kome inn klage på tiltaket.

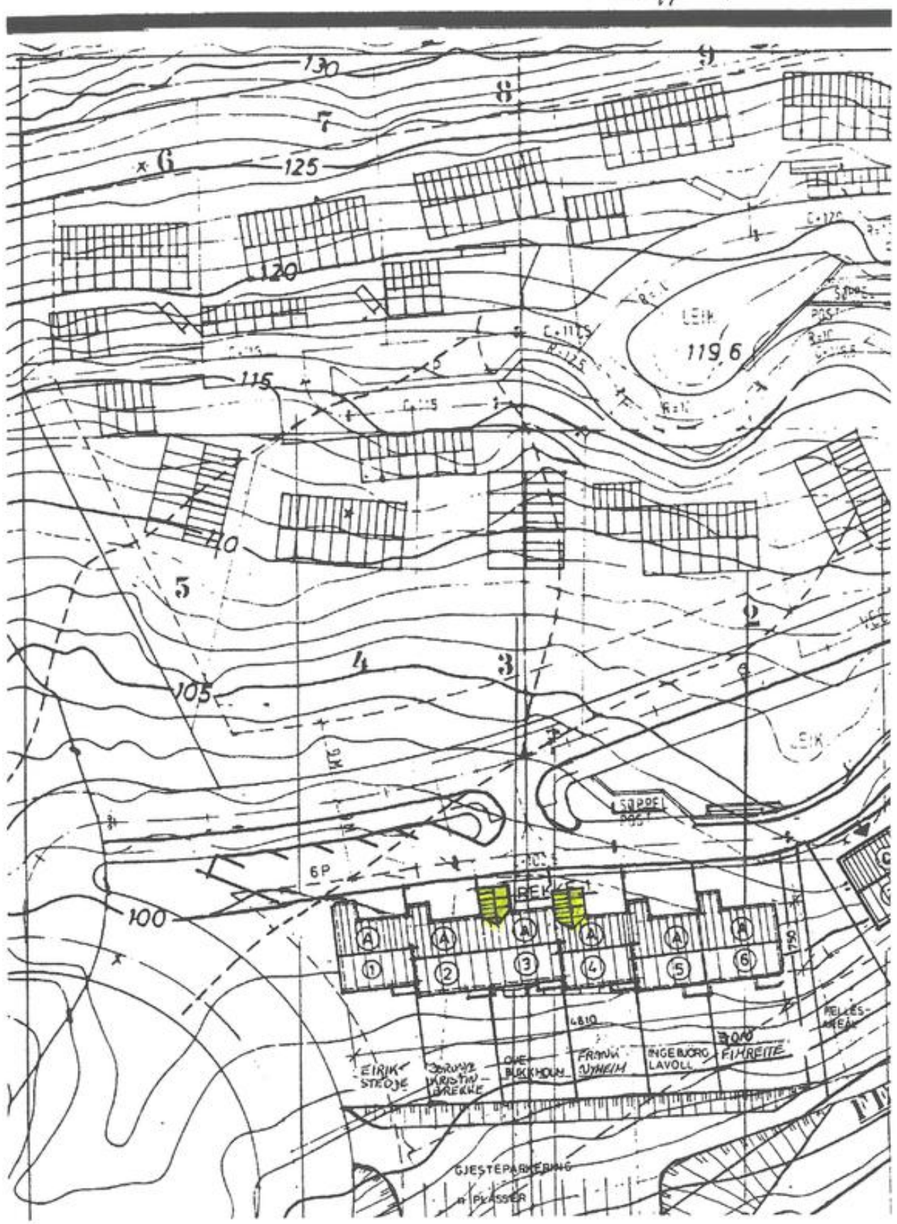
Tiltaket kan igangsetjast.

ANSVAR
Det er tiltakshavar sitt ansvar at tiltaket vert utført i samsvar med vilkåra som går fram av plan-og bygningslova.

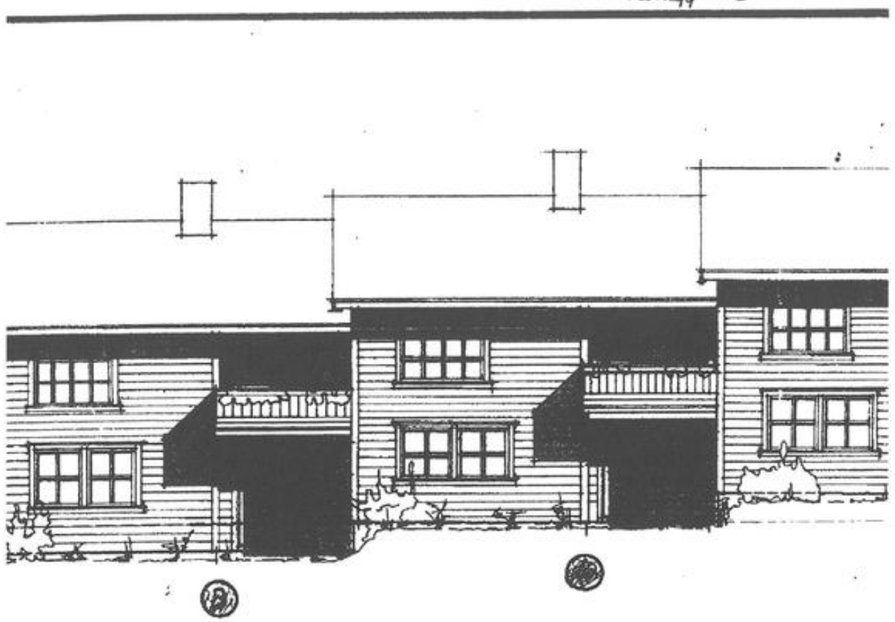
Kjell Kvåle
sektorleiar

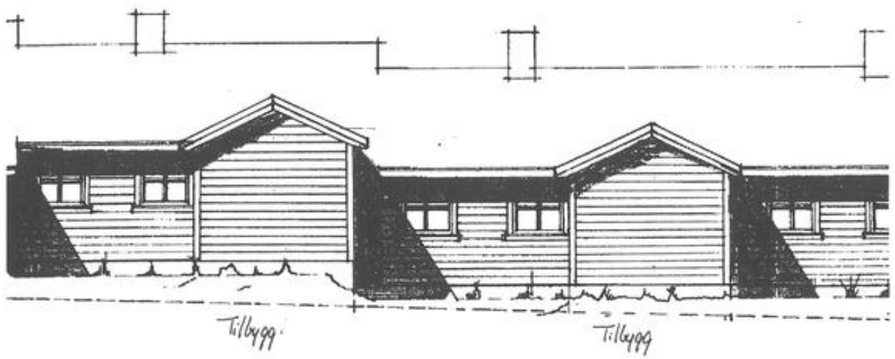
6851 Sogndal
E-post: postmottak@sogndal.kommune.no
Tlf.: 57 62 96 00
Fax: 57 62 96 01
Bankgiro: 3730.05.36000
Postgiro: 0805 5793302
Postgiro: 0827 5814203 (skatt)

Vedlegg C.



Vedlegg. D





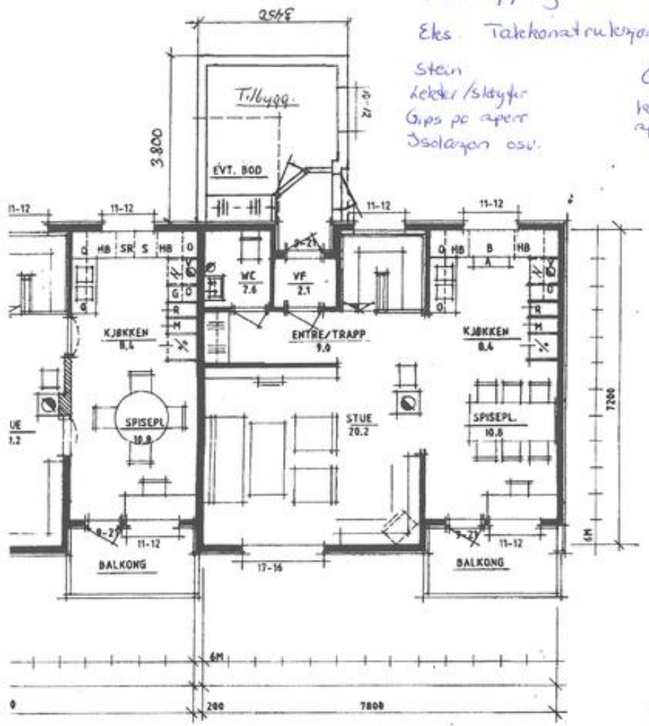
Vedlegg D.

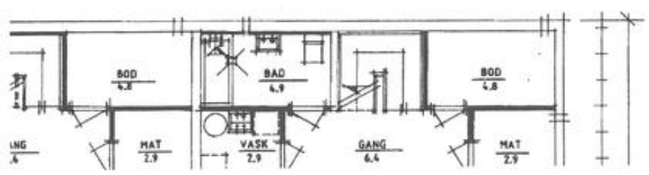
Yttervegg og Tak. · REI - 30

Eks. Takkonstruksjon oventrå og ned

Stein
Lekter/slagyter
Gips på spær
Isolasjon osv.

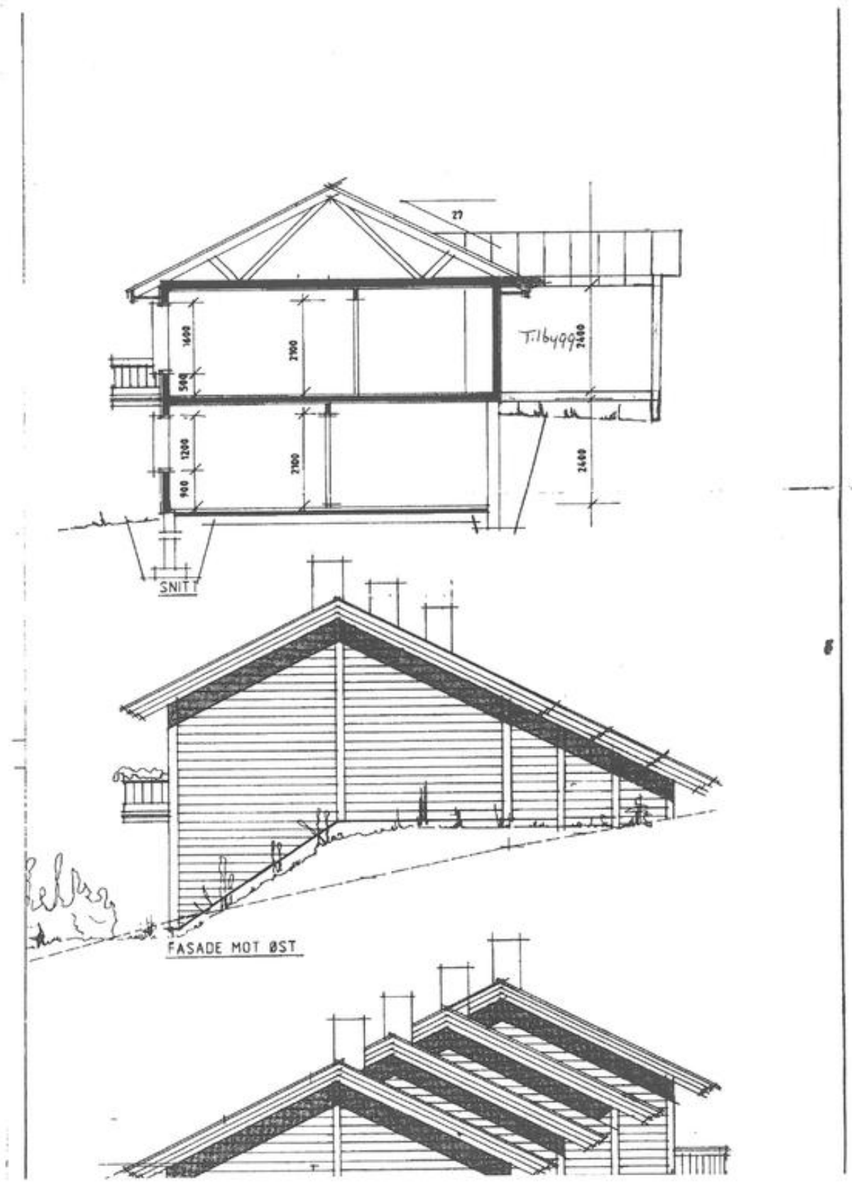
Gips på yttervegger
teledt fritt mellom
spær (luftingsavst. V.tak)

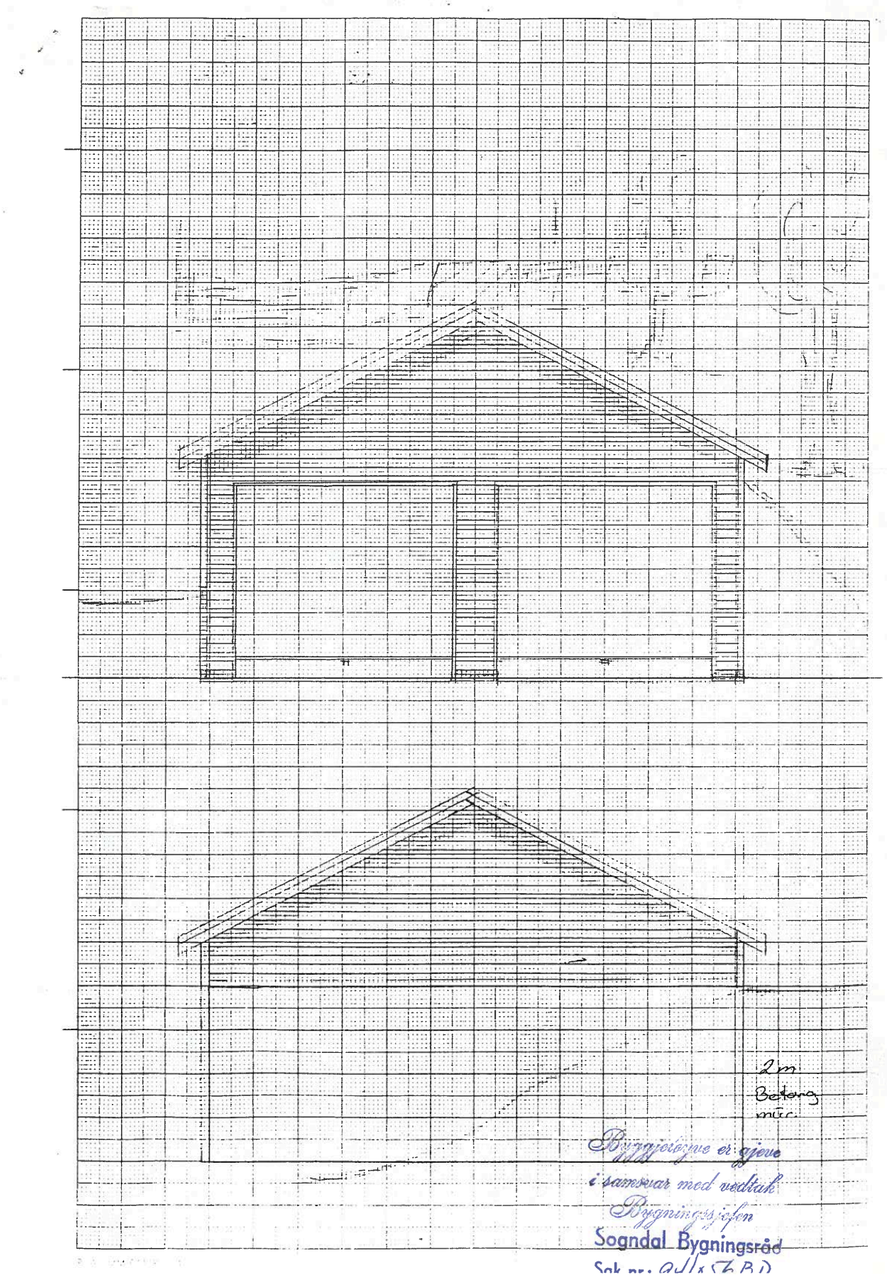


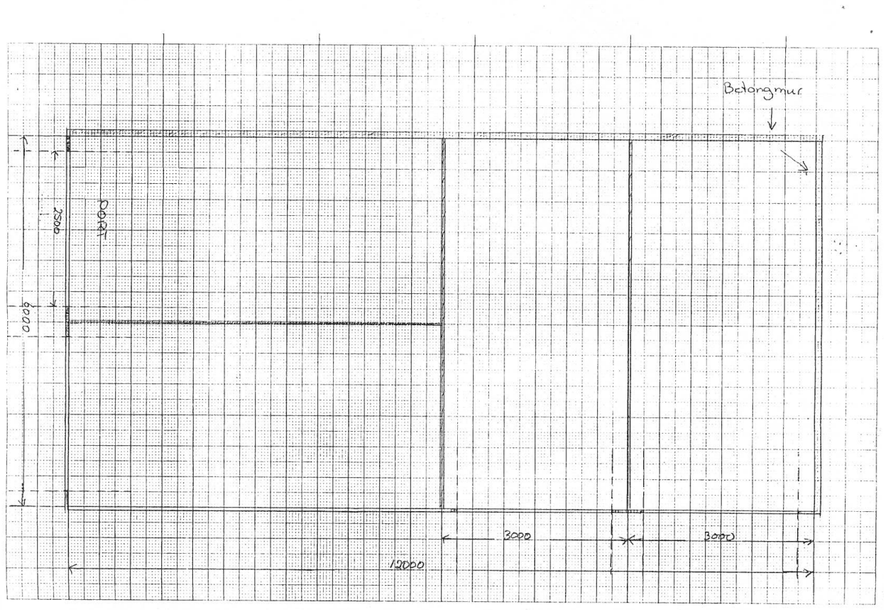




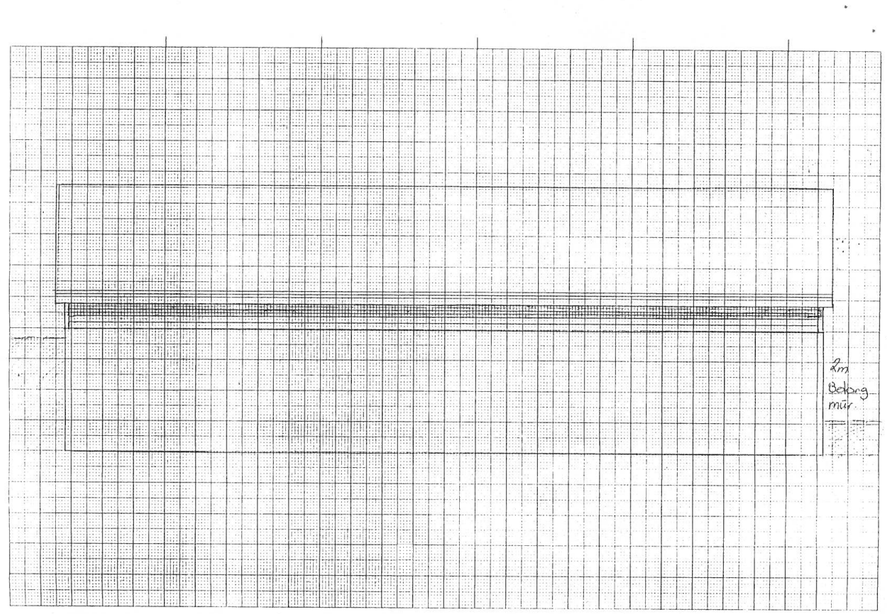
Vedlegg . D.

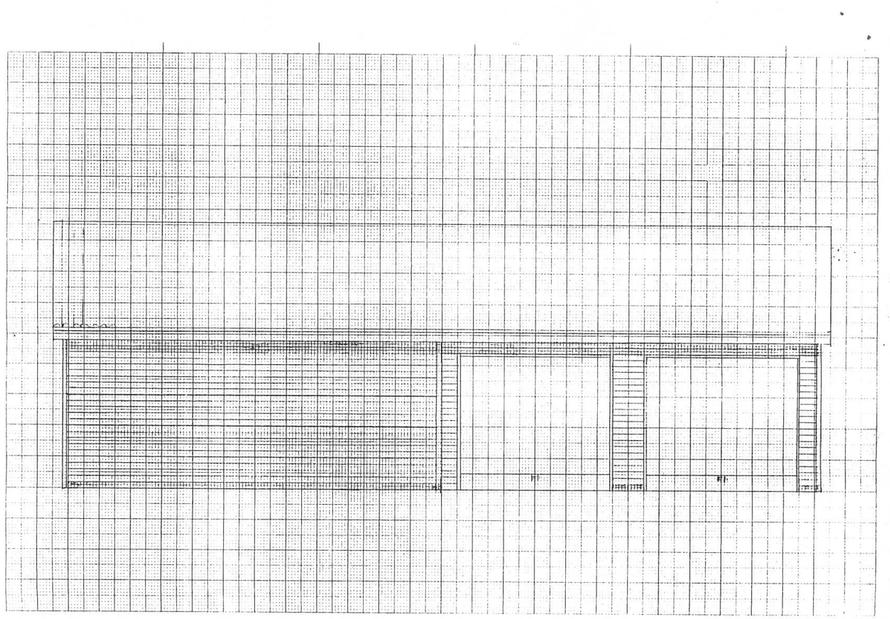

Tilbygg
2400
1600
540
2700
1200
900
2700
2400
SNITT
FASADE MOT ØST


2m
Betong
Byggetillatelse er gjeve
i samsvar med vedtak
Byggningsrådet
Sogndal Bygningsråd

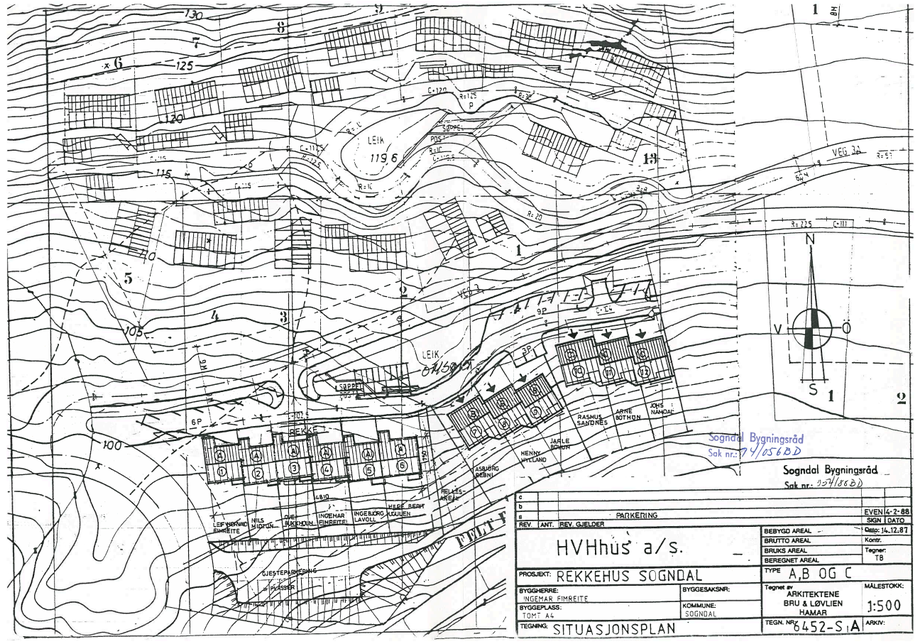


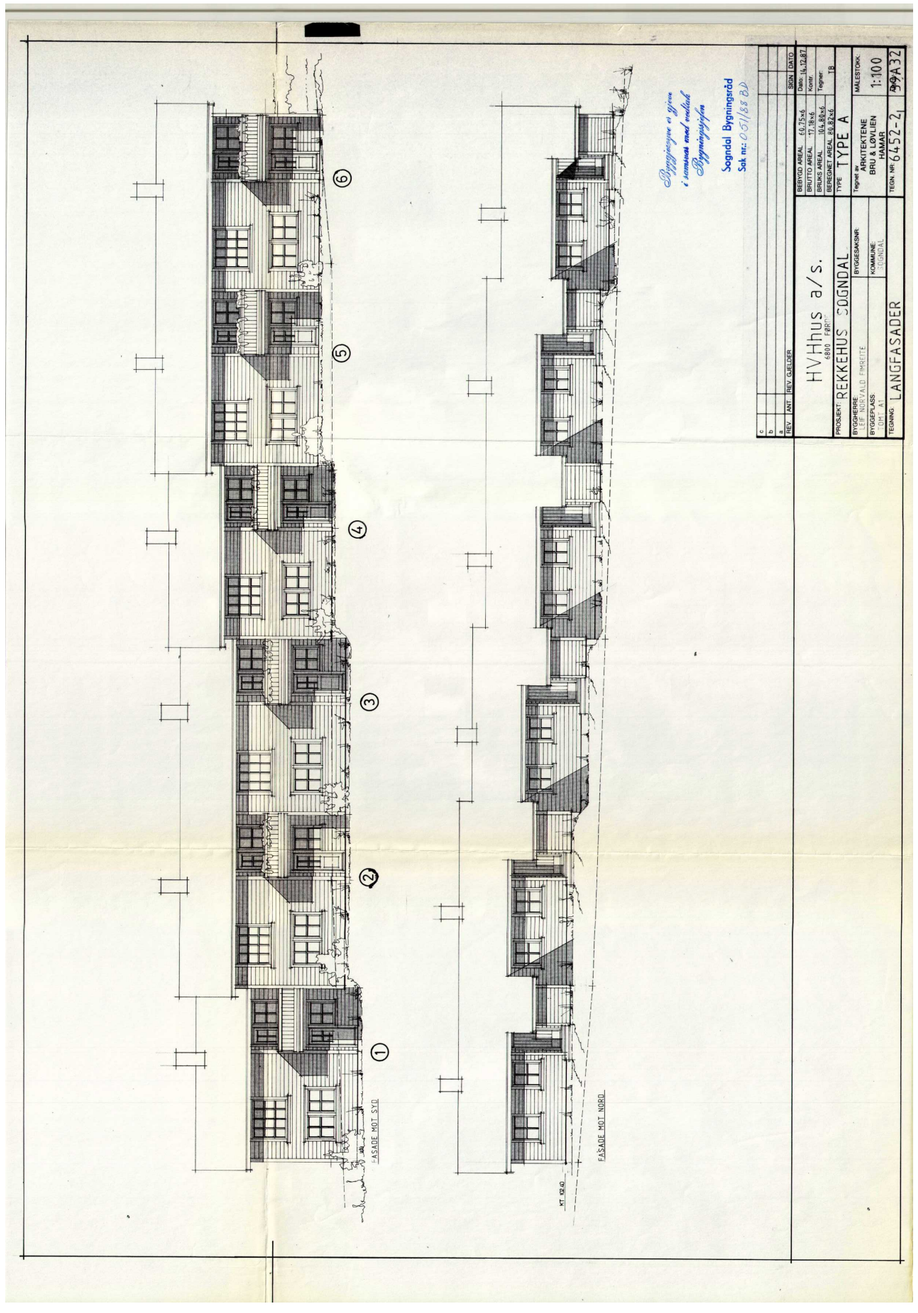
Vedlegg

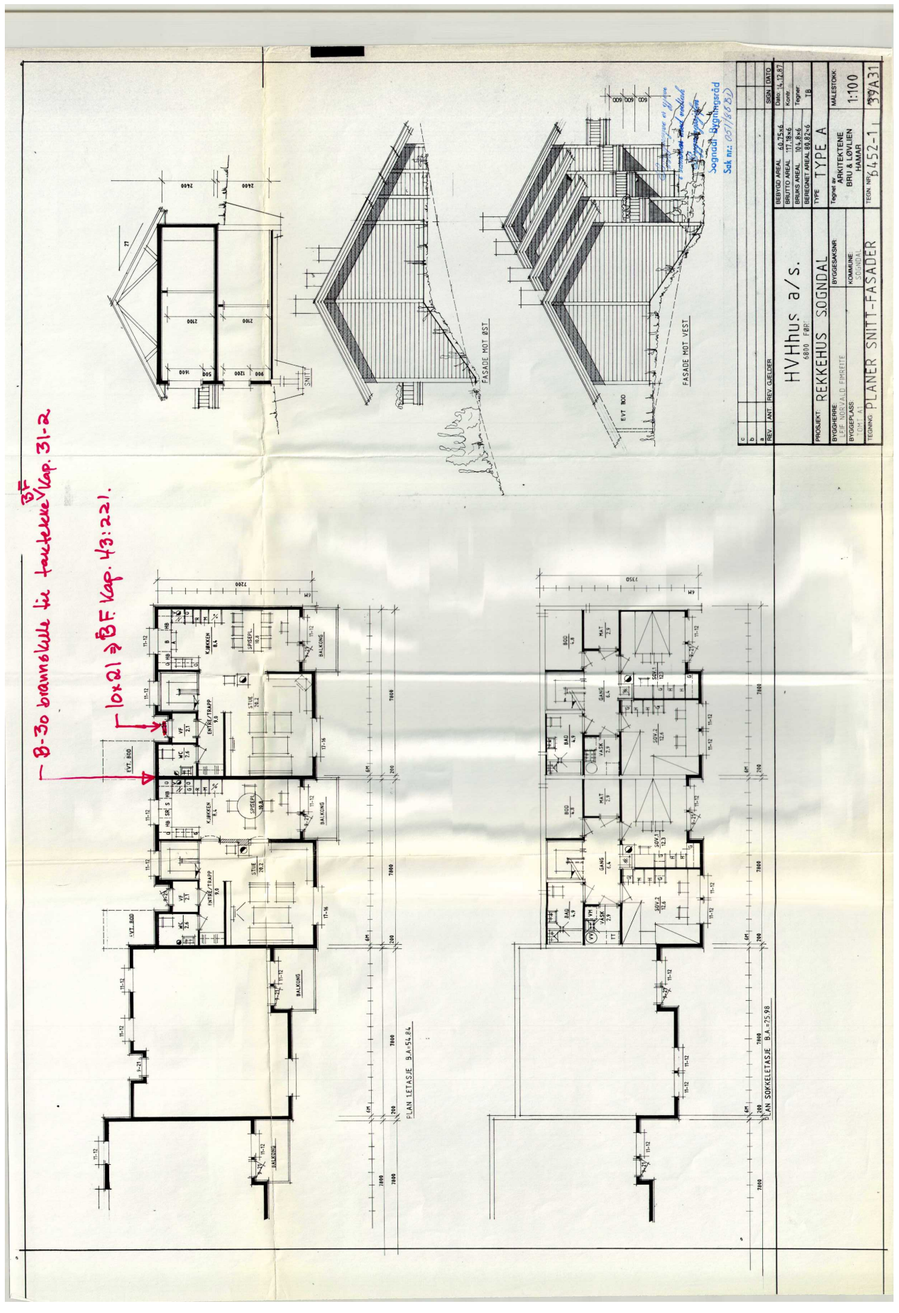




Vedlegg


Sogndal Bygningsråd
Sak nr.: 74/0560
Sogndal Bygningsråd
Sak nr.: 0574/0560
PARKERING
EVEN 4-2-88
HVHhus a/s.
BEBYGD AREAL
BRUTTO AREAL
BRUKS AREAL
BEREGNET AREAL
Dato: 14.12.87
Kontr.
Tegnet: TB
PROSJEKT: REKKEHUS SOGNDAL
TYPE A,B OG C
BYGGHERRE: INGEMAR RIMREITE
BYGGESAKSNR.
BYGGEPLASS: TOMT A5
KOMMUNE: SOGNDAL
Tegnet av ARKITEKTENE BRU & LØVLIEN HAMAR
MÅLESTOKK: 1:500
TEGNING: SITUASJONSPLAN
TEGN. NR.: 6452-S:1
A
ARKIV:


HVHhus a/s.
6800 FØRDE
PROSJEKT REKKEHUS SOGNDAL
BYGGHERRE
BYGGEFELT/GNR
BYGGEPLASS
TEGNING LANGFASADER
TYPE TYPE A
TEGN. NR 6452-2
MÅLESTOKK 1:100
A32
FASADE MOT SØR
FASADE MOT NORD
Sogndal Bygningsråd
Sak nr.: 051/88 BD


HVHhus a/s.
6800 FØRDE
PROSJEKT REKKEHUS SOGNDAL
BYGGHERRE
BYGGEFELT/GNR
BYGGEPLASS
TEGNING PLANER SNITT-FASADER
TYPE TYPE A
TEGN. NR 6452-1
MÅLESTOKK 1:100
A31
FASADE MOT ØST
FASADE MOT VEST
PLAN 1.ETASJE
PLAN SOKKELETASJE
8-30 brannskille iht. 31-2
10x21 i BF. kap. 43:221.
Sogndal Bygningsråd
Sak nr.: 051/88 BD

SOGNDAL KOMMUNE
TEKNISK ETAT
POSTBOKS 75,

5801 SOGNDAL.

MELLOMBELS BRUKSLØYVE
Plan - og bygningslova av 20.06.86 , § 99 nr. 2 og 3

Arbeidsstad(adr.)			Registernr.(gnr/bnr./festenr)	
5800 SOGNDAL, STØLEN NR.7			GNR.1, BNR.136	
Kva slag arbeid	**Kva slag bygg**	**Dato søknad**	**Dato vedtak**	**Sak nr.**
NYBYGG	REKKEHUSVÆRE	25.02.88	24.06.88	054/88BD

Byggherre	Adresse
INGEMAR FIMREITE	5800 SOGNDAL.
Meldar	**Adresse**
HVH - HUS A/S,	6800 FØRDE.
Ansvarshavande	**Adresse**
JOAR VIKEN,	6800 FØRDE.

Ein har føreteke kontroll av arbeidet og i medhald av § 99 i Plan- og bygningslova vert det gjeve mellombels bruksløyve for heile bygget

Ansvarshavande vert pålagt å utføre fylgjande arbeid:

1. Planering med fall frå husvegg (min. 1:50)

2. Opparbeiding av parkeringsplassar, jfr. pkt. 5 i byggjeløyve.

3. Røykvarslar og slokkematriell i samsvar med BF kap. 31:4

Arbeidet må vera utført innan: Pkt.1 innan 01.10.89
Pkt 2 innan 01.05.89
Pkt 3: straks.

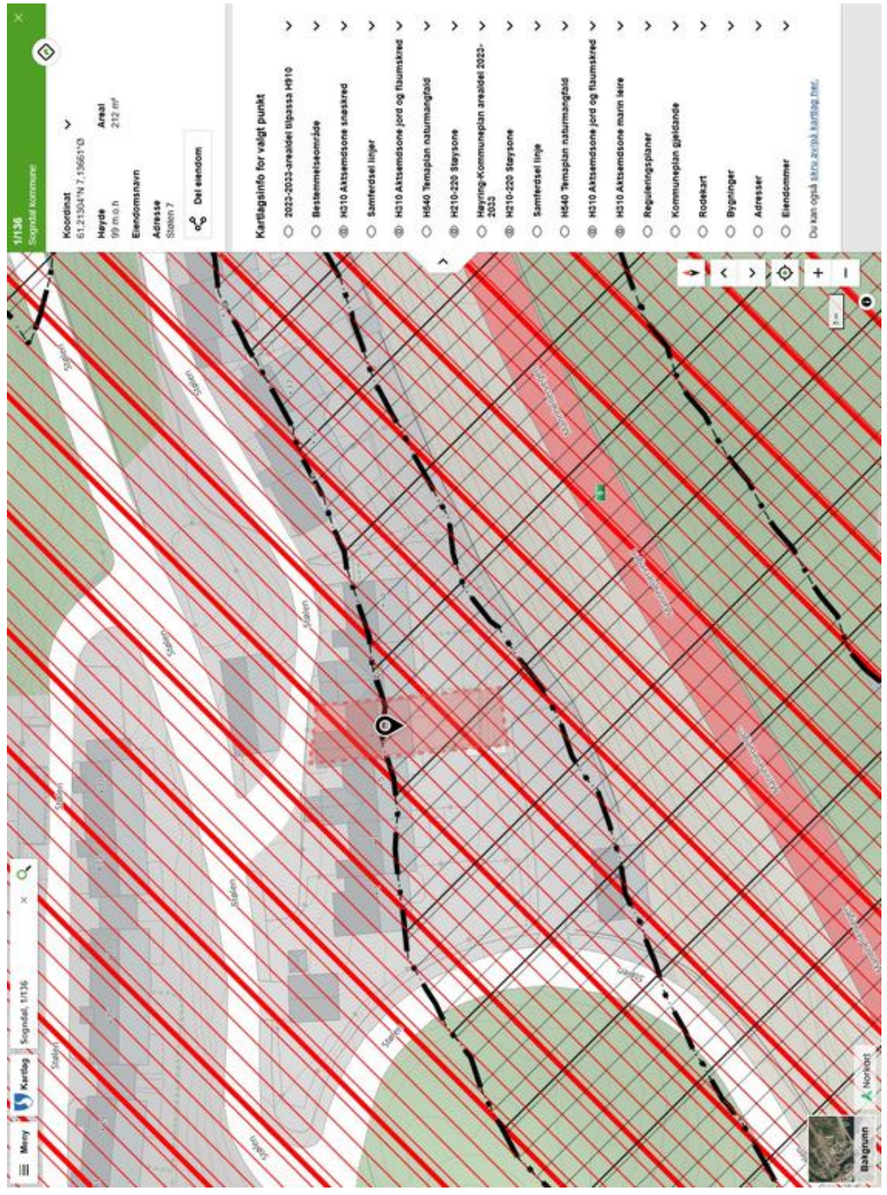
Ansvarhavande skal krevja ferdigattest.

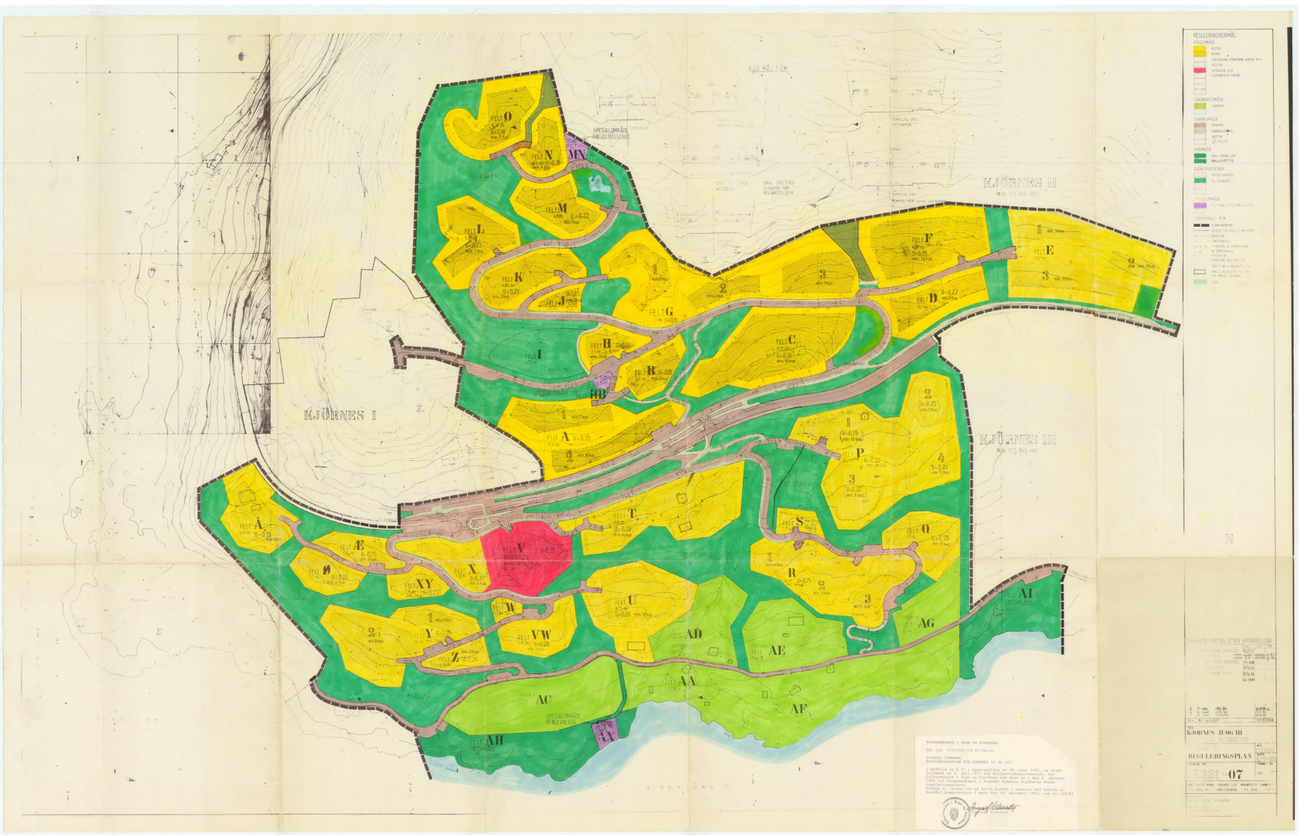
SOGNDAL KOMMUNE
Byggingsgjeldn

Stad og dato — Stempel og underskrift

Sogndal den 13.03.89 — Arvid Haukereid.

Kopi til: Meldar, ansvarshavande , Folkeregisteret, byggherre, bygningsavd. Arbeidstilsynet.





Matrikkelrapport **MAT0011** **Matrikkelbrev**

Kartverket

For matrikkeleining:

Kommune:	4640 - SOGNDAL
Gardsnummer:	1
Bruksnummer:	136

Utskriftsdato/klokkeslett:	05.10.2026 kl. 12:25
Produsert av:	Oliver Bjørndal
Attestert av:	Sogndal kommune

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

Matrikkeleining

Matrikkeleiningstype:	Grunneigedom
Bruksnamn:	
Etableringsdato:	23.06.1988
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunnar:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Utrekna areal for 1 / 136	212,4 m2	
Matrikkeleininga har del (1 / 12) i realsameige: 1 / 176	2 393,5 m2	Vi viser til eige matrikkelbrev for realsameiget

Eigarforhold

Tinglyste eigarforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse	Andel
Heimelshavar		050386	UGLANE MARIT THUNE		STØLEN 7 6856 SOGNDAL	1 / 2
Heimelshavar		090485	WESTIN CHARLES WILLIAM		Stølen 7 6856 SOGNDAL	1 / 2

Eigarar registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse	Andel
Eigar registrert hos Skatteetaten		050386	UGLANE MARIT THUNE		STØLEN 7 6856 SOGNDAL	
Eigar registrert hos Skatteetaten		090485	WESTIN CHARLES WILLIAM		Stølen 7 6856 SOGNDAL	

Oversikt over teigar (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovudteig	Nord	Aust	Høgde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6787944	399902		212,4 m2	

Forretningar der matrikkeleininga er involvert

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 - 1/136 Omnummerert frå: 1420 - 1/136			
Opprett ny grunneigedom ved frådeling	23.06.1988				
Kart- og delingsforretning		Rolle / Matrikkeleining / Arealendring Avgjevar / 1420 - 1/65 / -212 Mottakar / 1420 - 1/136 / 212			

Adresser

Adressetype	Adressenamn Adressetilleggsnamn	Adressekode Kjeldekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Aust	Krinsar			Atkomstpunkt
Vegadresse	Stølen	8000	7						Nei
						Grunnkrins:	0301	Barsnes-Loftnes-Kjørnes	
						Røystekrins:	1	Sogndal	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kyrkjesokn:	07090101	Stedje	
				6787949	399901	Postnr.område:	6856	SOGNDAL	
						Tettstad:	5563	Kjørnes	

Aktive bygg som er registrerte på matrikkeleininga

Vedlegg

Bygningsnr:	9 949 615		Utbygd areal:	0	Tal bustader:	1	Datoar	
Løpenr:			Bruksareal bustad:	108	Tal etasjar:	2	Rammeløyve:	01.07.1988
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal anna:	0	Vassforsyning:	Tilkn. off. vassverk	Igangsetjingsløyve:	01.07.1988
	Nord: 6787949	Aust: 399901	Bruksareal totalt:	108			Teke(n) i bruk:	13.03.1989
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bustad:	0	Avløp:	Offentleg kloakk	Mellombels bruksløyve:	
Bygningstype:	Rekkjehus		Bruttoareal anna:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bustad		Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Teke(n) i bruk							
Energikjelder:	Elektrisitet Biobrensel							
Oppvarming:	Elektrisk Annan oppvarming							

Etasjar

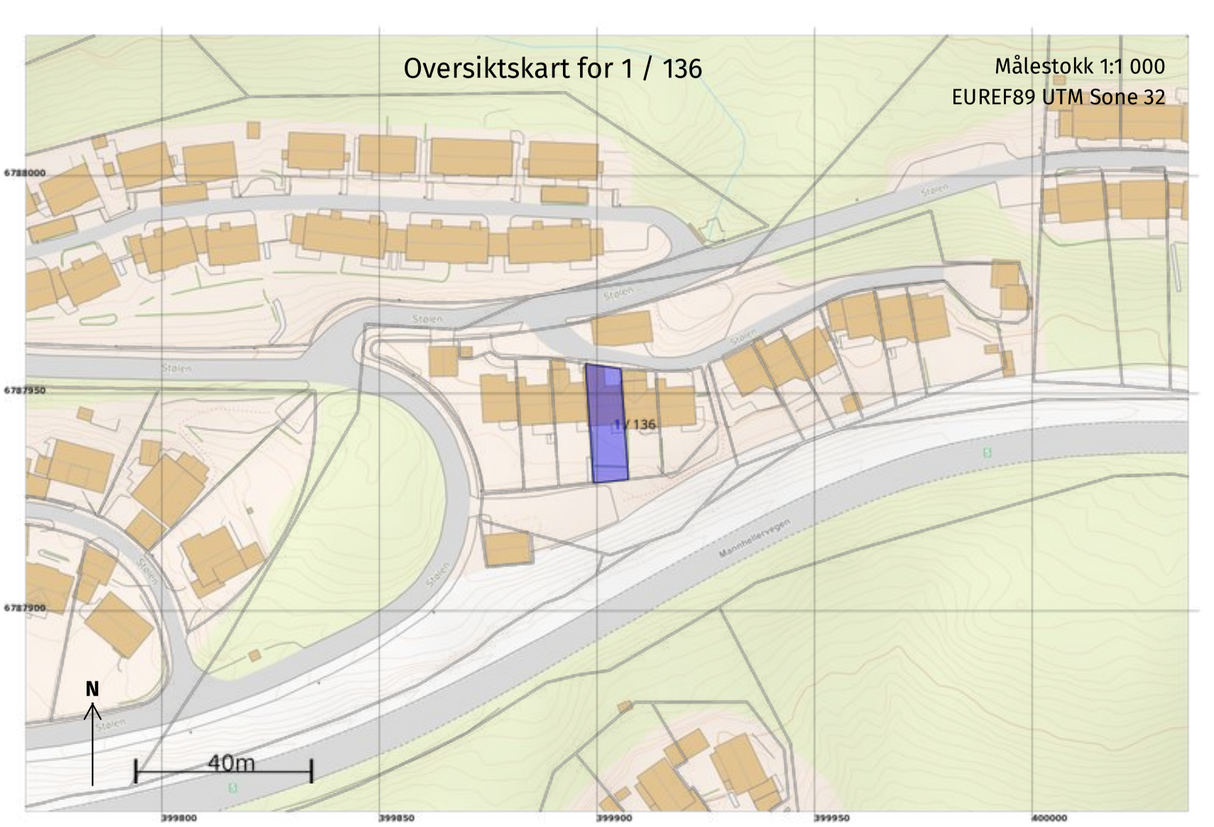
Etasje	Tal på bueiningar	BRA bustad	BRA anna	BRA totalt	BTA bustad	BTA anna	BTA totalt
H01	1	56	0	56	0	0	0
U01	0	52	0	52	0	0	0

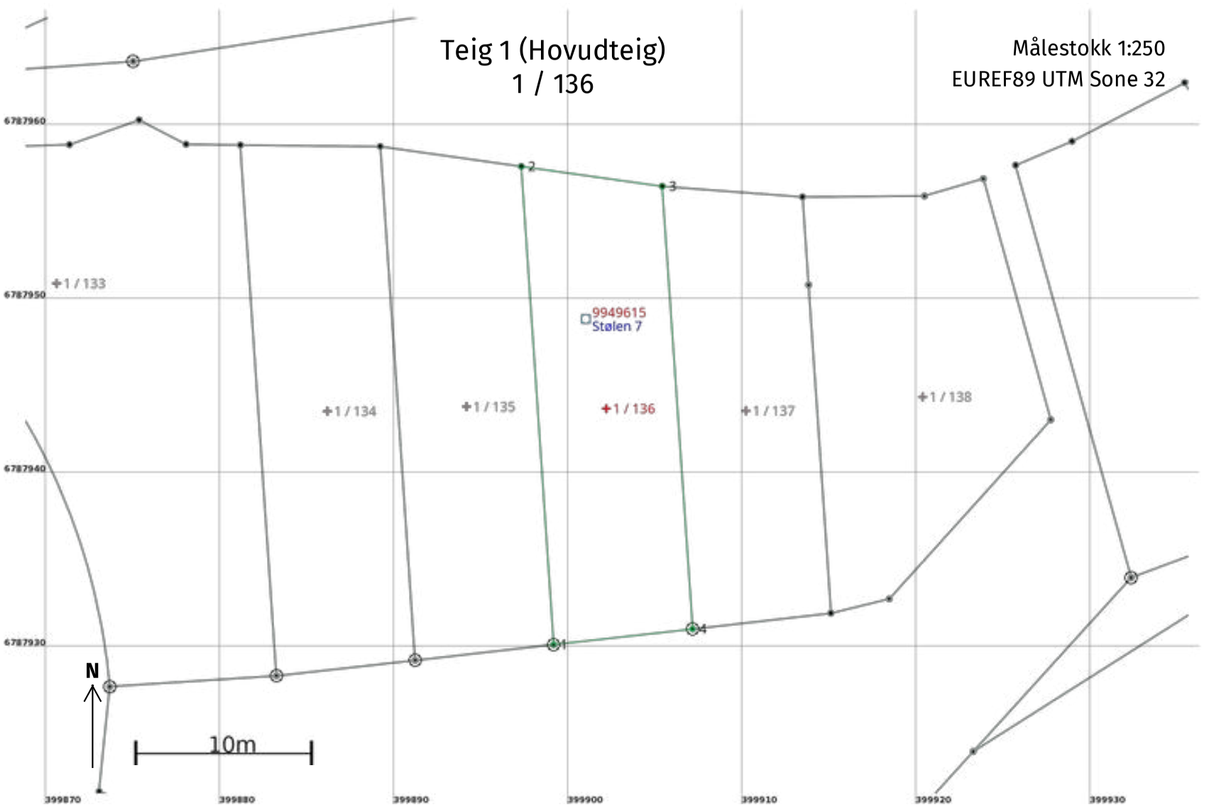
Brukseiningar

Adresse	Brukseiningsnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining
8000 Stølen 7	H0101	Bustad	108	3	Kjøken	1	2	1/136

Kontaktpersonar

Rolle	Føds.dato/org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse
Tiltakshavar		FIMREITE INGEMAR		6859 SLINDA





Areal og koordinatar

Areal: 212,4 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6787944 **Aust:** 399902

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Aust	Grensemerke nedsett i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktigheit (SD i cm)	Radius
1	6787930,29	399899,16		Offentleg godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			27,54				
2	6787957,77	399897,30		Umerkt	10 Terrengmålt	14	
			8,17				
3	6787956,63	399905,39		Umerkt	10 Terrengmålt	14	
			25,50				
4	6787931,19	399907,14		Offentleg godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			8,03				

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1991/2296/53
Attesteringstidspunkt 2026-10-05 10:40

MÅLEBREV X uten grensejustering / med grensejustering

Kommune: SOGNDAL

J.nr.: 51/88

Målebrev nr.: XV s 175

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.: 22.06.88

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	1	136	
Bruksnavn/adresse			
Areal	212.23		

Dagbokstempel: REGISTRERT 27 SEP 1991 INDRE SOGN SORENSKRIVAREMBETE DAGBOKNR.: 2296

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	01.11.90
Rekvirent	Sogndal Kommune
Bestyrer	Eirik Røysi
Forretning	Kartforretning over gnr 1 bnr 136

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Sogndal	3.12.90		Eirik Røysi

SOGNDAL KOMMUNE Oppmålingsmyndigheita

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
	Doknr: 2296 Tinglyst: 27.09.1991 Emb. 053 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)

Heimel har Ingemar Fimreite.

K-blankett **5816** Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-87 — *Kommunenes arkivnøkkel: 58*

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1991/2296/53
Attesteringstidspunkt 2026-10-05 10:40

Gnr	Bnr	Festenr
1	136	

MÅLEBREVKART

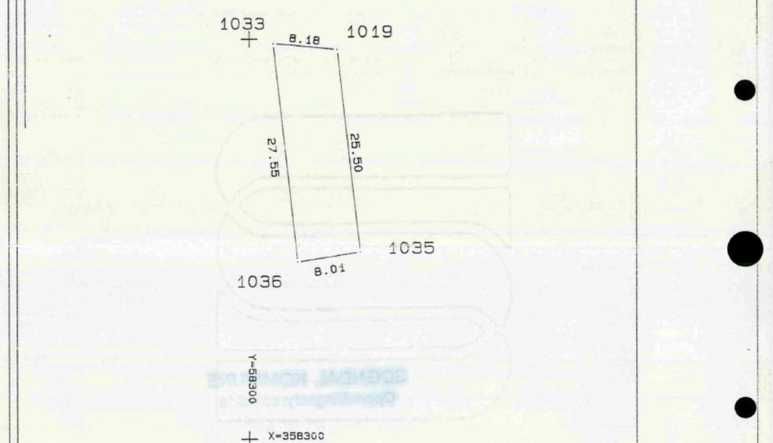
Representasjonspunkt: X 358336 Y 58309 Z

Kartblad: AX075-1-17 — X Landsnett

Målestokk: 1:500 — Areal: 212.23 M²

Jnr: 51/88

Målebrev nr: XV s 175



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
1033		358349.47	58303.02		
1019		358348.69	58311.16	8.18	
1035		358323.35	58314.03	25.50	
1036		358322.09	58306.12	8.01	
				27.55	

Vesla/Geonor

DAGBOKFØRT
05.07.88 01616
SORENSKRIVAREN
I INDRE SOGN

S K Ø Y T E

Sogndal kommune skøyter og overdreg med dette parsell av gnr. 1 bnr. 65 til:
INGEMAR FIMREITE
pers.nr. 130565[redacted], gnr. 1 bnr.136 på felt D i
Kjørnes bustadfelt i Sogndal kommune.

Kjøpesummen er kr. 70.000,- -kronersyttitusen-.
Det vert teke atterhald om auke i kjøpesummen etter at spørsmålet om nytt skjønn for Kjørnes er avklara.

Overdraginga vert elles gjort på fylgjande vilkår:

1. Tilknytingsavgift for vatn og kloakk, oppmålingsgebyr, byggesaksgebyr, dokument og tinglysingsgebyr etter gjeldande reglar kjem i tillegg og utgjer kr.22.472,-.

2. Tomteopparbeiding, oppsetjing av støttemur, gjerde m.v., må fylgje dei retningsliner som til kvar tid vert fastsett for kommunale tomtefelt.

3. Kommunen og eigarar av nabotomt skal ha rett til å føre vass- og kloakkleidningar over tomta dersom dette er naudsynleg for tilknyting til hovudleidning. Kommunen sitt reglement for slik leidning skal fylgjast. Nedlegging, ettersyn og vedlikehald kan finne stad mot at terrengt vert gjort i same stand att som tidlegare.

4. Kjøparen har gjerdeplikt mot areal der det ikkje er bygt på, mot veg og plass etter føresegner frå kommunen og mot nabotomt etter gjerdelova.

5. Kjøparen har ein frist på 1 år for reising av bustadbygg på tomta, rekna frå tinglyst skøyte. I fall kjøparen ikkje fører opp bustadbygg innan denne tid, kan kommunen krevje tomta ført attende til seg for same pris, med tillegg for evt. utført relevant arbeid på tomta, utgifter til renter på lån til finansiering av tomtekjøpet, tilsvarande renta på kommunen sine lån i Kommunalbanken, kjem det året kjøparen hadde rett til å sitje med tomta.
Tilleggsvederlaget vert å fastsetje ved semje eller skjønn.

Sogndal, den 23. juni 1988.

Som seljar:
SOGNDAL KOMMUNE
Trygve Bjørk
-ordførar-

Som kjøpar:
Ingmar Fimreite

Underskrivne vitnar at ordførar Trygve Bjørk og kjøpar har skrive under på denne skøyta, og at begge er over 20 år.

Vitne

Vitne



0 5 10 15m
Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 05.10.2026 10:33
Eiendomsdata verifisert: 05.10.2026 10:33

GÅRDSKART 4640-1/176/0
Tilknyttede grunneiendommer:
1/176/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

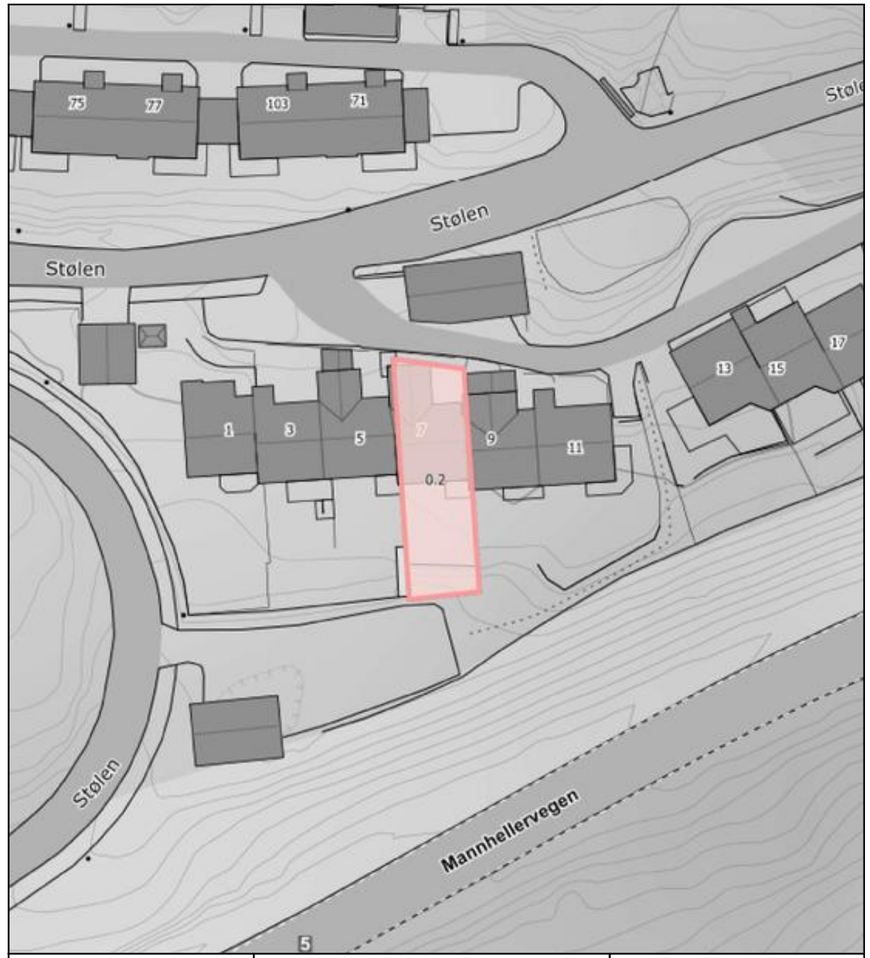
TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	0,0	
Overflatedyrka jord	0,0	
Innmarksbeite	0,0	0,0
Produktiv skog *	0,3	0,3
Annet markslag	0,3	
Bebygd, samf., vann, bre	1,8	2,1
Ikke kartlagt	0,0	0,0
Sum	2,4	2,4

* 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: 05.10.2026 10:32
Eiendomsdata verifisert: 05.10.2026 10:31

GÅRDSKART 4640-1/136/0
Tilknyttede grunneiendommer:
1/136/0

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 *	0,0	0,0
Annet markslag	0,0	
Bebygd, samf., vann, bre	0,2	0,2
Ikke kartlagt	0,0	0,0
Sum	0,2	0,2

* 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

Tilstandsrapport

Rekkehus
Stølen 7, 6856 SOGNDAL
SOGNDAL kommune
gnr. 1, bnr. 136

Markedsverdi

3 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 02.10.2026 **Rapportdato:** 13.10.2026 **Oppdragsnr.:** 18920-1499 **Eiendomsverdi ref nr:** ZT8106

Autorisert foretak: Bygg og Taksering AS

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

Aslak Randmo
Uavhengig Takstingeniør
asrandmo@online.no
971 60 936

Stølen 7, 6856 SOGNDAL
Gnr 1 - Bnr 136
4640 SOGNDAL

Bygg og Taksering AS
Navarsetevegen 18
6856 SOGNDAL

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.

Stølen 7, 6856 SOGNDAL
Gnr 1 - Bnr 136
4640 SOGNDAL

Bygg og Taksering AS
Navarsetevegen 18
6856 SOGNDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Stølen 7, 6856 SOGNDAL
Gnr 1 - Bnr 136
4640 SOGNDAL

Bygg og Taksering AS
Navarsetevegen 18
6856 SOGNDAL

Beskrivelse av eiendommen

Bygningens alder tilseier at det er oppført etter forskrifter og tekniske standardar som ikkje tilfredsstiller nyare forskrift og tekniske løysingar som vert nytta ved oppføring av nye bustadhus idag.
Dei bygningsdelane og installasjonane som har tilstandsgrad 1 (TG 1) som indikerar at bygningsdelen har den funksjon som kan forventast og at slitasjegraden er normal i høve alder.
Der ein har vurdert tilstandsgrad 2 (TG2) gjeld det avvik med begrensa konsekvens og bruksfunksjon i hovudsak er ivareteken men ein må pårekna kostnad for å lukka avviket.
Som kjøpar må ein vurdera tiltak opp mot kost-nytte med tanke på bustaden sin bruksfunksjon.

Rekkehus - Byggeår: 1989

UTVENDIG Gå til side

Taktekking med standard frå byggjeår utført av betongstein.
Standard takrenner frå byggjeår.
Saltakkonstruksjon med kaldtloft.
Tradisjonell 6" yttervegg med utv. værhud av beisa trekledning.
Standard to vindauge med måla trekarm, to lags glas frå byggjeår.
Standard ytterdørar frå byggjeår med normal elding og slitasje i høve alder.
Det er tilbygd altan med utgang frå stove med trapp ned til uteplass.
På bakkeplan er det treplatt framfor utgangsdør.

INNVENDIG Gå til side

Parkett, laminat og belegg på golv. Overflater har varierande alder.
På vegg er det måla panel, måla/tapetserte plater og panelplater.
Himlingsplater 60x120.
Overflater er skifta/pussa opp i ulike bolkar.
Over under etg. ligg det trebjelkelag.Det er avvik i høve planheit på 1 cm.
Golv på grunn av isolert pussplate.
Bygningen er ikkje utført med radonsperre, det er ikkje framlagd måling av radonnivå.
Elementpipe og vedovn. Det er noko misfarging ved røykrøyrinnføring frå ovn til pipe. Sprekk i brennkammeret i ovn. Det er ikkje eldfast plate på golv ved feieluke.
Yttervegg er utført i betong med innvendig påføring av treverk med isolasjon og plastfolie bak veggkledning. Dette var normal byggjemåte ved oppføring. Seinare har ein gått vekk frå å nytta plastfolie i påfora veggar som er nedfylte.
Måla furutrapp.
Måla fyllingsdørar.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom
Vaskerom er oppgradert med nye flisar på golv og baderomsplater på vegg.
Eigar har framlagd faktuta som dokumentasjon.
Baderomsplater på vegg, kvite himlingsplater. Himling er frå byggjeår, veggplater er frå 2019
Golv med fall til sluk.
Golv med lokalt fall ved sluk.
Det er våtromsbenk med nedfeldt vaskekar, opplegg for vaskemaskin, toalett og baderomsmøbel med servant.
Avtrekk via avtrekksanlegg.
Våtsone ligg på yttevegg, det er såleis uråd å bora.

Våtrom › Under etg. › Bad
Baderom er heilflisa.
Det er opplyst at baderommet vart oppgradert med flis på golv og vegg i 2005. Det er ingen dokumentasjon på utføringa.
Ved sluk ser ein eks. golvbelegg som ligg under klemring, det er ikkje montert ny slukmansjett, membran er smørt oppå eks. golvbelegg.
Kva som er gjort med vegg er ikkje opplyst, ein ser spor etter smørjemebran ved utsparingar i vegg.
Det føreligg ikkje dokumentasjon på utføringa.
Heilflisa veggar og kvite plater i himlinga.
Det er to slukar med fall,
Det er synleg membran ved sluk, tilslutninga ved sluk er ikkje fullverdig.
Golvbelegg frå byggjeår ligg som underlag og det er smørt ny membran oppå det. Overgang mot sluk er ikkje oppgradert med ny slukmansjett tilpassa smørjemembran.
Baderomsmøbel med heildekkande servant, vegghengt toalett og dusjplass.
Avtrekk via avtrekksanlegg.
Våtsone ved dusj ligg på yttervegg.

KJØKKEN Gå til side

Kvit kjøkken med ramtre dørar. Noko generell slitasje/svelling på overflater
Avtrekk til det fri.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ein har ikkje detaljert info om byggegrunn.
Grunnmur har utv. grunnmursplast.
Antatt stripefundament og grunnmur i plasstøypt betong.
I tunet er det opparbeida murar i stein/betong. I front er det natursteinmur/fylling med betongkant på toppen.
Rekkverk i front har noko roteskade, ved inngang er det det ikkje montert rekkverk ved nedgang.
Eigedommen er tilkobla offentleg VA anlegg via private stikkledningar.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	120 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	120 m²
Totalpris	3 950 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 900 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

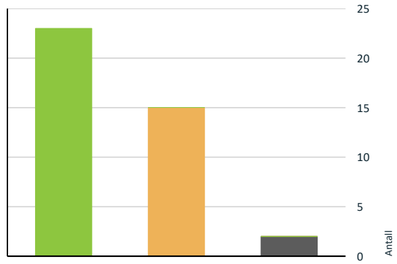
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Stølen 7, 6856 SOGNDAL
Gnr 1 - Bnr 136
4640 SOGNDAL

Bygg og Taksering AS
Navarsetevegen 18
6856 SOGNDAL

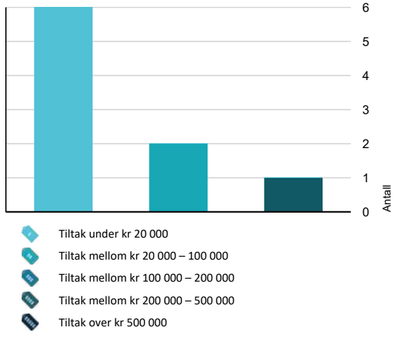
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Faste tekstfelt er skrivne på bokmål ellers er rapporten skriven på nynorsk.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Under etg. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

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
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstru	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Under etg. > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Under etg. > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Under etg. > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

Stølen 7, 6856 SOGNDAL
Gnr 1 - Bnr 136
4640 SOGNDAL

Bygg og Taksering AS
Navarsetevegen 18
6856 SOGNDAL

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Under etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette 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.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Stølen 7, 6856 SOGNDAL
Gnr 1 - Bnr 136
4640 SOGNDAL

Bygg og Taksering AS
Navarsetevegen 18
6856 SOGNDAL

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1989

Standard
Bygningen har tidstypisk teknisk standard frå byggjeår.

Vedlikehold
Det er gjort løpande vedlikehald både ute og inne jevnleg.

Tilbygg / modernisering

2003	Tilbygg	Utviding av 1. etg.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking med standard frå byggjeår utført av betongstein.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak
- Det er noko begroing på tekkinga. Groe/mose bør fjernast for å unngå skade på tekkinga.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det er noko mindre begroing/mose på tekkinga. Dette bør fjernast for halda tekkinga mest mogleg rein for å bevarar tekkinga.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Standard takrenner frå byggjeår.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Noko av rennevatnet vert ikkje leia vekk frå bygningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Saltakkonstruksjon med kaldtloft.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å kontrollere og utbedre tetting rundt gjennomføringene for å sikre en tett og varig løsning.

Stølen 7, 6856 SOGNDAL
Gnr 1 - Bnr 136
4640 SOGNDAL

Bygg og Taksering AS
Navarsetevegen 18
6856 SOGNDAL

Tilstandsrapport

Det er ikkje montert undertakskarage ved pipe. Ved evt. lekkasje kan det renna vatn inn i bygningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tradisjonell 6" yttervegg med utv. værhud av beisa trekledning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Standard to vindauge med måla trekarm, to lags glas frå byggjeår.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Standard ytterdørar frå byggjeår med normal elding og slitasje i høve alder.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

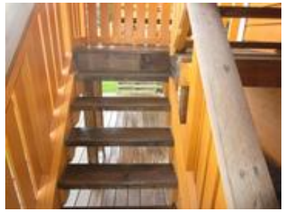
Beskrivelse

Det er tilbygd altan med utgang frå stove med trapp ned til uteplass.

Vurdering av avvik:
• Avvik:

Konsekvens/tiltak
• Det er ikkje barnesikring i trapp.

Montering barnesikring.



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

På bakkeplan er det treplatt framfor utgangsdør.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Parkett, laminat og belegg på golv. Overflater har varierande alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist områder med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre løse fliser og tette fuger, samt kontrollere om det foreligger underliggende fuktproblemer.

Generell elding på overflater. Flis i gang har noko bom og skade på vuger.

Kostnadsestimat: Under 20 000





Lause flisar og skada fuge.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

På vegg er det måla panel, måla/tapetserte plater og panelplater.
Himlingsplater 60x120.
Overflater er skifta/pussa opp i ulike bolkar.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre ved behov, samt vurdere nærmere undersøkelser dersom sprekkene øker.

Noko sprekker i takbelegg. Ellers generell elding og normal bruksslitasje på overflater.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Stølen 7, 6856 SOGNDAL
Gnr 1 - Bnr 136
4640 SOGNDAL

Bygg og Taksering AS
Navarsetevegen 18
6856 SOGNDAL

Tilstandsrapport



Skade på takbelegg.





TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Over under etg. ligg det trebjelkelag.Det er avvik i høve planheit på 1 cm.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstru

Beskrivelse

Golv på grunn av isolert pussplate.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

⚠ Radon

Beskrivelse

Bygningen er ikkje utført med radonsperre, det er ikkje framlagd måling av radonnivå.

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

Elementpipe og vedovn. Det er noko misfarging ved røykrøyrinnføring frå ovn til pipe. Sprekk i brennkammeret i ovn. Det er ikkje eldfast plate på golv ved feieluke.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Ein bør sjekka ovn og tilkobling. Montering av eldfast plate på golv ved feileluke.



Det er ikkje plate på golvet ved feieluke.



Misfarging ved røykrøyr.

Stølen 7, 6856 SOGNDAL
Gnr 1 - Bnr 136
4640 SOGNDAL

Bygg og Taksering AS
Navarsetevegen 18
6856 SOGNDAL

Tilstandsrapport



Sprekk i brennkammeret.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Yttervegg er utført i betong med innvendig påforing av treverk med isolasjon og plastfolie bak veggkledning. Dette var normal byggjemåte ved oppføring. Seinare har ein gått vekk frå å nytta plastfolie i påfora veggar som er nedfylte.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Måla furutrapp.

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

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Måla fyllingsdørar.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom er oppgradert med nye flisar på golv og baderomsplater på vegg.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Eigar har framlagd faktuta som dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegg, kvite himlingsplater. Himling er frå byggjeår, veggplater er frå 2019

1. ETASJE > VASKEROM

Stølen 7, 6856 SOGNDAL
Gnr 1 - Bnr 136
4640 SOGNDAL

Bygg og Taksering AS
Navarsetevegen 18
6856 SOGNDAL

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Golv med fall til sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Golv med lokalt fall ved sluk.

Årstall: 1989 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Konsekvens/tiltak

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Ein bør betra tilkomst til sluk mtp. reingjering og generell kontroll. Kostnad er knytt til etablering av tilkosmt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er våtromsbenk med nedfeldt vaskekar, opplegg for vaskemaskin, toalett og baderomsmøbel med servant.





1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via avtrekksanlegg.

1. ETASJE > VASKEROM

TG RJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtsone ligg på yttevegg, det er såleis uråd å bora.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

UNDER ETG. > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom er heilflisa.
Det er opplyst at baderommet vart oppgradert med flis på golv og vegg i 2005. Det er ingen dokumentasjon på utføringa.
Ved sluk ser ein eks. golvbelegg som ligg under klemring, det er ikkje montert ny slukmansjett, membran er smørt oppå eks. golvbelegg. Kva som er gjort med vegg er ikkje opplyst, ein ser spor etter smørjemebran ved utsparingar i vegg.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

UNDER ETG. > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det føreligg ikkje dokumentasjon på utføringa.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Stølen 7, 6856 SOGNDAL
Gnr 1 - Bnr 136
4640 SOGNDAL

Bygg og Taksering AS
Navarsetevegen 18
6856 SOGNDAL

Tilstandsrapport

• 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
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

Det er ingen dokumetasjon på utføringa.

UNDER ETG. > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Heilflisa veggar og kvite plater i himlinga.



Flis på vegg, synleg membran ved røyr.

UNDER ETG. > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Det er to slukar med fall,

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

UNDER ETG. > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Det er synleg membran ved sluk, tilslutninga ved sluk er ikkje fullverdig. Golvbelegg frå byggjeår ligg som underlag og det er smørt ny membran oppå det. Overgang mot sluk er ikkje oppgradert med ny slukmansjett tilpassa smørjemembran.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• 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)

Konsekvens/tiltak
• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

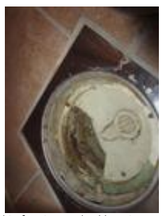
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Det ligg golvbelegg frå byggjeår under smøremembran, det er ikkje montert ny slukmansjett og ny klemring ved sluk. Korleis dette er utført på vegg er ikkje kjent.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Smørjemembran er ikkje ført inn under klemring ved sluk.

UNDER ETG. > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Stølen 7, 6856 SOGNDAL
Gnr 1 - Bnr 136
4640 SOGNDAL

Bygg og Taksering AS
Navarsetevegen 18
6856 SOGNDAL

Tilstandsrapport

Baderomsmøbel med heildekkande servant, vegghengt toalett og dusjplass.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

Det er ikkje dreneringshol i kasse for vegghengt toalett.

Kostnadsestimat: Under 20 000

UNDER ETG. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Avtrekk via avtrekksanlegg.

UNDER ETG. > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Våtsone ved dusj ligg på yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kvit kjøkken med ramtre dørar. Noko generell slitasje/svelling på overflater

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier



Noko generell slitasje på overflater.



Noko generell slitasje på overflater.





1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Avtrekk til det fri.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Røyropplegg frå byggjeår, på bad er det nytta noko plastrøyr, desse er montert utan veggboks.

Vurdering av avvik:
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Stølen 7, 6856 SOGNDAL
Gnr 1 - Bnr 136
4640 SOGNDAL

Bygg og Taksering AS
Navarsetevegen 18
6856 SOGNDAL

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Eldre gløddе kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Røyropplegg frå byggjeår med naturleg elding og slitasje. Utskifting bør vurderast i samband med anna arbeid.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Avlaup ligg skjult. Røyropplegg er frå byggjeår med naturleg elding.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Avtrekk frå våtrom, ellers ventilasjon via vindusventilar og via vindauge.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Standard VVB plassert i gang i under etg. Det er ikkje avrenning frå vvb.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



VVB er kobla via plugg.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Det er framlagd dokumentasjon på el. arbeid utført i dagens eigar si eigartid samt kontrollrapport frå 2019 utført av Holen installasjon.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

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

Tilrår generelt el. sjekk på eldre anlegg.

Brannteknisk forhold

Beskrivelse
Standard brannvarsling

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse
Varmepompe luft til luft frå 2019.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Ein har ikkje detaljert info om byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Vedlegg

Stølen 7, 6856 SOGNDAL
Gnr 1 - Bnr 136
4640 SOGNDAL

Bygg og Taksering AS
Navarsetevegen 18
6856 SOGNDAL

Tilstandsrapport

Grunnmur har utv. grunnmursplast.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Antatt stripefundament og grunnmur i plasstøypt betong.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse
I tunet er det opparbeida murar i stein/betong. I front er det natursteinmur/fylling med betongkant på toppen.
Rekkverk i front har noko roteskade, ved inngang er det det ikkje montert rekkverk ved nedgang.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.



Roteskada rekkverk.



Det er ikkje rekkverk på mur ved tilkomst.

TG 1 Terrengforhold

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

Beskrivelse
Eigedommen er tilkobla offentleg VA anlegg via private stikkledningar.

Vurdering av avvik:
• Det er fravær av stakekum/stakepunkt på stikkledning.

Konsekvens/tiltak
• Fravær av stakekum eller stakepunkt på stikkledning kan gjøre det vanskelig å utføre rensing og vedlikehold av avløpssystemet. Dette kan føre til økt risiko for tilstopping, tilbakeslag og eventuelle vannskader.

Røyropplegg er frå byggjeår med naturleg elding.
Det er lagt opp til utv. vannpost ved hage, dette fungerar ikkje. Eigar har opplyst som susing i røyr som tyder på lekkasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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 mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Avvik:

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

Tilstandsrapport

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette 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.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det er ikkje barnesikring i trapp.

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

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

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

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

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

120 m²/120 m²

Rekkehus: Stue/kjøkken, Vaskerom, 3 Soverom, Gang, Bad, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 900 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 950 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 950 000**

Markedsvurdering

Del av rekkehus oppført i 1989, oppført med den tids tekniske standard. Innvendig er det gjort løpande vedlikehald og utskiftingar. Overflater er
pussa og dels skifta. Kjøkken vart skifta i 2007. Baderom i under etg. vart pussa opp i 2005, her er det reg. noko uvist kring korleis membran er utført.
Vaskerom på 1. plan vart oppgradert i 2019.
Utv. er det gjort løpande vedlikehald. Andel i felles garasje oppført på fellesareal, plass for ein bil.
Opparbeida uteområde med innvendig tilkomst.
Kurant eining med fin plassering og lett tilkomst.

Sammenlignbare salg

Stølen 7, 6856 SOGNDAL
Gnr 1 - Bnr 136
4640 SOGNDAL

Bygg og Taksering AS
Navarsetevegen 18
6856 SOGNDAL

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Stølen 47 ,6856 SOGNDAL 81 m²	1991	2 sov	16-04-2023	2 990 000	**2 990 000**		2 990 000	**36 914**
2	Stølen 3 ,6856 SOGNDAL 106 m²	1989	2 sov	24-04-2025	3 790 000	**3 790 000**		3 790 000	**35 755**
3	Stølen 49 ,6856 SOGNDAL 88 m²	1990	3 sov	25-08-2025	2 990 000	**3 115 000**		3 115 000	**35 398**
4	Stølen 103 ,6856 SOGNDAL 92 m²	1989	2 sov	27-02-2026	3 190 000	**3 125 000**		3 125 000	**33 967**
5	Stølen 3 ,6856 SOGNDAL 106 m²	1989	2 sov	20-09-2022	3 290 000	**3 550 000**		3 550 000	**33 491**
6	Stølen 27 ,6856 SOGNDAL 124 m²	1994	3 sov	05-11-2023	3 890 000	**3 700 000**		3 700 000	**29 839**
7	Stølen 1 ,6856 SOGNDAL 111 m²	1989	3 sov	12-03-2025	4 300 000	**4 250 000**		4 250 000	**26 899**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Stølen 7, 6856 SOGNDAL
Gnr 1 - Bnr 136
4640 SOGNDAL

Bygg og Taksering AS
Navarsetevegen 18
6856 SOGNDAL

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 650 000
Konstruksjon som ikkje inngår i teknisk nyverdi.	Kr.		80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 050 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.		**2 700 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 700 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 200 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 200 000**

Kommentar
Verdi av garasjeplass som ligg på sameige er vurdert som del av tomteverdi

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 900 000**

Stølen 7, 6856 SOGNDAL
Gnr 1 - Bnr 136
4640 SOGNDAL

Bygg og Taksering AS
Navarsetevegen 18
6856 SOGNDAL

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 branneller 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.

Stølen 7, 6856 SOGNDAL
Gnr 1 - Bnr 136
4640 SOGNDAL

Bygg og Taksering AS
Navarsetevegen 18
6856 SOGNDAL

Norsk takst

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	68			68	9
Under etg.	52			52	
SUM	**120**				**9**
SUM BRA	**120**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, vaskerom, soverom		
Under etg.	Gang, soverom, soverom 2, bad, bod, bod 2		

Kommentar

Det er tilhøyrande garasjeplass som er oppført som felles bygg på fellesareal. Bygningen er oppført oppå eks. asfaltdekke med stripefundamenet oppå asfalten. Ved nedbør renn det vatn inn i garasje og vidare til naboen sin garasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Mindre vedlikehald og generell oppussing.

Stølen 7, 6856 SOGNDAL
Gnr 1 - Bnr 136
4640 SOGNDAL

Bygg og Taksering AS
Navarsetevegen 18
6856 SOGNDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2026	Aslak Randmo	Takstingeniør
	Charles William Westin	Kunde
	Marit Thue Uglane	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4640 SOGNDAL	1	136		0	212.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Stølen 7

Hjemmelshaver
Westin Charles William, Uglane Marit Thune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eigedommen ligg i regulert bustadområde på Kjørnes i Sogndal kommune.

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.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Opparbeida tun og hage framfor huset.

Tinglyste/andre forhold
Viser til grunnboka.

Garasje:
Eigedommen disponerar garasje som er oppført på fellesarealet. Arealet har ikkje registert eigar.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	8163016			

Kommentar

Stølen 7, 6856 SOGNDAL
Gnr 1 - Bnr 136
4640 SOGNDAL

Bygg og Taksering AS
Navarsetevegen 18
6856 SOGNDAL

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Stølen 7, 6856 SOGNDAL
Gnr 1 - Bnr 136
4640 SOGNDAL

Bygg og Taksering AS
Navarsetevegen 18
6856 SOGNDAL

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 branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

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:
Stølen 7, 6856 SOGNDAL. Gnr. 1, bnr. 136, i Sogndal kommune, oppdragsnr.: 1160260024
Megler: Olav Skjeldestad, mobil: 90564525, e-post: oj@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

Notater

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



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

PROAKTIV

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