

PROAKTIV

Idylliske Hesjagarden til sals

Særprega bustad med sjel, romsleg hage

SELJESTOKKANE 16



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

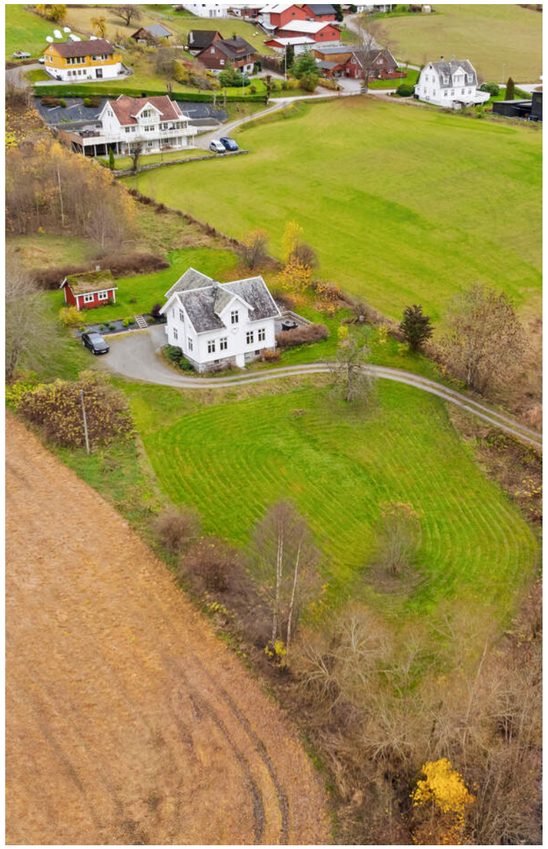
• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



SELJESTOKKANE 16

Idylliske Hesjagarden til sals! Særprega bustad med sjel, romsleg hage og fridom på om lag 8 mål. 5 soverom

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Seljestokkane 16, 6893 VIK I SOGN

Gnr./Bnr.: Gnr. 4, bnr. 92, i Vik kommune

Prisantydning: 7.200.000,-

Omkostninger: 181.090,-

Totalpris: 7.381.090,-

Kommunale avgifter: 22.901,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1905

Rom/soverom: 7/5

BRA: 222 m²

BRA-i: 205 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Gode parkeringsmoglegheiter på gruslagt tun.

Tomt: 32011.4 m²

Energimerke: Energiklasse: Lys Grøn C.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

7 Kontorets side

8 Nærområdet

12 Informasjon om boligen

22 Boligen i bilder

39 Kjerneinformasjon

45 Vedlegg

126 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

Idylliske Hesjagarden til sals! Særprega bustad med sjel, romsleg hage og fridom på omlag 8 mål + 2 skogsteigar

Velkommen til Seljestokkane 16! Hesjagarden, ein stad å forelske seg i! Over brua og opp den svingande innkøyrsla ventar ein heim med ei heilt eiga stemning. Her bur du fritt, utan naboar tett innpå, med utsyn mot fjella og naturen tett på.

Huset frå kring 1905 vart vesentleg oppgradert og tilbygd rundt 2008. Synlege tømmerveggar og vakre tregolv møter moderne komfort, med fem soverom og plass til både familie og gjester.

På om lag 8 mål kan barna utforske, hagedraumar vekse og skuldrene senke seg. Plukk frukt og bær i eigen hage og samle vener til lune kveldar i den gamle smia. Samstundes er det kort veg til skule og sentrum

Bnr 93 og 94 m/ tilsaman 23 mål skog føl og med

Ein sjeldan sjanse for deg som drøymer om noko heilt eige.

«Det er ikkje berre ein stad ein kjøper. Det er ein stad ein skal leve"

Velkomen 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

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

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

Lokale meklarar som ser meir enn ein eigedom.

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

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

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

Me er eit erfarent lag med 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.



SELJESTOKKANE 16

Kommune: *Vik* / ***Område:*** *Vik*

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

Beliggenheit
Hesjagarden ligg flott og idyllisk til på Tenold, fint skjerma og med lite innsyn. Her bur du fritt, utan naboar tett innpå, med utsyn mot fjella og naturen som ein del av kvardagen. Den vestvende plasseringa i skrånande terreng gir god utsikt og gode solforhold.



Eigedomen ligg om lag 2 km frå sentrum på Vikøyri, der du finn daglegvarebutikkar, apotek, Vinmonopol, posttenester og andre servicetilbod samla på eit oversiktleg område. Til fleire av desse tilboda er det om lag 15–20 minutt å gå.

For barnefamiliar er det praktisk med gangavstand til både skule, barnehage og fritidsaktivitetar. Flatbygdi skule med 1.–10. trinn og Vik idrettshall ligg om lag 13 minutt til fots frå eigedomen. Til Vik barnehage er det om lag 14 minutt å gå. Ved skulen finn du òg ballbinge og busshaldeplass, om lag 15 minutt til fots frå bustaden.

OFFENTLIG TRANSPORT

Flatbygdi skule	15 min	
Linje 810, 811, 812	1.3 km	
Sogndal lufthavn Haukåsen	1 t 59 min	

DAGLIGVARE

Spar Vik	15 min	
PostNord	1.4 km	
Coop Extra Vik	17 min	
Post i butikk	1.6 km	

VARER/TJENESTER

Vik apotek	17 min
Vik Vinmonopol	16 min

SPORT

Vik idrettshall	13 min	
Aktivitetshall	1.2 km	
Flatbygdi skule, ballbinge	14 min	
Ballspill	1.3 km	

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Her kan du nyte rolege dagar og god plass rundt deg, samstundes som kvardagens gjeremål og møteplassar er innan gangavstand.

Bebyggelse
Eigedomen består av bustadhus og eit uthus/hagestove.

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

Tilkomst
Tilkomst via kommunal veg.

Barnehage/Skole/Fritid
Barnehage
Vik barnehage - 14 min
Vik barnehage avd Bødalen - 5 min

Skule
Flatbygdi skule (Grunnskole) - 13 min
Sygna vidaregåande skule (Videregående skole) - 93 min
Voss vidaregåande skule (Videregående skole) - 56 min

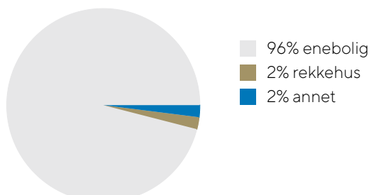
Sport og trening

Vik idrettshall - 13 min gange
Aktivitetshall- 1.2 km

Flatbygdi skule, ballbinge - 14 min gange
Ballspill -1.3 km

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

BOLIGMASSE





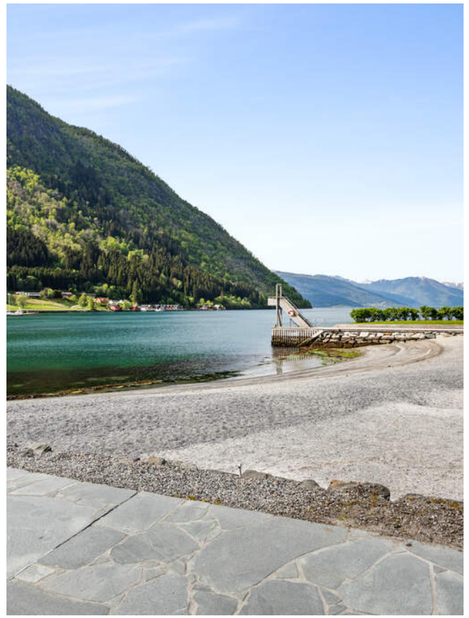
Skulekrets
Vik

SKOLER

Flatbygdi skule (1-10 kl.) 213 elever, 21 klasser	13 min 1.2 km
Sygna vidaregåande skule 170 elever, 11 klasser	1 t 33 min 29.4 km
Voss vidaregåande skule	56 min

BARNEHAGER

Vik barnehage (0-5 år) 88 barn	14 min 1.3 km
Vik barnehage avd Bødalen	5 min



VELKOMMEN TIL SELJESTOKKANE 16

Vi startar utandørs – bustaden har uteplass, og fin opparbeida hage.

Parkering
Gode parkeringsmoglegheiter på gruslagt tun.

Tomtestørrelse
32 011,40 m²
Beskrivelse av tomt
Hesjagarden har ei romsleg tomt rundt bustaden på om lag 8 mål, der om lag 5 mål er fulldyrka jord. Her er det god plass til leik, hageliv og rolege stunder, med luft rundt seg og naturen tett på.

Tomta ligg i skrånande terreng og er flott opparbeidd i ulike nivå, med plenareal, ulike tre og variert beplantning.
Tilkomsten over brua og opp den svingande innkøyrsla gir ei stemningsfull velkomst til eigedomen. Tilkomstarealet er dekt med singel og grus, medan det mot aust er bratt naturtomt.

Hagen byr på smaksopplevingar gjennom sesongen. Om sommaren kan du plukke rips, solbær, stikkelsbær og kirsebær frå det store kirsebærtreet. Når hausten kjem, står plommer, eple og pærer for tur – kanskje til ei heimelaga eplekake med frukt frå eigen hage.

Eigedomen ligg, som dei fleste andre eigedomane i området, innanfor aktsemdsområde for ras- og skredfare og kvikkleire, ifølgje vedlagde kart frå kommunekart.com.

Med eigedomen følgjer også:
Gnr. 4 Bnr. 93: 12 278 m2 der 1,4 mål er innmarksbeite og 10,9 produktiv skog
Skogteig med beliggenheit langs ein tursti som går oppover i terrenget mot Tamsvegen. Teigen ligg i eit skogsområde utan direkte vegtilkomst. Dette gjer tilkomsten noko meir utfordrande, særleg med tanke på skogsdrift og uttak av tømmer.

Gnr. 4 Bnr. 94: 11 695 m2 der 11,4 mål er produktiv skog og 0,4 mål er anna
Skogteig med granskog, fint plassert langs den private Tamsvegen på veg mot Varpet. Teigen har god tilkomst frå vegen, noko som gjer det forholdsvis enkelt å drive skogsarbeid og hente ut tømmer.
Tamsvegen er ein privat veg som òg er ein populær turveg i området. Det er bompengar for bruk av vegen, men eigedomen har eigardel i vegen. Ifølgje seljar utgjer årleg kostnad for grunneigar om lag kr 600, noko som gir rett til å nytte vegen utan å betale ordinære bompengar.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Einebustaden er oppført rundt 1905 og vart vesentleg oppgradert og tilbygd rundt 2008. I følgje vedlagt tilstandsrapport har bustaden truleg utgraven byggjegrop og fundamentering på planerte stadeigne massar, med steinmur i kjellaren på den eldre delen og ringmur av betong i tilbygget.

Ut frå byggjeåret er det ikkje drenering, medan tilbygget har golv på grunn og ingen rom under terreng.

Huset er oppført med plassbygde trekonstruksjonar og kaldt loft over innreidde loftsrom, med isolerte skråtakflater og lappskifer på lekter, med truleg takpapp på taktro av bord i





følgje vedlagt tilstandsrapport.

Bustaden har ei eittløps elementpipe med pussa overflate over tak. Det er installert vedomn i stova i 1. etasje.

Den eldre delen har tømra vegger, medan tilbygget truleg har isolert bindingsverk er det opplyst i vedlagt tilstandsrapport. Fasadane har liggjande kledning med hjørnekassar. Det er vassbrett over og under ein del av vindauga, men ikkje alle.

Etasjeskilja er utførte som trebjelkelag mellom underetasjen og hovudetasjen, samt mellom hovudetasjen og loftet. I den eldre delen av bygningen er bjelkelaget frå byggjeåret.

Vindauga har isolerglas i trekarmar, i hovudsak ramtrevindauge med sidehengsla opningsrammer. Dørene består av overflatebehandla kompakte dører i kjellaren og ved hovudinngangen, samt ramtredører med glas ut til verandaen og frå vaskerommet.

Det er ein understøtta veranda i 2. etasje mot aust, oppført med trebjelkar, terrassebord og rekkverk med treprofilar, samt ein stor platting mot sør.

TG2 – Avvik som kan krevje tiltak
Utvendig > Taktekking
Avvik: Det manglar skiferheller på ei side mot sør og enkelte stader mot mønet. Overgangen mellom sløysrenne og skifer på takark mot sørvest har ikkje beslag som dekkjer overkanten av skiferhella.
- Det er symptom på råteutvikling i enden av ei vindski mot sørvest, og slitasje på vassbord på taket.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Avvik: Ifølgje eigar er det etter byggjeåret utført søknadspliktige arbeid, som innreiing eller endringar av konstruksjonen, men det er ikkje lagt fram søknad og ferdigattest for endringane.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Avvik: Vassbord over vindauge manglar beslag, og enkelte vindauge manglar vassbord.
- Vêrsliten vegg mot sør.

Utvendig > Vindauge og takvindauge/takluker/overlys
Avvik: Svelling og krakelering i overflata på underfôring ved enkelte vindauge. Skade på pakning i vaskerom.

Utvendig > Ytterdører
Avvik: Skade på pakning og karm i verandadør frå stove. Døra til vaskerommet heng litt.

Utvendig > Balkongar, verandaer, takterrassar og altanar
Avvik: Noko overflateslitasje. Verandaen har synleg helling framover, og dette kan skuldast setningar i søylene etter oppføringa, eller at han er bygd slik.
- Innfestinga mot veggen er utført med bjelke direkte mot kledninga. Dette kan medføre risiko for skadar i treverket på grunn av manglande lufting mellom bjelke og kledning.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lågt i høve til dagens krav.

Innvendig > Overflater – golv
Avvik: Symptom på bom under enkelte fliser i gangen.
- Sår og skadar i plankegolv.

Innvendig > Overflater – vegger og himlingar
Avvik: Nokre sprekkar og overgangar. Enkelte uferdige overgangar.

Innvendig > Etasjeskilje og berande konstruksjonar
Avvik: Det er registrert merkbare nedbøyingar og skeivskapar.
- Det er målt skeivskapar på opptil 6 cm, hovudsakleg i stovene i plan 1 og gangen på loftet.
- Det er elles registrert skeivskapar enkelte andre stader, mellom anna ca. 3 cm i gangen i plan 1.

Innvendig > Rom under terreng (kjellar, underetasje, sokkeletasje)
Avvik: Spor etter treborande insekt.

Innvendig > Innvendige dører
Avvik: Enkelte dører heng.
- Stadvis uferdig, med manglande beslag, listverk og fuging.

Våtrom > Hovudetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Avvik: Det ligg ikkje føre dokumentasjon på utføringa av vasstett sjikt.
- Det ligg ikkje føre godkjend dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone.

Våtrom > Hovudetasje > Bad > Overflater, vegger og himling
Avvik: Det er påvist riss eller sprekkar i flisfuger i våtsona.
- Skade i himling rundt spotlys.

Våtrom > Hovudetasje > Bad > Overflater golv
Avvik: Det er påvist avvik i fallforholda mot sluk samanlikna med krava i forskrifta på synfaringstidspunktet.
- Det er påvist riss eller sprekkar i flisfuger i våtsona.

Våtrom > Hovudetasje > Bad > Vasstett sjikt, membran og sluk
Avvik: Påstrykningsmembran/smørjemembran på vegg er eldre enn 15 år, og det manglar dokumentasjon. Tettesjiktet har difor usikker framtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smørjemembran på golv er eldre enn 15 år, og det manglar dokumentasjon. Tettesjiktet har difor usikker framtidig funksjon.
- Det er ikkje tilstrekkeleg høgde frå toppen av slukrista til toppen av det vasstette sjiktet ved røyrgjennomføring eller døropning, samanlikna med krava i forskrifta på synfaringstidspunktet.

Våtrom > Hovudetasje > Bad > Sanitærutstyr og innreiing
Avvik: Det er ikkje påvist tilfredsstillande løysing for å synleggjere lekkasje frå innebygd sisterne.

Våtrom > Hovudetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
Avvik: Det ligg ikkje føre dokumentasjon på utføringa av vasstett sjikt.
- Det ligg ikkje føre godkjend dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone.

Våtrom > Hovudetasje > Vaskerom > Overflater golv
Avvik: Det er påvist avvik i fallforholda mot sluk samanlikna med krava i forskrifta på synfaringstidspunktet.
- Det er fare for at det kan oppstå vasslekkasje i våtrommet der vatnet ikkje vil renne til sluk.

Våtrom > Hovudetasje > Vaskerom > Vasstett sjikt, membran og sluk
Avvik: Det ligg ikkje føre informasjon om vasstett sjikt, og det er heller ingen synlege teikn til dette.
-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 > Loft > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Avvik: Det ligg ikkje føre dokumentasjon på utføringa av vasstett sjikt.
- Det ligg ikkje føre godkjend dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone.

Våtrom > Loft > Bad > Overflater, vegger og himling
Avvik: Ujamne flisoverflater.

Våtrom > Loft > Bad > Overflater golv
Avvik: Det er påvist avvik i fallforholda mot sluk samanlikna med krava i forskrifta på synfaringstidspunktet.
- Ujamne overflater og sprekk i fugemasse rundt sluk.

Våtrom > Loft > Bad > Vasstett sjikt, membran og sluk
Avvik: Påstrykningsmembran/smørjemembran på vegg er eldre enn 15 år, og det manglar dokumentasjon. Tettesjiktet har difor usikker framtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smørjemembran på golv er eldre enn 15 år, og det manglar dokumentasjon. Tettesjiktet har difor usikker framtidig funksjon.







Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innreiing
Avvik: Det er ikkje påvist tilfredsstillande løysing for å synleggjere lekkasje frå innebygd sisterne.

Tekniske installasjonar > Ventilasjon
Avvik: Det er påvist avvik i ventilasjonsløysinga samanlikna med gjeldande krav på oppføringstidspunktet.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Avvik: Det manglar, eller det er på grunn av alder sannsynleg at det manglar, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjellar/underetasje.

Tomteforhold > Grunnmur og fundament
Avvik: Grunnmuren har sprekkdanningar.

Tomteforhold > Terrengforhold
Avvik: Området ligg innanfor NVE sitt aktsemdsområde for snøskred.

TG3 – Store eller alvorlege avvik
Våtrom > Hovudetasje > Bad > Ventilasjon
Avvik: Rommet har utilstrekkeleg ventilasjon.

Våtrom > Hovudetasje > Vaskerom > Ventilasjon
Avvik: Rommet har utilstrekkeleg ventilasjon.

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

TG IU – Konstruksjonar som ikkje er undersøkte
Våtrom > Hovudetasje > Bad > Tilliggjande konstruksjonar våtrom
Avvik: Holtaking er ikkje utført då bygningsmessige forhold og konstruksjonar gjer dette fysisk vanskeleg eller ikkje gjennomførbart.

Våtrom > Hovudetasje > Vaskerom > Tilliggjande konstruksjonar våtrom
Avvik: Holtaking er ikkje utført då bygningsmessige forhold og konstruksjonar gjer dette fysisk vanskeleg eller ikkje gjennomførbart.

Våtrom > Loft > Bad > Tilliggjande konstruksjonar våtrom
Avvik: For våtrom er holtaking ofte ein føresett og viktig del av undersøkinga. Holtaking er likevel ikkje utført då eigar ikkje ønskte eit godt synleg hol med dekkjelokk vendt ut mot gangen.

Uthus/hagestove:
Hagestova er ein eldre tømmerbygning som vart flytta til eigedomen i 2008. Bygningen har betonggolv, tømra veggar og saltak tekt med torv. Hagestova er innreidd og har innlagt straum og gruepeis.
Bygningen har ein normalt god vedlikehaldsmessig stand sett i forhold til alder. Det er registrert synlege skadar i overflata på ytterdøra.

Bygningssakskyndig
Kjell Tokvam AS (befaringsdato: Onsdag, 14. oktober 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Bustaden vart kjøpt i 2007.
Seljar har budd i bustaden dei siste 12 månadene.

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja.
Firmanamn: Berdal Røyr og Sanitær AS, 2008.
Beskriving: Nytt arbeid utført i 2008 av faglærte. Det vart etablert to nye bad, og røyrleggjararbeidet vart utført av Berdal AS.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindauge eller annan fasade?
Ja.
Firmanamn: Snikkar Arne Hove, 2007.
Beskriving: Nytt arbeid utført i 2007. Det vart lagt nytt tak og montert ny isolasjon og kledning. Arbeidet vart utført av snikkar Arne Hove, som ifølgje seljar er faglært, men ikkje har eige firma. Arbeidet vart difor betalt privat og er oppført som ufaglært arbeid i eigenerklæringa.

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

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja.
Firmanamn: Hove Elektro, 2007.
Beskriving: Nytt arbeid utført i 2007 av faglærte. Heile det elektriske anlegget vart skifta ut av Hove Elektro.

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrøyr eller vassrøyr?
Ja.
Firmanamn: Sogn Anlegg AS / Svein Hønsi, 2023.
Beskriving: Nytt arbeid utført i 2023 av faglærte. Eigedomen vart kopla til offentleg vatn og avløp. Tidlegare hadde eigedomen vassforsyning frå brønn. Arbeidet vart utført av Svein Hønsi.





VELKOMMEN INN!

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

Innhald
Einebustaden er på 3 etasjar og inneheld følgjande:

Kjellar:
Uinnreidd kjellarrom

Hovudetasje:
Entré, hall med trapp, kjøkken, bad, vaskerom og 2 stover.
Terrasse- og balkongareal.

Loft:
Gang, kontor, bod, bad og 5 soverom.
Terrasse- og balkongareal.

På eigedomen er det også oppført eit uthus/hagestove med innlagt straum og gruepeis.

Areal
Einebustad

Bruksareal:

1. etasje
BRA-i: 106 kvm
Total BRA: 106 kvm

2. etasje
BRA-i: 99 kvm
Total BRA: 99 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 105 kvm
2. etasje: 7 kvm

Uthus/hagestove

Bruksareal:

1. etasje
BRA-e: 17 kvm
Total BRA: 17 kvm

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

Standard
Bustaden vart oppført kring 1905 og er vesentleg oppgradert og tilbygd kring 2008. Ved oppgraderinga har ein valt å ta vare på den opphavlege byggjestilen og tradisjonelle byggjemetodar. Dette medfører at bygningen har enkelte overgangar, sprekker, skeivskapar og struktur i overflatene, noko som er naturleg for ein eldre bygning som er modernisert.

Bygningen har ein normalt god vedlikehaldsmessig stand sett i forhold til alder. For arbeida som vart utførte kring 2008, er byggjeforskriftene etter TEK97 nytta som referansenivå i tilstandsrapporten.

Det er registrert tilstandsgrad 3 (TG3) for naturleg avtrekk frå våtrom. Kostnadene ved etablering av mekanisk avtrekk er sjablongmessig estimerte i tilstandsrapporten.





STOVE

Etasjen har ei hyggelig 2-delt stove som lett kan innreiast med fleire sittegrupper.

Det er i hovudsak registrert tilstandsgrad 2 (TG2) på fleire bygningsdelar. Desse avvika kan medføre behov for tiltak og nærare undersøkingar. Alder og forventa levetid er også medverkande årsaker til enkelte av TG2-vurderingane. Andre vurderte forhold har fått tilstandsgrad 1 (TG1).

For nærare informasjon om tilstand, registrerte avvik og tilrådde tiltak blir det vist til vedlagde tilstandsrapport.

Uthuset/hagestova er berre omtalt med ei enkel skildring i rapporten og er ikkje tilstandsvurdert.

Innvendige overflater:
Golv: Fliser i inngangspartiet. Elles i hovudsak plankegolv, mellom anna eldre plankegolv i hovudetasjen og delar av 2. etasje, samt måla plankegolv på soveromma.
Vegger: Synleg tømmer og måla plater.
Himling: Synlege bjelkar i den eldre delen i 1. etasje. Elles i hovudsak måla plater.

Hovedetasje:
Bustaden har fint opparbeidd og skjerma inngangsparti ned treplatting og kvitmåla rekkverk. Her er det plass til ein liten sitjeplass, og inngangspartiet er praktisk tilrettelagt elbilladar på veggen.

Vidare inn i bustaden kjem ein inn til ein lys og romsleg entré med flislagt golv og ein fin kombinasjon av måla veggflater og naturleg treverk. Rommet har god plass til oppbevaring, med ein praktisk kommode og tilkomst til eit eige garderoberom med hyller og plass til ytterklede og sko.

Etasjen har ei hyggelig 2-delt stove som lett kan innreiast med fleire sittegrupper. Dei store vindaugsflatene slepper inn rikeleg med dagslys, medan tregolv, lyse veggflater og kvitmåla tak med synlege bjelkar skapar ein lun og innbydande atmosfære. Stova har både vedomn og luft-til-luft-varmepumpe, som bidreg til god oppvarming og komfort. Frå stova er det også utgang til uteområdet
I spisestova er det god plass til eit stort spisebord, perfekt for både kvardagsmåltid og hyggelege samankomstar. Rommet har eit lunt og særprega uttrykk med naturlege treveggar, tregolv og kvitmåla tak med synlege trebjelkar. Spisestova har også ei praktisk, plassbygd innreiing med skåp og sitjebenk som er med på å gje rommet ekstra sjarm.







Kjøkkenet har ei innreiing frå 2008, i grå utføring med profilerte frontar, solide benkeplater i tre og rikeleg med skap- og skuffeplass. Den kvite porselensvasken og den store, spesialtilpassa ventilatorhetta over kokesona er fine detaljar som understrekar den tradisjonelle stilen. Kjøkkenet har integrert steikeomn og platetopp, samt frittståande kjøleskap. Kjøkkenet har eiga avtrekksvifte med kanal ut gjennom yttervegg.

Badet er frå 2008 med flislagt golv og delvis flislagde vegger. I dusjsona er veggene flislagde, medan rommet elles har ein vegg med synleg tømmer, andre måla vegger og måla himling. Golvet har lokalt fall mot sluk, med lite fall utanfor dusjen. Badet er innreidd med servant i innreiing, vegghengt toalett og dusjnisje med dusjvegger. Ventilasjonen skjer via spalteventil i vindauge.

Vaskerommet er frå 2008 med flislagt golv, måla vegger og måla plater i himlinga. Rommet har innreiing med utslagsvask og vaskekum, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ventilasjonen skjer via spalteventil i vindauge. Frå vaskerommet er det direkte utgang til hage.

Etasjen har også eit større garderoberom som er innreia med romsleg og praktisk garderobeløysing.

Loft:
I loftsetasjen kjem ein opp til ein lys og romsleg gang med mørkmåla tregolv, kvitmåla trepanel og innfelte downlights i taket. Gangen har tilkomst til fleire rom.

Badet er frå 2008 med flislagt golv og delvis flislagde vegger, mellom anna i dusjhjørnet. Elles har rommet måla vegger og måla himling. Golvet har lokalt fall mot sluk i dusjen og lite fall utanfor dusjen. Det er to sluk, eitt i dusjen og eitt under badekaret. Badet er innreidd med servant i innreiing, vegghengt toalett, dusjvegger og badekar. Ventilasjonen skjer via spalteventil i takvindauge.

Loftsetasjen inneheld fem lune og trivelege soverom av ulik storleik, med gode moglegheiter for variert bruk og innreiing. Romma eignar seg fint som soverom for både familie og gjester, eller til andre føremål etter behov. Det største soverommet har også tilkomst til eit praktisk omkledningsrom og ut til balkong.

Etasjen har også ei lita bod til oppbevaring og eit rom som vert nytta som kontor.

Tekniske installasjonar:
- Vassleidningar: Røyr-i-røyr-system, montert ved ombygging rundt 2008. Fordelarstokk i kjellaren.
- Avløpsrøyr: Avløpsrøyr av plast i skjult anlegg.
- Ventilasjon: Avtrekk frå kjøkken. Elles ventilar og spalteventilar i vindauge.
- Varmesentral: Dobbel tank med 200 + 100 liters elektrisk tank i kjellaren.
- Vassboren varme: Golvvarme i hovudetasjen.
- Elektrisk anlegg: Skjult installasjon og sikringsskåp med automatsikringar plassert i vaskerommet.
- Brannteknisk forhold: Brannsløkkingsapparat og



røykvarslarar.

Forhold som openbert kan medføre fare for helse, miljø og tryggleik:
- Det manglar snøfangarar på heile eller delar av taket. Takvinkel og type taktekking tilseier at det av omsyn til tryggleiken er krav om snøfangarar.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lågt i høve til dagens krav.
- Det er ikkje utført radonmålingar, og bygningen er heller ikkje oppført med radonsperre.
- Det er ikkje montert rekkverk i innvendig trapp.
- Rekkverket på loftet bør òg oppgraderast med omsyn til høgde og mindre opningar.
- Ifølgje eigar ligg det føre samsvarserklæring, men denne er ikkje lagd fram.

Oppvarming
- Elektrisk oppvarming
- Vassbåren golvvarme i hovedetasjen.
- Vedfyring.

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. Unntak gjeld mellom anna for frittståande bygningar med bruksareal mindre enn 50 m².

Det er eigar som pliktar å leggje fram energiattest, og som sjølv er 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 eigar etter skriftleg oppmoding frå kjøpar 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, innan eitt år etter at avtale om sal er inngått.

Kvitevarer
Kvitevarer som følgjer med i salet er:
- Kjøleskåp med integrert fryseskåp og isbitmaskin.
- Integrert komfyr og ovn
- Integrert oppvaskmaskin (ny 2026).

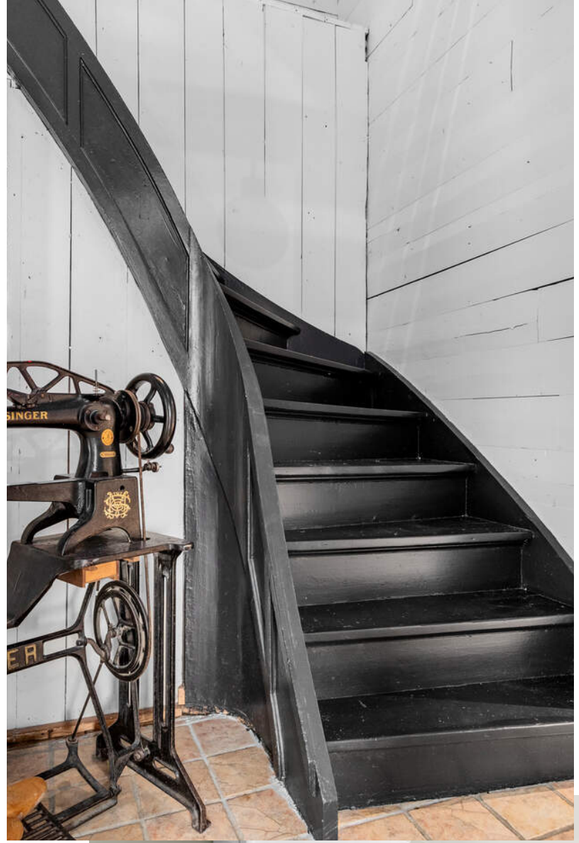
Modernisering og påkostninger
2008: Tilbygg: Tilbygg i 2 etasjer. Gang, bad og vaskerom i hovedetg. Soverom og bad på loft.
2008: Modernisering: Innvendig oppgradering generelt.





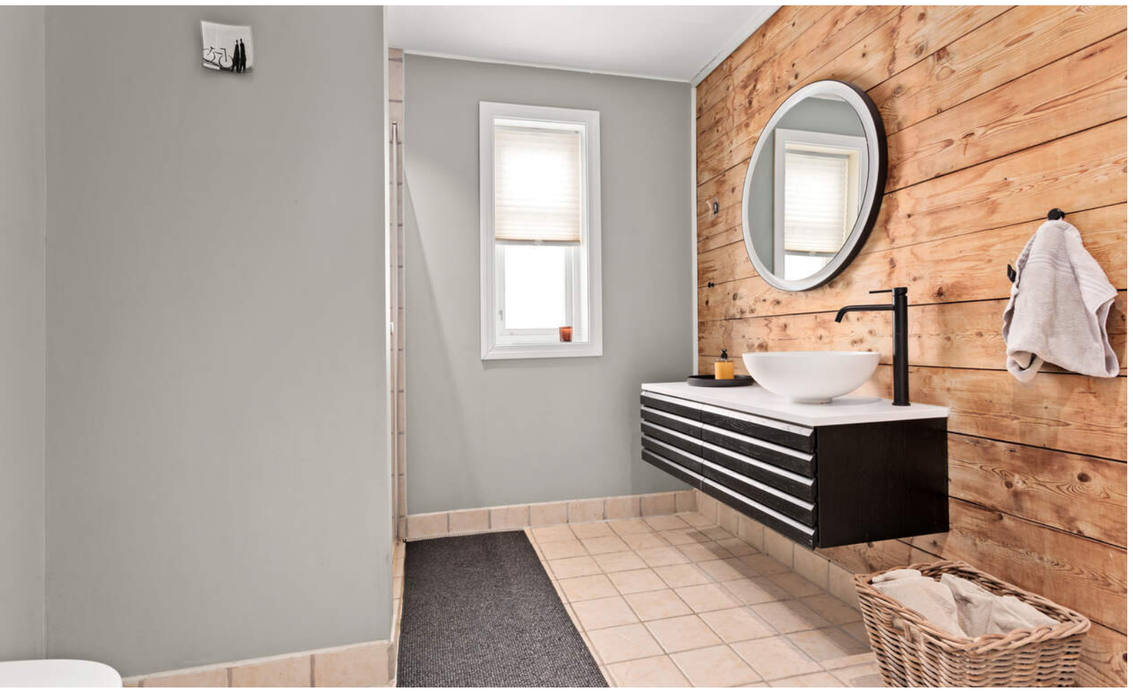


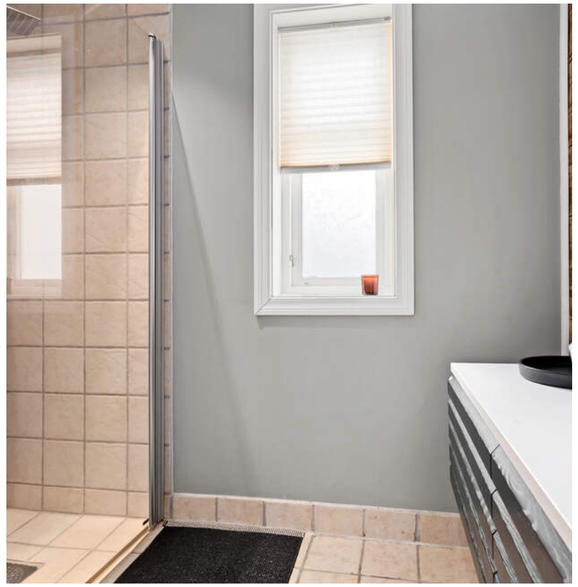



SINGER









BADEROM

Badet er frå 2008 med flislagt golv og delvis flislagde vegger. I dusjsona er veggene flislagde, medan rommet elles har ein vegg med synleg tømmer, andre måla vegger og måla himling. Badet er innreidd med servant i innreiing, vegghengt toalett og dusjnisje med dusjvegger. Ventilasjonen skjer via spalteventil i vindauge.



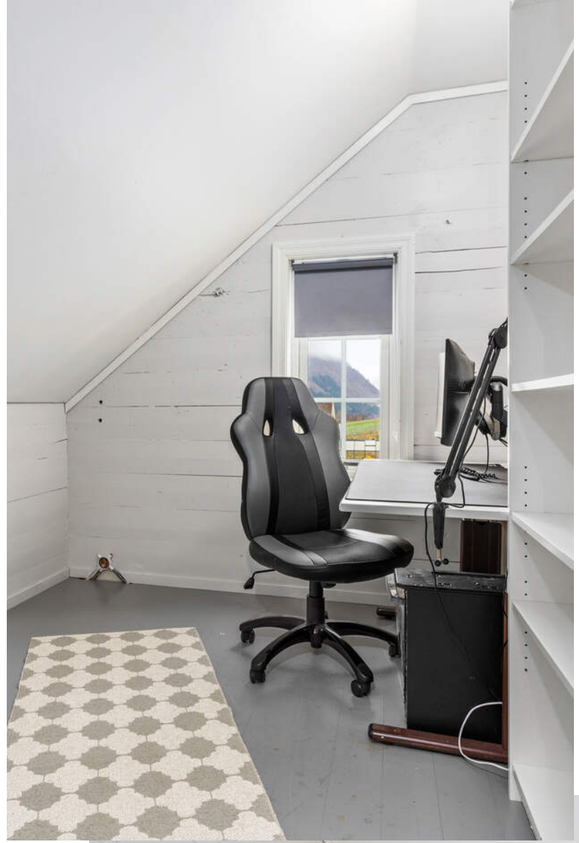
GANGAREAL OG
BADEROM PÅ LOFT



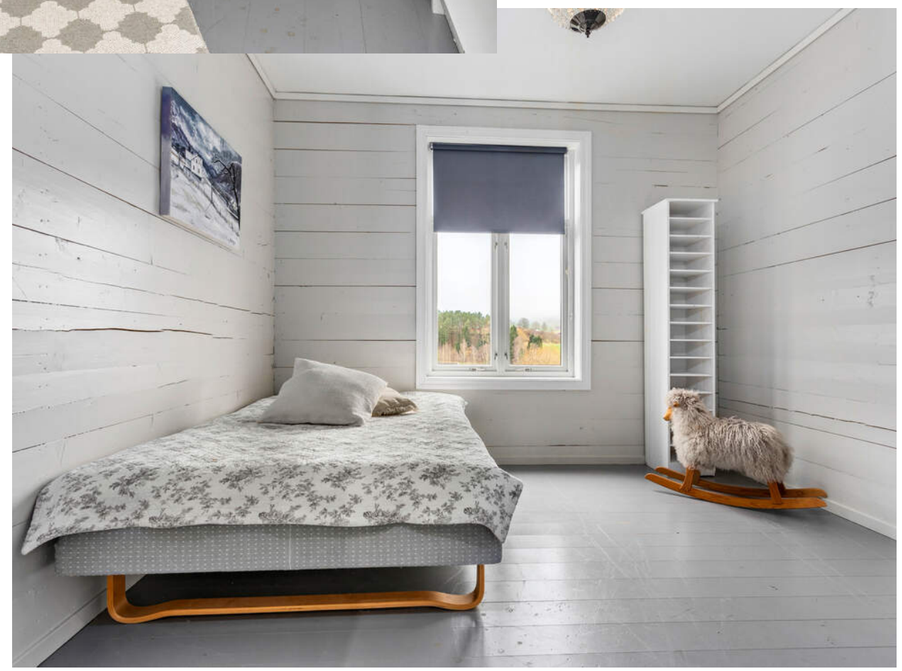




SOVEROM











HAGESTOVE

Den vesle raude hagestova har si eiga historie. Ein gong var ho smia til Anders nede ved elva. I 2008 vart tømmerbygningen flytta opp på tunet og fekk nytt liv som ein sjarmerande samlingsstad for familie og vener.

Tømmerveggar, synlege takbjelkar og gruepeis gir den gamle smia ei heilt eiga stemning. Med innlagt straum og varme under skifergolvet ligg alt til rette for lune kveldar, gode samtalar og eit avbrekk frå kvardagen.

PLANTEIKNING

Planteikning 3D Hovedetasje



førekoma.

PLANTEIKNING

Planteikning 3D Loft



toma.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
32 011,40 m²

Beskrivelse av tomt
Hesjagarden har ei romsleg tomt rundt bustaden på om lag 8 mål, der om lag 5 mål er fulldyrka jord. Her er det god plass til leik, hageliv og rolege stunder, med luft rundt seg og naturen tett på.

Tomta ligg i skrånande terreng og er flott opparbeidd i ulike nivå, med plenareal, ulike tre og variert beplantning.
Tilkomsten over brua og opp den svingande innkøyrsla gir ei stemningsfull velkomst til eigedomen. Tilkomstarealet er dekt med singel og grus, medan det mot aust er bratt naturtomt.

Hagen byr på smaksopplevingar gjennom sesongen. Om sommaren kan du plukke rips, solbær, stikkelsbær og kirsebær frå det store kirsebærtreet. Når hausten kjem, står plommer, eple og pærer for tur – kanskje til ei heimelaga eplekake med frukt frå eigen hage.

Eigedomen ligg, som dei fleste andre eigedomane i området, innanfor aktsemdsområde for ras- og skredfare og kvikkleire, ifølgje vedlagde kart frå kommunekart.com.

Med eigedomen følgjer også:
Gnr. 4 Bnr. 93: 12 278 m2 der 1,4 mål er innmarksbeite og 10,9 produktiv skog
Skogteig med beliggenheit langs ein tursti som går oppover i terrenget mot Tamsvegen. Teigen ligg i eit skogsområde utan direkte vegtilkomst. Dette gjer tilkomsten noko meir utfordrande, særleg med tanke på skogsdrift og uttak av tømmer.

Gnr. 4 Bnr. 94: 11 695 m2 der 11,4 mål er produktiv skog og 0,4 mål er anna
Skogteig med granskog, fint plassert langs den private Tamsvegen på veg mot Varpet. Teigen har god tilkomst frå vegen, noko som gjer det forholdsvis enkelt å drive skogsarbeid og hente ut tømmer.
Tamsvegen er ein privat veg som òg er ein populær turveg i området. Det er bompengar for bruk av vegen, men eigedomen har eigardel i vegen. Ifølgje seljar utgjer årleg kostnad for grunneigar om lag kr 600, noko som gir rett til å nytte vegen utan å betale ordinære bompengar.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
732.024,- for 2025

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderer:
- Fastledd vatn
- Forbruk vatn
- Fastledd kloakk
- Forbruk kloakk
- Komunal tank Tenold:
- Renovasjon

Totalt inkl. eigedomsskatt: Kr. 30 797,-



Kommunale avgifter
22.901,- for 2026

Eiendomsskatt
7.896,- 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 bustader. Den nye utrekningsmodellen bereknar 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 for utarbeiding av salsoppgåva.

Det vert difor teke atterhald om at formuesverdien kan bli endra og eventuelt auke ved endeleg fastsetjing for skatteåret. For primærbustader utgjer formuesverdien 25 % av berekna eller dokumentert marknadsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstig dette beløpet. For sekundærbustader utgjer formuesverdien 100 % av berekna eller dokumentert marknadsverdi.

Andre utgifter
Seljar opplyser om følgjande faste løpande kostnader/forbruk:
- Straumforbruk: 2025: 23 641 kWh.
- Husforsikring: Kr. 10 524.
- Fiber: Sognenett, kr 760,- pr mnd.
- Årleg kostnad for privat veg, Tamsvegen: ca. 600 ,- (Gnr. 4 Bnr. 94)

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
Einebustad:
- Det ligg føre godkjende og byggjemelde teikningar som samsvarar med dagens bruk.

Teikningar mottekne frå kommunen viser fasadar og planteikning av loft i tilbygg. Det er ikkje lagt fram plan- og snitteikningar av heile bygningen.

Uthus/hagestove:
- Det ligg ikkje føre teikningar.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det ligg føre byggjemelding for «tilbygg til hovudhuset» på gnr. 4, bnr. 92, datert 18.09.2008.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eigedomen er det tinglyst følgjande hefte og rettar som følgjer matrikkelen til eigedomen ved overskøyting til ny heimelshavar:

4639/4/92, 4639/4/93, 4639/4/94
01.08.2008 - Dokumentnr: 626703 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4639 Gnr:4 Bnr:12

01.01.2020 - Dokumentnr: 250400 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1417 Gnr:4 Bnr:92

Regulerings- og arealplaner
Eigedomen Gnr. 4 Bnr: 92 er regulert til: Bustad.

Følger reguleringsplan Detaljreguleringsplan for bustadfelt Tenål (plan-ID 1417 2014002), som er ein reguleringsplan og regulerer eigedomen til bustad.. 16.02.2017.

Reguleringsplanen er i samband med eit planvask-prosjekt

nyleg tilrådd endra: «Det blir tilrådd endring grunna at planen beslaglegg store deler som ligg i kjerneområde for landbruk. I endringa bør deler av areala nord for elva vurderast endra/teke ut og attendeført til LNF.». Forslaget er ikkje politisk handsama eller vedteke, og gjeldande reguleringsplan er framleis juridisk bindande.

Reguleringsplanen inneheld omsynssoner for frisikt, ras- og skredfare, høgspenningsanlegg inkl. høgspentkablar, bevaring naturmiljø, bevaring kulturmiljø og bandlegging for automatisk freda kulturminne.

Eigedomane Gnr.4, Bnr. 93 og Bnr. 94 er avsett til LNRF-område.
Bnr. 93 ligg også innanfor område for bevaring av kulturmiljø.

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 – MIDDELS i følgje vedlagt NGU radonkart.

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

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

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

Adgang til utleie
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 særskilt merksame på at dei overtek ansvaret for den uvissa dette medfører.

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

Offentligrettslig pålegg
Det vert gjort merksam på at meklar ikkje har innhenta særskilde opplysningar om det ligg føre pålegg frå brann- eller feiarvesenet på eigedomen.

Grunnboksdato
Tirsdag, 10. november 2026

Konsesjon
Sidan eigedomen er over 2 mål, så krev kommunen eigenfråsegn om konsesjonsfridom.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
7 200 000,00 (Prisantydning)

_____
7 200 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

180 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
181 090,00 (Omkostninger totalt)

_____
7 381 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

_____

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

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

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

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

kjøpar sin eigen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Lovanvendelse
Generelle avtalevilkår
Eigedomen vert seld etter reglane i avhendingslova.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rekvisisjon av D-nummer i samband med tinglysing av skøyte

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

Interessentar vert oppmoda om å opplyse om ønskja overtaking i bodskjemaet.
Skøytet vert sendt til tinglysing i samband med oppgjeret.
Oppgjer føreset at overtaking er gjennomført, og at partane har signert ein overtakingsprotokoll og sendt denne til oppgjersavdelinga slik det er avtalt i kontrakten.
Det er ein føresetnad at skøytet vert tinglyst i namnet til kjøpar. Dersom interessentar mot formodning ikkje ønskjer tinglysing av skøytet, må det takast atterhald om dette i 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
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

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

Eier
Gro Mykkeltvedt

Tilbud på lånefinansiering
Vi hjelper gjerne med å etablere kontakt med ulike bankar, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi nyttar.

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

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

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

Dato salgsoppgave
11.11.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Meklarhuset Sogn AS

Gjensidige

Egenerklæring

Seljestokkane 16, 6893 VIK I SOGN 24 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Seljestokkane 16	Seljestokkane 16	

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?

2007

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.

2007 til idag

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Mykkeltvedt, Gro

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**
2008

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
To nye bad og utført av Berdal As røyrlegger

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Berdal røyr og sanitær as

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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**
2007

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Nytt tak, ny isolasjon og kledning gjort av snikkar Arne Hove. Han er faglært men har ikkje eige firma så betalt han årivat

Kjeller

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

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**
☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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**
2007

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

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Heilt nytt al anlegg utført av Hove Elektro

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Hove Elektro

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

Rør

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

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

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2023

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

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Kobla til offentlig vatn og kloakk da det var brønn der før. Det er utført av Svein Hønsi

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Sogn anlegg as

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

Ventilasjon og oppvarming

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

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

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

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

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 33562382

Egenerklæringsskjema

Name
Gro Mykkeltvedt

Date
2026-10-24

Identification

bankID Gro Mykkeltvedt

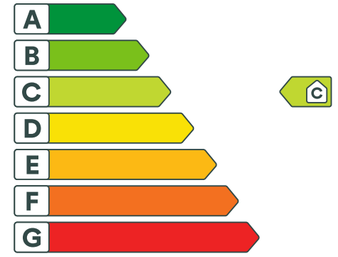
Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest

C

Adresse **Bygg uten adresse**	
Dato for energimerking **26.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-373995**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300417836**
Gårdsnummer **4**	Bruksnummer **92**
Seksjonsnummer —	Brukseiningsnummer —



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 **2007**	Bygningstype **Annet småhus**
Bruksareal **20,0 m²**	Oppvarma bruksareal **20,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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
264,77 kWh/m²

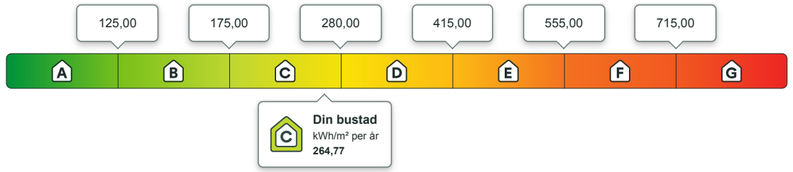
Bygg uten adresse

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
4 674,57	**233,73**

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

Bygg uten adresse

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**



Bygg uten adresse



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: 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 på varmeanlegg

Tiltak 18: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

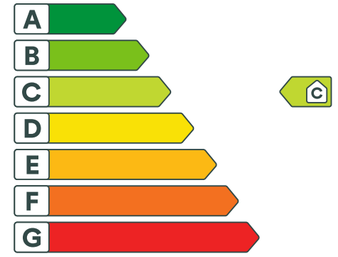
Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

enova

Energiattest

C

Adresse **Seljestokkane 16, 6893 VIK I SOGN**	
Dato for energimerking **27.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-375160**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **177009199**
Gårdsnummer **4**	Bruksnummer **92**
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 **2007**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **208,0 m²**	Oppvarma bruksareal **208,0 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
123,16 kWh/m²

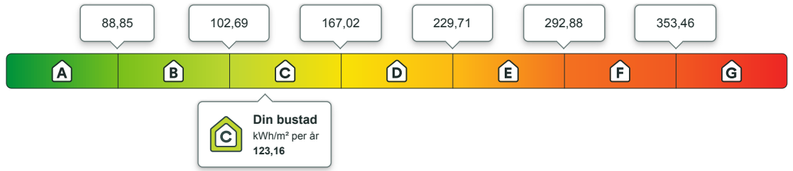
Seljestokkane 16, 6893 VIK I SOGN

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
23 715,12	**114,02**

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

Vedlegg

Seljestokkane 16, 6893 VIK I SOGN

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**



Seljestokkane 16, 6893 VIK I SOGN



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

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.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 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: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: 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 12: 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 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: 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 15: 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 16: 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 på varmeanlegg

Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

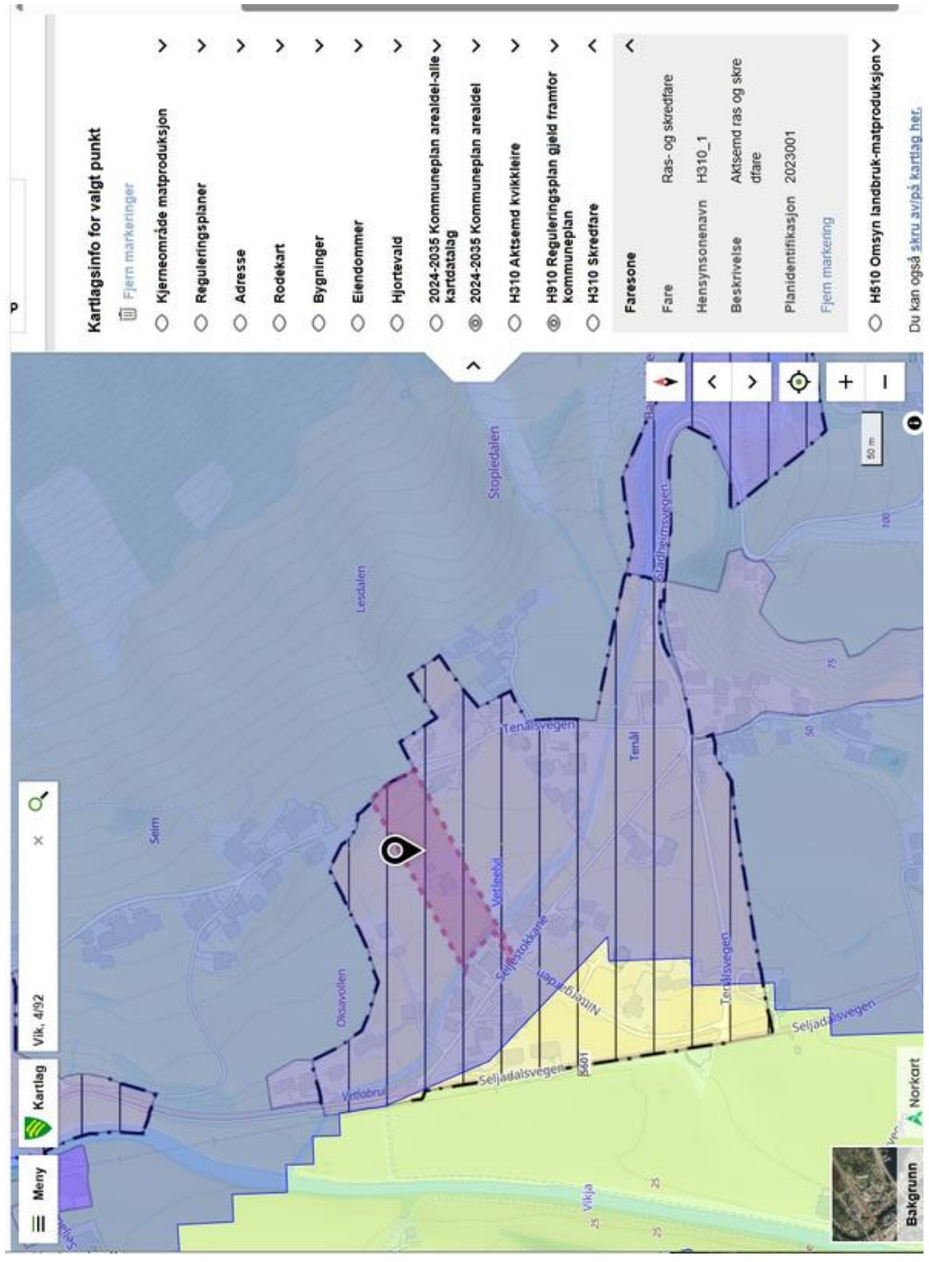
Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

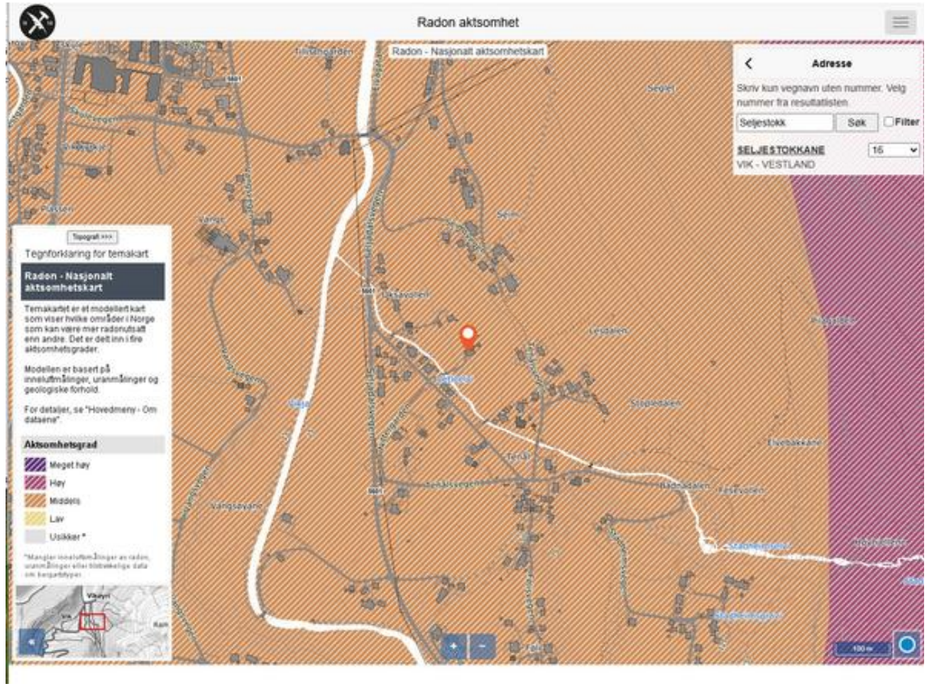
Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

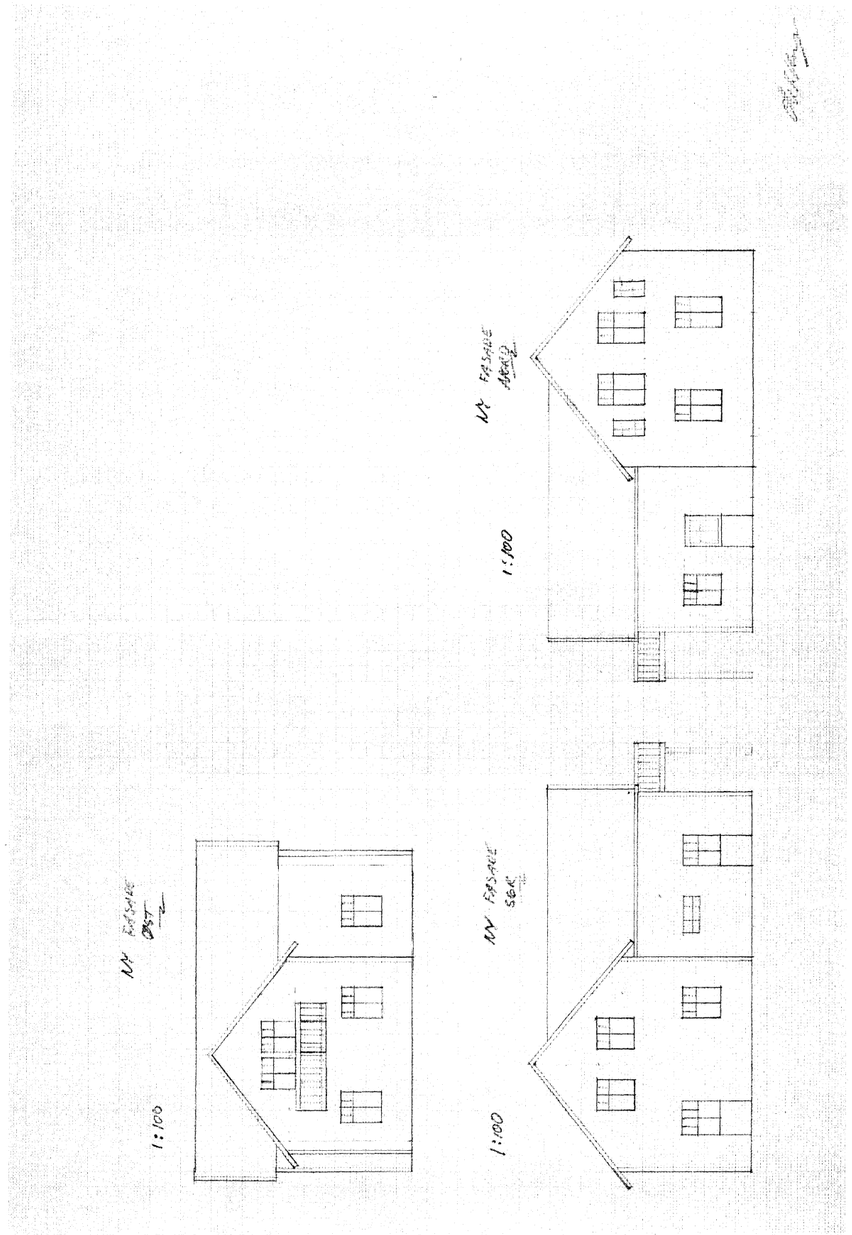
Tiltak på elektriske anlegg

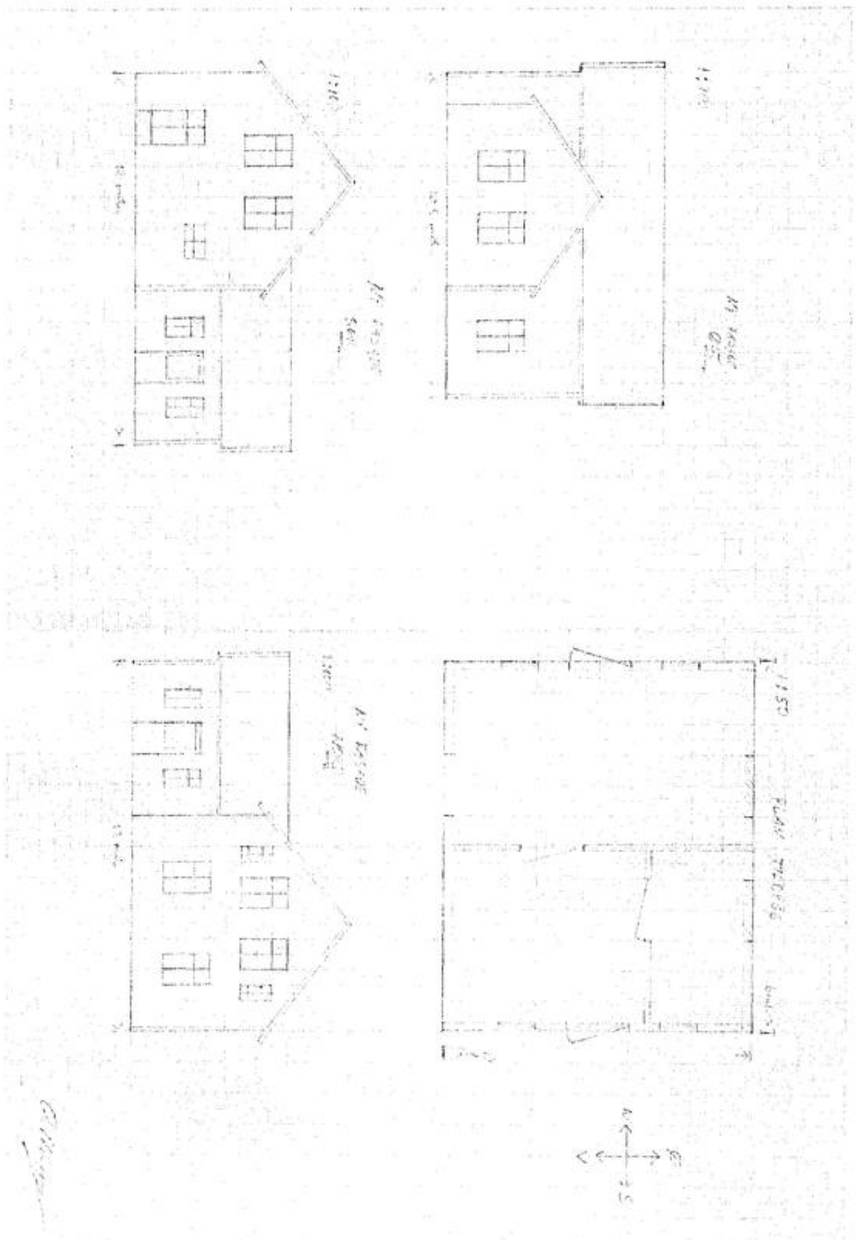
Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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.




Radon aktsomhet
Radon - Nasjonalt aktsomhetskart
Adresse
Skriv kun vegnavn uten nummer. Velg nummer fra resultatlisten.
Seljestokk
Søk
Filter
SELJESTOKKANE
16
VIK - VESTLAND
Tegnforklaring for temakart
Radon - Nasjonalt aktsomhetskart
Temakartet er et modellert kart som viser hvilke områder i Norge som kan være mer radonutsatt enn andre. Det er delt inn i fire aktsomhetsgrader.
Modellen er basert på inneluftmålinger, uranmålinger og geologiske forhold.
For detaljer, se "Hovedmeny - Om dataene".
Aktsomhetsgrad
Meget høy
Høy
Middels
Lav
Usikker *


NV
1:100
NV
1:100
NV
1:100



Situasjonskart 4/92

Dato: 02.11.2026 Målestokk: 1:1500 Koordinatsystem: UTM 32N

N



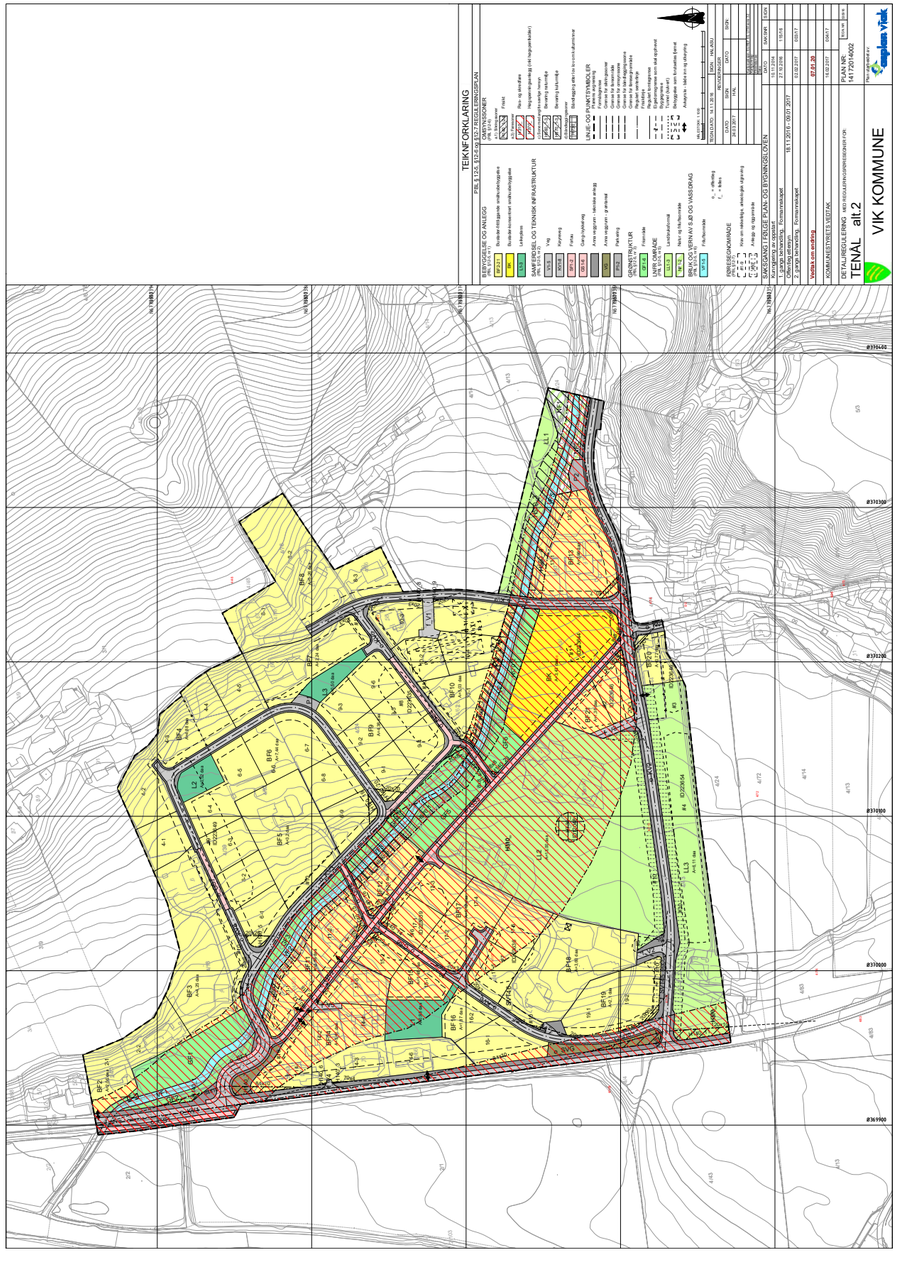
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Hjelpelinje veg
- Hjelpelinje vannkant
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm
- Grense >= 500 cm

Matrikkel Bygning
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Tatt i bruk (i matrikkelen)
- Bygning, Tatt i bruk (i GAB)
- Bygning, uten Bygningspunkt

Bygninger
- Grunnmur
- Taksprang Bunn
- Takriss
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje



VIK KOMMUNE

DETALJREGULERINGPLAN FOR TENÅL

REGULERINGSFØRESEGNER ALTERNATIV 2

Dato for siste revisjon av plankart : 07.01.20
Dato for siste revisjon av føresegnene : 07.01.20

Plan: **DETALJREGULERINGSPLAN FOR BUSTADFELT TENÅL**	**Planid:1417 2014002** **Arkiv nr.:**
Utarbeidd av: Asplan Viak AS – 14.11.2016	
Vedtak/Stadfesting: **Vik Kommunestyre 16.2.2017, sak 004/17**	**Dato org. føresegner:** **Siste revisjon: 07.01.20 Vedtak om endring**
Avskrift	**Sign.: OW**

§ 1 GENERELT

1.1 Føremål
Planen skal m.a. leggja til rette for:
-Utbygging av eit attraktivt bustadområde med god arealutnytting.
-Sikrings- og reparasjonstiltak i og langs elveløpet slik at eks. og ny busetnad på sørsida vert trygg for flaum og skred, og slik at natur- og kulturminne verdiar vert ivaretekne.
-Eit funksjonelt og framtidsretta vegnett som og ivaretek trygg ferdsel for mjuke trafikantar.

1.2 Planavgrensing
Det regulerte området er vist med plangrense på plankart dagsett : **14.11.16, rev.24.03.17**

1.3 Areala i planområdet skal nyttast til fylgjande reguleringsføremål:
(Plan og bygningslova §§ 12-5, 12-6 og 12-7):

Område for bygningar og anlegg (§ 12-5, nr.1)
- Bustader, frittliggjande småhus
- Bustader, konsentrert småhusbusetnad
- Leikeplassar

Samferdsel og teknisk infrastruktur (§ 12-5, nr. 2)
- Veg
- Køyreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annan veggrunn – tekniske anlegg
- Annan veggrunn – grøntareal
- Parkering

Grønstruktur (§12-5 nr. 3)
- Friområde

LNFR- område (§ 12-5, nr.5)
-Landbruksformål
-Natur- og friluftsområde

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (§12-5 nr.6)
- Friluftsområde i vassdrag

Omsynssoner (§ 12-6, jf. §11-8)
- Sikringssone (11-8, a.1): Frisikt
- Faresone (11-8, a.3): Ras- og skredfare
- Faresone (11-8, a.3): Høgspenningsanlegg inkl. høgspentkablar
- Sone med særlege omsyn (11-8,c): Bevaring naturmiljø
- Sone med særlege omsyn (11-8,c): Bevaring kulturmiljø
- Bandleggingssone. (11-8,d) Automatisk freda kulturminne.

Føresegnområde (§12-7)
- Anlegg- og riggområde
- Krav om rekkjefølge, arkeologisk utgraving

§ 2 FELLES FØRESEGNER

2.1 Dokumentasjon ved søknad om tiltak, generelt

2.1.1 Søknad om løyve til tiltak skal m.a. ha med detaljert høgdesett situasjonsplan med eigna målestokk. Planen skal gjera greie for dei aktuelle tiltaka på ein tenleg måte.

2.1.2 Universell utforming: Ved utforming av bygningar, trafikkanlegg og uteareal elles skal prinsippa om universell utforming leggjast til grunn så langt råd er. I søknader om løyve til tiltak skal det gjerast greie for korleis desse prinsippa er tenkt gjennomført.

2.2 Dokumentasjon ved søknad om tiltak/gjennomføring av tiltak i Stadheimselvi.

2.2.1 Avklaring etter gjeldande regelverk:
Detaljplan for reparasjons- og sikringstiltak mot skred i Stadheimselvi, rev.12.08.14 ligg til grunn for og er innarbeidd i denne reguleringplanen for Tenål. Før søknad om igangsetjingsløyve, skal tiltaka i vassdraget avklarast etter vassressurslova og anna lovverk.

2.2.2 Detaljplanar for utforming av anlegga:
Det skal, ved søknad om igangsetjingsløyve, liggja føre detaljert plan for utforming av elveløp og sideareal. Det skal takast mest mogleg miljøomsyn, m.a. omsyn til at elva er leve/oppvekstområde for fisk. Planen skal utarbeidast i samråd med fiskebiologar.

2.2.3 Plan for anleggsgjennomføring:
Det skal, ved søknad om igangsetjingsløyve liggja føre plan for anleggs-gjennomføring der miljøomsyna, m.a. omsyn til at elva er leve/oppvekstområde for fisk, er innarbeidde. Planen skal utarbeidast i samråd med fiskebiologar, og det skal leggjast opp til at fiskebiologar vert tekne med på råd under anleggsarbeidet.
Fastsetjing av periode av året der arbeidet kan gjerast med minst mogleg skade for miljøet, må skje i dialog med Fylkesmannen

2.3 Handtering av overvatn

2.3.1 Dimensjonering av system for overvasshandtering skal så langt råd byggja på oppdaterte nedbørsprognosar der det er teke omsyn til framtidige klimaendringar.

2.3.2 Ureina overvatn, t.d. frå anleggsverksemd, skal ikkje tilførast elva - korkje i anleggsfase eller i driftsfase.

2.4 Utforming, terreng og landskap

2.4.1 Det skal leggjast vekt på god landskapstilpassing. Terrenginngrep skal skje varsamt. Vegskjeringar/fyllingar og liknande skal tilplantast eller tilstellast på annan tiltalande måte, og murar skal ha ei god utforming.

2.4.2 Inngrep (t.d. grøft, skjering, fylling) som trengst ved bygging av vegar, kan også utførast på tilgrensande område med anna arealbruksføremål enn samferdsel og teknisk infrastruktur. Dette føreset at tiltaket ikkje er i vesentleg konflikt med verneomsyn.

2.5 Kulturminne og kulturlandskap

2.5.1 Dersom det under utbygging vert oppdaga automatisk freda kulturminne som ikkje tidlegare er registrerte, skal arbeidet stansast med ein gong, og regionale kulturvernstyremakter varslast, jamfør § 8 i kulturminnelova av 9.juni 1978.

2.5.2 Forbygginga etter flaumskredet i 1887 skal generelt takast vare på og restaurerast så langt det let seg gjera. Dei viktigaste delane av anlegget er tekne inn i omsynssona for bevaring av kulturmiljø (§9.5).

2.5.3 Kulturlandskapet i planområdet skal takast vare på – i den grad dei planlagde tiltaka gjer dette mogleg.

2.6 Plassering av kommunaltekniske anlegg (anlegg for vatn, avlaup og kabelanlegg)
Slike anlegg kan plasserast der det er tenleg i heile planområdet, men skal likevel så langt som råd plasserast i/langs veganlegga som ligg i reguleringsplanen.

2.7 Ved opparbeiding eller infrastruktur som er omfatta av refusjonsreglane i plan- og bygningslova kap.18 kan det krevast *refusjon* etter føresegnene i pbl. §§ 18-3 flg. .

§ 3 REKKJEFØLGJEKRAV

3.1 Byggjeforbod før tiltak i Stadheimselvi er gjennomført

3.1.1 Før den nye brua over Stadheimselvi (veg KV3) kan byggjast, skal omlegging/senking av elva vera gjennomførd på den aktuelle strekninga – for å oppnå tilstrekkeleg flaumkapasitet under brua.

3.1.2 I faresona for ras og skredfare (Jfr.§9.2) kan det ikkje oppførast eller gjerast vesentlege utvidingar av bygningar med krav til sikkerheitsklasse S2 (bustader og liknande – jf. teknisk forskrift: TEK10) før flaumskredsikring er gjennomført .
Bygningar/tiltak med krav til sikkerheitsklasse S1 kan tillatast når det ligg føre uttale frå geolog om at krav i TEK 10 er oppfylt.

3.2 Rekkjefølgje-reglar knytt til krav om vegutløysing og opparbeiding av kommunaltekniske anlegg

3.2.1 Det kan ikkje startast bygging/anleggsarbeid for nye bustadeiningar i den delen av planområdet som ligg sør for Stadheimselvi før ny hovudveg KV2 langs sørgrensa av planområdet er ferdig opparbeidd og teken i bruk så langt det trengst for det aktuelle området.

3.2.2 Vegane KV6 og GS6 må vera ferdig opparbeidd i samsvar med godkjend plan før det kan startast bygging/anleggsarbeid for nye bustadeiningar i områda: tomt 15-1,BF16, tomt 17-2,4,5 og 6, samt BF19

3.2.3 I områda BF 3, 4, 5, 6 samt område 9, tomt1 til og med 5, og tomtene 2-2 og 10-1 nord for elva, kan det ikkje startast bygging/anleggsarbeid for nye bustadeiningar før bru over Stadheimselvi og vidare vegutløysing nord for elva er bygd i samsvar med denne planen.

3.2.4 Leikeplassane L1, L2 og L3 og kommunaltekniske anlegg (for vatn, avlaup mm.) skal opparbeidast samstundes med veganlegga.

3.3 Automatisk freda kulturminne
Før iverksetjing av bustadbygging eller opprusting av veg, skal det gjennomførast ei arkeologisk utgraving av dei automatisk freda kulturminna 223644, 223646,223641, 223654, 223659, 223639, 223636, 223635, 223649 som er merka som område for føresegn #1,#2, #3 osv. i plankartet.
Tiltakshavar skal ta kontakt med Sogn og Fjordane fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomførast, slik at omfanget av den arkeologiske granskinga kan bli fastsett.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (Plan og bygningslova § 12-5 nr.1)

4.1 Felles reglar for bygningar og anlegg

4.1.1 <u>Plassering av bygningar:</u>

Bygningane skal plasserast innafor byggjegrenser i samsvar med plankartet. Der slike grenser manglar, gjeld reglane i plan- og bygningslova/-forskrifter.

Innafor råma av lov/forskrift kan garasjar med innkøyring parallelt med tilkomstveg plasserast ned til 1,0 m frå regulert «anna vegareal». Garasjar med innkøyring vinkelrett på tilkomstvegen skal ha avstand min. 5m frå vegen.

Det kan elles gjevast løyve til garasjar og mindre bygningar elles, samt støttemurar og planering m.m. utafor byggjegrenser og, der det er tenleg og forsvarleg, heilt inntil nabotomt eller tilgrensande reguleringsføremål.

Bustadhus og garasjar/uthus skal som hovudregel plasserast om lag vinkelrett på eller parallelt med tilgrensande veg.
Regelen kan fråvikast når omsyn til eksisterande bygningar og landskap/terreng talar sterkt for det.

4.1.2 Utforming av bygningar, høgde
Bygningane skal ha ei estetisk god utforming – både i seg sjølv og sett i høve til omgjevnadene - og skal gå inn i ei harmonisk løysing saman med nabobygningar. Det kan innafor denne regelen tillatast ulike takløysingar – t.d. flatt tak, saltak og andre typar skråtak.
Frittliggjande garasjar skal ha gesimshøgd maks. 3 m (4,5 m ved ev. løysing med kjellar). Bustadhus skal ha gesimshøgd maks 7,0 meter og mønehøgd maks 9,0 meter.

4.1.3 Avkøyrsler/tomtevegar skal utformast trafikktrygt, med gode sikttilhøve og med god nok avflating. Første 5 meter ut frå avkøyrslepunktet skal ha stigning/fall i snitt maks 1:15, og vegen vidare skal ikkje vera brattare enn 1:8. Avrunding av avkøyrslekant ved tilknyting til offentleg køyreveg/køyrbar gangveg skal ha radius min. 2,5 meter.

4.1.4 Biloppstilling: Det skal vera min. 2 biloppstillingsplassar pr. husvære (inkl. plassar i garasje/carport). For kvar hybel/bihusvære med to eller færre rom, skal det i tillegg vera min. 1 biloppstillingsplass

4.1.5 Energi: Ved søknad om løyve til oppføring av bustad skal det vurderast energifleksibilitet og alternative løysingar for varme og kjøling

4.1.6 Støy: Ved søknad om løyve til oppføring av bustad skal det gjerast greie for ev. naudsynte tiltak mot støy som går ut over tilrådde grenseverdiar i rundskriv T-1442. Naudsynte tiltak skal vera gjennomførde før brukstillatelse vert gjeve.

4.1.7 Avfallshandtering: Søknad om tiltak skal visa interne løysingar for plassering av bossdunkar knytt til dei aktuelle omsøkte bustadeiningane.

4.2 Frittliggjande småhus BF

4.2.1 Tomteinndeling/utbyggingsform: Områda skal nyttast til småhus og tilhøyrande anlegg - i utgangspunktet frittliggjande einebustader med den tomteinndelinga som er synt, jf. likevel pkt. 4.2.4 nedanfor om nokre større tomteeiningar.
Det kan og byggjast tomannsbustader på tomtene – eventuelt kan to eller fleire tomter slåast saman til rekkjehustomter – der tilhøva ligg til rette for det.
Tomtegrensene som er synte på plankartet kan endrast, men viss ei tomtegrense på noko punkt vert flytt meir enn 5 meter, må det lagast ny tomtedelingsplan for heile det aktuelle feltet (t.d. BF4, BF6…). Viss grenser for stortomter (jf. nedanfor) tilsvarande vert flytt meir enn 5 meter på kostnad av tilgrensande område, må det lagast ny tomtedelingsplan for dette tilgrensande området.
Grensejusteringar skal ikkje skje på ein slik måte at det vert færre tenelege tomter i områda.

4.2.2 Plankrav: Som del av søknad om tiltak skal det utarbeidast situasjonsplan (jf. 2.1.1) for kvar tomt eventuelt for kvart rekkjehusområde (jf.4.2.1).
Planen skal syna m.a. alle bygningar, garasje/bil-oppstilling og eksisterande/planlagd terrengutforming. Høgde på topp grunnmur skal førast på

4.2.3 Tillate utbygt areal: Bebygd areal (BYA) skal vera maksimalt 30%,men ikkje over 250m2, rekna pr. regulert tomt. Pålagde biloppstillings-plassar på terreng (jf.4.1.4) kjem i tillegg til dette.

4.2.4 Plankrav knytt til større tomteeiningar, her kalla stortomter: BF 3, 5, 7 og BF 18:
I desse områda er det ikkje synt intern tomtedeling.
Før det kan skje fortetting og vidare utbygging på stortomtene, skal det liggja føre godkjent situasjonsplan.
Situasjonsplanar for stortomter skal syna tomtegrenser og tilkomst for min. 1 ny bustadtomt .
Reglane i 4.1 og 4.2 gjeld elles så langt det høver.

Ved frådeling av nye tomter skal det betalast refusjon for infrastrukturkostnader/fellesanlegg etter takstar fastsett av kommunestyret.

4.2.5 Undersøkingsplikt ureina grunn.
Tomtene BF10-2,-4 og -5 kan ikkje byggjast på før det er avklart om grunnen er ureina etter tidlegare bruk, og evt. naudsynte tiltak er utført for å gjera grunnen trygg

4.2.6 Omsynssoner og rigg/anleggsområde (jf. §§9 og 10 nedanfor)
I kryss/avkøyrsler er det sett av frisiktsoner/omsynssoner frisikt.
I fleire av dei regulerte byggjeområda er det sett av anlegg- og riggområde
Områda BF10, BF11, BF12 og BF13 er delvis regulerte til omsynssoner for bevaring kulturmiljø og/eller naturmiljø langs elva.

4.3 Konsentrert småhusbusetnad BK

4.3.1 Utbyggingsform: Området skal nyttast til småhus og tilhøyrande anlegg - i tett utnytting – i form av rekkjehus, kjedehus eller liknande.

4.3.2 Plankrav: Som del av søknad om tiltak skal det utarbeidast samla situasjonsplan (jf. 2.1.1) for hele BK . Planen skal syna løysing/plassering for minst 6 bustader.
Planen skal syna m.a. alle bygningar, garasje/bil-oppstilling, felles leikeområde og uteområde elles, samt planlagd terrengutforming. Høgde på topp grunnmur skal førast på.

4.3.3 Tillate utbygt areal. Utnyttingsgrad: Bebygd areal (BYA) skal vera maksimalt 40%.
Pålagde biloppstillings-plassar på terreng (jf.4.1.4) kjem i tillegg til dette.

4.4 Leikeplassar L1 – 3

4.4.1 Områda skal nyttast til felles leikeplassar. Det kan plasserast mindre bygningar/tiltak for dette føremålet.

4.4.2 L1 er felles for BF11 og 12 og for BF14 t.o.m.19. L2 og L3 er felles for alle bustader i planområdet nord for Stadeheimselvi.

§ 5 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Plan og bygningslova § 12-5 nr.2)

5.1 Veg (V), Køyreveg (KV)

5.1.1 Kryss/avkøyrsler

Områda skal utformast trafikktrygt, med gode sikttilhøve og med god nok avflating i avkøyrslepunktet. Det skal opparbeidast tilstrekkelege frisiktsoner med fri sikt ned til ei høgde av 0,5 m over tilgrensande vegplan (også der enkeltavkøyrsler/siktsoner ikkje er merka på plankartet)
Avkøyrsler til tilgrensande fylkesveg(KV1) eller til hovudveg i sør (KV2) er ikkje tillate ut over det som er synt på plankartet .

5.1.2 Stigningstilhøve på vegar

Veg (V, KV) skal , langs senterlina, ikkje nokon stad vera brattare enn 9% (ca.1:11) på rettstrekningar og 8% (1:12,5) i kurver – målt som snitt over ei strekning på 20 m.
For KV8 og vegar merka V kan tillatast noko større stigning der terrengtilhøva krev det.

5.2 Fortau (SF), gang og sykkelveg (GS)

GS2 skal vera køyrbar som tilkomstveg til tilgrensande tomter i BF11, 12, 14, 15 og 17 og til vestlegaste våningshus i område LL2
GS4 skal vera køyrbar som tilkomstveg til 9-4, 9-5 og 10-1.
GS6 skal vera køyrbar fram til avkøyrsle for tomtene 15-2 og 17-1.

Gang- og sykkelvegar kan elles køyrast av renovasjonskøyretøy og ved snøbrøyting/anna drift. Det kan monterst bom for å hindra uynskt gjennomkøyring.
Gang/sykkelvegar skal vera flatast mogleg, og ikkje nokon stad brattare enn 14% (ca.1:7)

5.3 Annan veggrunn tekniske anlegg og annan veggrunn (VG) - grøntareal

Dette er areal for grøfter, fyllingar/skjeringar, murar og sideterreng elles langs køyrevegen. Areala skal elles opparbeidast på ein tiltalande/parkmessig måte.

Der det kan skje utan negativ verknad for trafikkavvikling/tryggleik kan det plasserast felles postkassestativ og/eller felles oppstillingsplass for bossbehaldarar knytt til offentleg renovasjon

I område VG vest for KV6, kan det opparbeidast gjesteparkering - føresett at det kan skje utan negativ verknad for trafikkavvikling/tryggleik

5.4 Parkeringsareal

I område P1 og P2 kan det opparbeidast gjesteparkeringsplassar.

5.5 Avkjørsler

Tomter skal ha avkjørsle frå offentleg veg i samsvar med matrise under

Veg	Tomter
KV1	Tomt 2-1 og tomt 14-6 (som fastsett på plankart)
KV2	Tomt 13-2
KV3	Tomt 2-2, BF4, BF5,tomtene 6-3 t.o.m. 6-9 og 9-1 t.o.m. 9-3, og alternativ for BF7 og BF3
KV4	BK, BF8 tomt 13-1 og alternativ for BF7
KV5	Tomt 9-6 og alternativ for BF7 (sørlege del)
KV6	BF16, BF19 og tomtene 15-1, 17-2, 17-4, 17-5, 17-6
KV7	BF20
KV8	Tomtene 6-1 og 6-2 og del av BF3
GS2	BF11, BF12, tomtene 14-2, 15-2, 17-1, 17-3 og LL2 (våningshus vest)
GS4	Tomtene 9-4, 9-5 og 10-1
GS6	Alternativ for tomtene 15-2 og 17-1
V1	Tomtene 10-2, 10-3, 10-4 og 10-5
V2	BF18
V3	BF21, LL2 (unnateke våningshus vest)
V4	Tomtene 14-1 og 14-3
V5	Tomt 14-4,14-5 og alternativ for 14-2
V6	BF18, nord-vestre del

§ 6 GRØNSTRUKTUR (Plan og bygningslova § 12-5 nr.3)

6.1 Friområde – GF1 – GF6

Arealbruken er delvis kombinert med omsynssone kulturmiljø, sjå 9.5 nedanfor

6.1.1 Inngrep i eksisterande terreng/vegetasjon skal avgrensa seg til det som trengst for å gjennomføra naudsynte sikrings og reparasjonstiltak og føra fram planlagde vegar og tekniske installasjonar..
Reparasjons og sikringstiltak skal avsluttast slik at eit naturleg vegetasjonsbelte kan etablera seg langs elveløpet.
Det kan leggjast til rette for leik/opphaldsareal mv. der dette kan skje utan hinder for vassdrag/natur- og kulturverninteressene

6.1.2 Omlegging av Stadheimselvi

Av omsyn til flaumtilhøva og for å kunna byggja bru, kan elveløpet omleggjast innafor område GF1, GF2 og GF3. Dette gjeld både horisontal- og vertikaltraseen til elva.
Terrenget skal tilstellast slik at vegetasjon kan reetablerast og fri vasstrøyming sikrast, sameleis oppvekstvilkåra for fisk, jf. felles føresegner pkt. 2.2. over.

§ 7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL
(Plan og bygningslova § 12-5 nr.5)

7.1 Landbruksføremål LL 1, 2 og 3
Områda skal nyttast til landbruksdrift – i samsvar med bruken i dag

7.2 Landbruksføremål LL 1
Arealbruken er kombinert med bruk og vern av vassdrag og delvis med omsynssone kulturmiljø, sjå 9.5 nedanfor.
Det kan utførast reparasjonstiltak på forbygging i samsvar med godkjent sikringsplan..
Området skal ha eit naturleg vegetasjonsbelte langs elva, jamfør vassressurslova § 11.

7.3 Natur- og friluftsområde – NF1 og 2
Arealbruken er kombinert med med omsynssone kulturmiljø, sjå 9.5 nedanfor.
Det kan utførast reparasjonstiltak på forbygginga i samsvar med godkjend sikringsplan..
Området skal ha eit naturleg vegetasjonsbelte langs elva, jamfør vassressurslova § 11.
Eksisterande turvegar i området skal takast vare på.

§ 8 BRUK AV VERN AV SJØ OG VASSDRAG (Plan og bygningslova § 12-5 nr.6)

8.1 Friluftsområde i vassdrag, VF 1 - 5
Reguleringsføremålet VF omfattar også mellomliggjande areal under bruene.
Dette er sjølve elvestrengen (for det meste lagt inn som eksisterande elv iflg. kartgrunnlaget). Elva kan på ei strekning (jf. over) leggjast om både når det gjed horisontaltrase og vertikaltrase.
Pkt.2.2, 6.1.1 og 6.1.2 gjeld så langt det høver.

§ 9 OMSYNSSONER
(Plan og bygningslova § 12-6, jf. 11-8)

9.1 Sikringssone: Frisikt (§11-8, a.1)
Innanfor dei viste frisiktsonene skal det ikkje vere sikthindrande gjenstandar eller vegetasjon som er høgare enn 0,5 meter over plannivå på tilstøytande veg.
Statens vegvesen og kommunen kan krevje sikthindrande element fjerna.

9.2 Faresone: Ras- og skredfare (§11-8, a.3)
I faresona for flaumskredfare kan det ikkje oppførast eller gjerast vesentlege utvidingar av bygningar med krav til sikkerheitsklasse S2 (bustader og liknande – jf. TEK10) før flaumskredsikring er gjennomført .

Bygningar/tiltak med krav til sikkerheitsklasse S1 kan tillatast når det ligg føre uttale frå geolog om at krav i TEK 10 er oppfylt.
jfr. NVE-plan, reguleringsplan Badnadalen og denne reguleringsplanen for Tenål

9.3 Faresone: Høgspenningsanlegg inkl. høgspentkablar (11-8, a.3)
Høgspentline med sikringssone.
Alle tiltak i faresona må avklarst med netteigar.

9.4 Sone med særlege omsyn: Bevaring naturmiljø (§11-8, c)
Det kan utførast reparasjonstiltak på elveforbygginga i samsvar med godkjend sikringsplan.
Området skal ha eit naturleg vegetasjonsbelte langs elva, jamfør vassressurslova § 11
På området kan det ikkje setjast i verk byggetiltak, eller tiltak som kan skade elveførebygginga eller vegetasjonsbeltet.

9.5 Sone med særlege omsyn: Bevaring kulturmiljø (§11-8, c)
Forbygginga etter flaumskredet i 1887 skal takast vare på og restaurerast.
På området kan det ikkje setjast i verk byggetiltak, eller tiltak som kan skade elveførebygginga eller vegetasjonsbeltet.

9.6 **Bandlegging, automatisk freda kulturminne, id 120481, (§11-8, d)**
Automatisk freda kulturminne (omsynssone H730)- bandlagt etter Kulturminnelova.
I området er automatisk freda kulturminne. Det er ikkje tillate å setja i gang tiltak som er eigna til å skada, øydeleggja, grava ut,flytte, forandra, dekka til, skjula eller på anna måte utilbørleg skjemma det automatisk freda kulturminnet , eller framkalla fare for at dette vil skje.

§ 10 FØRESEGNOMRÅDE (Plan og bygningslova § 12-7)

10.1 Anlegg- og riggområde, #10
Desse mellombelse anleggsområda er regulerte til andre føremål, men i gjennomføringsperioden for dei planlagde tiltaka, kan det i områda gjerast masseflytting og andre anleggstiltak, under dette planering. Innanfor områda kan det lagrast massar i samband med anleggsarbeidet.
Inngrepa skal gjennomførast med varsemd og områda skal, når dei aktuelle tiltaka er fullførde, setjast i stand til det permanente føremålet som er gjeve i planen

10.2 Krav om rekkefølge, arkeologisk utgraving, #1 - 9
Før iverksetjing av bustadbygging eller opprusting av veg, skal det gjennomførast ei arkeologisk utgraving som omtala i pkt. 3.3 over.

Matrikkelrapport **MAT0011** # Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkeleining:

Kommune:	4639 - VIK	Utskriftsdato/klokkeslett:	02.11.2026 kl. 12:37
Gardsnummer:	4	Produsert av:	Øyvind Sætre
Bruksnummer:	92	Attestert av:	Vik 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:	TENÅL
Etableringsdato:	01.08.2008
Skyld:	1,05
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunnar:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Utrekna areal for 4 / 92	8 038,4 m2	

Eigarforhold

Tinglyste eigarforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse	Andel
Heimelshavar		090374	MYKKELTVEDT GRO		Seljestokkane 16 6893 VIK I SOGN	1 / 1

Eigarar registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse	Andel
Eigar registrert hos Skatteetaten		090374	MYKKELTVEDT GRO		Seljestokkane 16 6893 VIK I SOGN	

Oversikt over teigar (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovudteig	Nord	Aust	Høgde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6773829	370114		8 038,4 m2	

Forretningar der matrikkeleininga er involvert

For forretningar eldre enn ommatrikuleringsdato, sjå matrikkeleining: 4639 - 4 / 12

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

Vedlegg

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: 4639 - 4/92 Omnummerert frå: 1417 - 4/92			
Endre eigenskap	16.05.2012			1417hoa	25.06.2012
Annan forretningstype		Rolle	Matrikkeleining	Arealendring	
		Avgjevar	1417 - 4/92	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Tinglysing Status	Endra dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Føring av jordskiftesak	17.12.2009			normar	28.04.2017
Jordskifte		Rolle	Matrikkeleining	Arealendring	
	1410-2002-0009	Del av jordskiftesak	1417 - 1/36	0	
		Del av jordskiftesak	1417 - 3/1	0	
		Del av jordskiftesak	1417 - 3/2	0	
		Del av jordskiftesak	1417 - 3/3	0	
		Del av jordskiftesak	1417 - 3/4	0	
		Del av jordskiftesak	1417 - 3/9	0	
		Del av jordskiftesak	1417 - 4/2	0	
		Del av jordskiftesak	1417 - 4/3	0	
		Del av jordskiftesak	1417 - 4/4	0	
		Del av jordskiftesak	1417 - 4/6	0	
		Del av jordskiftesak	1417 - 4/7	0	
		Del av jordskiftesak	1417 - 4/8	0	
		Del av jordskiftesak	1417 - 4/10	0	
		Del av jordskiftesak	1417 - 4/11	0	
		Del av jordskiftesak	1417 - 4/13	0	
		Del av jordskiftesak	1417 - 4/14	0	
		Del av jordskiftesak	1417 - 4/15	0	
		Del av jordskiftesak	1417 - 4/17	0	
		Del av jordskiftesak	1417 - 4/20	0	
		Del av jordskiftesak	1417 - 4/21	0	
		Del av jordskiftesak	1417 - 4/22	0	
		Del av jordskiftesak	1417 - 4/24	0	
		Del av jordskiftesak	1417 - 4/29	0	
		Del av jordskiftesak	1417 - 4/31	0	
		Del av jordskiftesak	1417 - 4/39	0	
		Del av jordskiftesak	1417 - 4/40	0	
		Del av jordskiftesak	1417 - 4/43	0	
		Del av jordskiftesak	1417 - 4/92	0	
		Del av jordskiftesak	1417 - 4/94	0	
		Del av jordskiftesak	1417 - 6/4	0	
		Berørt	1417 - Mnr mangler	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Status	Tinglysing Endra dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
		Rolle	Matrikkeleining	Arealendring	
		Berørt	1417 - Mnr vann mangler	0	
Ommatrikuler matrikkeleining	16.09.2008				
Ommatrikulert matrikkeleining		Rolle	Matrikkeleining	Arealendring	
		Avgjevar	1417 - 4/12	0	
		Mottakar	1417 - 4/92	0	
Forretning over eksisterande matrikkeleining	16.05.2012			1417hoa	20.06.2012
Kartforretning		Rolle	Matrikkeleining	Arealendring	
		Mottakar	1417 - 4/92	8 038,4	
Opprett ny grunneigedom ved frådeling	03.08.1988				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkeleining	Arealendring	
		Avgjevar	1417 - 4/92	−1 279	
		Mottakar	1417 - 4/77	1 279	
Skylddeling					
Skylddeling		Rolle	Matrikkeleining	Arealendring	
		Avgjevar	1417 - 4/92	0	
		Mottakar	1417 - 4/13	0	
Matrikuler umatrikulert grunn som grunneigedom					
Nymatrikulering		Rolle	Matrikkeleining	Arealendring	
		Mottakar	1417 - 4/92	0	
Skylddeling					
Skylddeling		Rolle	Matrikkeleining	Arealendring	
		Avgjevar	1417 - 4/92	0	
		Mottakar	1417 - 2/6	0	

Forretningar der matrikkeleininga er berørt

For forretningar eldre enn ommatrikuleringsdato, sjå matrikkeleining: 4639 - 4 / 12

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Status	Tinglysing Endra dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterande matrikkeleining	22.05.2017			1417hoe	22.05.2017
Oppmålingsforretning		Rolle	Matrikkeleining	Arealendring	
		Berørt	1417 - 4/12	0	
		Berørt	1417 - 4/92	0	
Kvalitetsheving for eksisterande matrikkeleining	03.05.2017			1417hoe	03.05.2017
Oppmålingsforretning		Rolle	Matrikkeleining	Arealendring	
		Berørt	1417 - 4/12	0	
		Berørt	1417 - 4/92	0	
Forretning over eksisterande matrikkeleining	16.05.2012			1417hoa	20.06.2012
Annan forretningstype		Rolle	Matrikkeleining	Arealendring	
		Berørt	1417 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1417 - Mnr vann mangler	0	
		Berørt	1417 - 3/1	0	
		Berørt	1417 - 4/24	0	
		Berørt	1417 - 4/39	0	
		Berørt	1417 - 4/48	0	
		Berørt	1417 - 4/77	0	
		Berørt	1417 - 4/92	0	
		Berørt	1417 - 4/95	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Status	Tinglysing Endra dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterande matrikkeleining	17.12.2009			normar	28.04.2017
Tilkobling jordskiftesak	1410-2002-0009				

Rolle	Matrikkeleining	Arealendring
Berørt	1417 - Mnr mangler	0
Berørt	1417 - 1/36	0
Berørt	1417 - 3/1	0
Berørt	1417 - 4/10	0
Berørt	1417 - 4/15	0
Berørt	1417 - 4/43	0
Berørt	1417 - 4/92	0

Forretning over eksisterande matrikkeleining	11.12.2008			1417hoa	11.12.2008
Kartforretning					

Rolle	Matrikkeleining	Arealendring
Berørt	1417 - Mnr mangler	0
Berørt	1417 - Mnr vann mangler	0
Berørt	1417 - 4/24	0
Berørt	1417 - 4/92	0

Forretning over eksisterande matrikkeleining	11.12.2008			1417hoa	11.12.2008
Kartforretning					

Rolle	Matrikkeleining	Arealendring
Berørt	1417 - 4/43	0
Berørt	1417 - 4/92	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Status	Tinglysing Endra dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Forretning over eksisterande matrikkeleining	03.11.2005			1417tva	15.02.2011
Kart- og delingsforretning					

Rolle	Matrikkeleining	Arealendring
Berørt	1417 - Mnr mangler	0
Berørt	1417 - 3/1	0
Berørt	1417 - 4/6	0
Berørt	1417 - 4/7	0
Berørt	1417 - 4/8	0
Berørt	1417 - 4/11	0
Berørt	1417 - 4/24	0
Berørt	1417 - 4/76	0
Berørt	1417 - 4/79	0
Berørt	1417 - 4/92	0

Adresser

Adressetype	Adressenamn Adressetilleggsnamn	Adressekode Kjeldekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Aust	Krinsar			Atkomstpunkt
Vegadresse	Seljestokkane	1510	16						Nei
						Grunnkrins:	0105	Hove	
						Røystekrins:	1	VIK	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kyrkjesokn:	07090901	Vik	
				6773818	370097	Postnr.område:	6893	VIK I SOGN	
						Tettstad:	5531	Viksøyri	

Aktive bygg som er registrerte på matrikkeleininga

Bygningsnr:	177 009 199			Utbygd areal:	0	Tal bustader:	1	Datoar	
Løpenr:				Bruksareal bustad:	205	Tal etasjar:	2	Rammeløyve:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal anna:	0	Vassforsyning:		Igangsetjingsløyve:	
	Nord: 6773818	Aust: 370097		Bruksareal totalt:	205	Avløp:		Teke(n) i bruk:	
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bustad:	0	Har heis:	Nei	Mellombels bruksløyve:	
Bygningstype:	Einebustad			Bruttoareal anna:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bustad			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Teke(n) i bruk								
Energikjelder:									
Oppvarming:									

Etasjar

Etasje	Tal på bueiningar	BRA bustad	BRA anna	BRA totalt	BTA bustad	BTA anna	BTA totalt
H02	0	95	0	95	0	0	0
H01	1	110	0	110	0	0	0

Brukseiningar

Adresse	Brukseiningsnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining
1510 Seljestokkane 16	H0101	Bustad	0	0		0	0	4/92

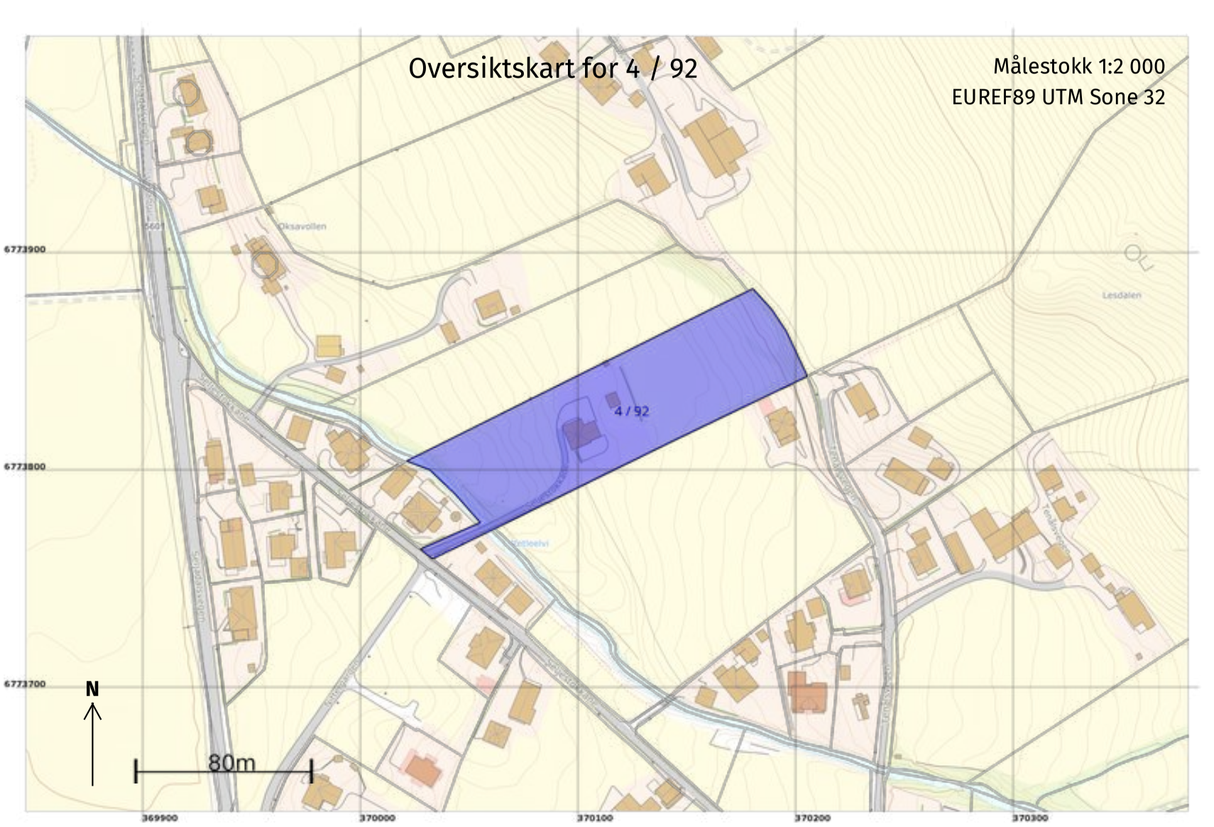
Bygningsnr:	300 417 836			Utbygd areal:	20	Tal bustader:	0	Datoar	
Løpenr:				Bruksareal bustad:	0	Tal etasjar:	1	Rammeløyve:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal anna:	17	Vassforsyning:		Igangsetjingsløyve:	
	Nord: 6773787	Aust: 370066		Bruksareal totalt:	17	Avløp:		Teke(n) i bruk:	
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bustad:	0	Har heis:	Nei	Mellombels bruksløyve:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bustad			Bruttoareal anna:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Anna som ikkje er næring			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Teke(n) i bruk								
Energikjelder:									
Oppvarming:									

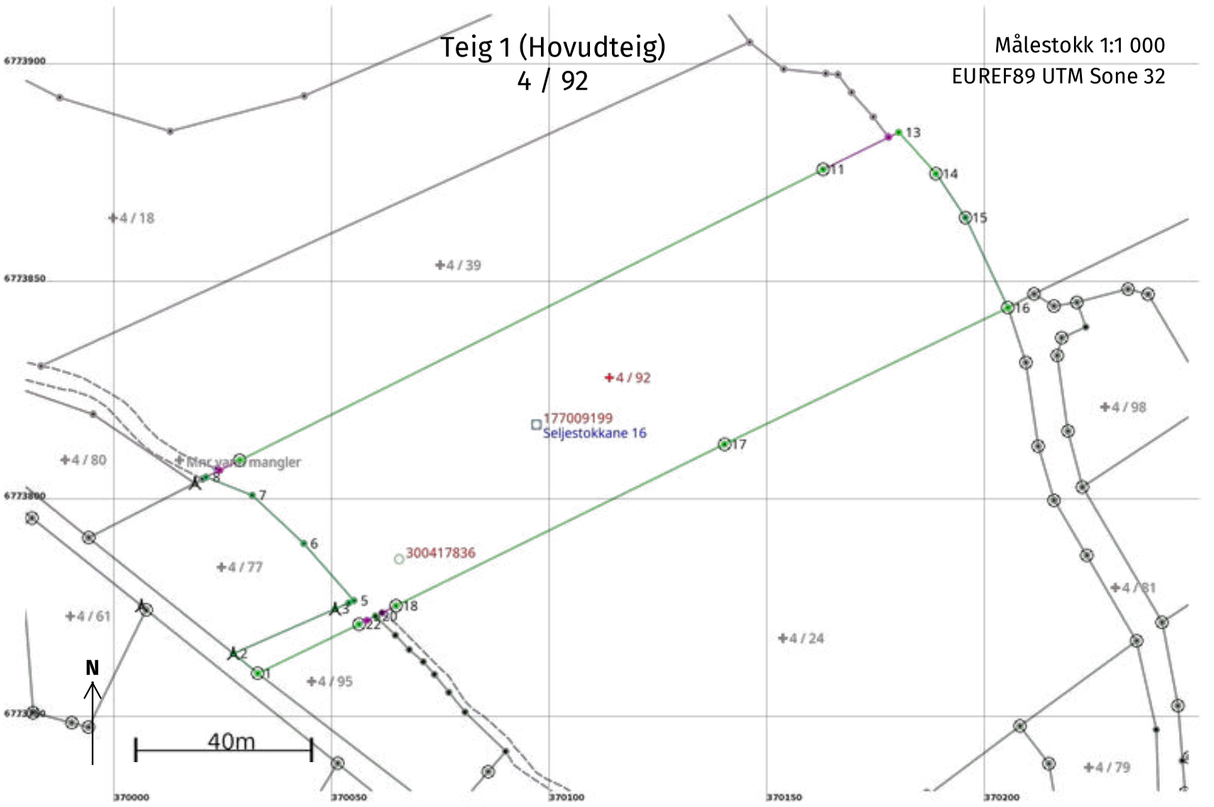
Etasjar

Etasje	Tal på bueiningar	BRA bustad	BRA anna	BRA totalt	BTA bustad	BTA anna	BTA totalt
H01	0	0	17	17	0	0	0

Brukseiningar

Adresse	Brukseiningsnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining
		Unummerert brukseining	0	0		0	0	4/92





Areal og koordinatar

Areal: 8 038,4 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6773829 **Aust:** 370114

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Aust	Grensemerke nedsett i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktigheit (SD i cm)	Radius
1	6773760,84	370033,03	Jord 7,23	Offentleg godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6773765,41	370027,43	Bolt 25,53		10 Terrengmålt	14	
3	6773775,67	370050,81	Bolt 3,37		10 Terrengmålt	14	
4	6773777,04	370053,89	Geometrisk hjelpepunkt 1,33		22 Stereoinstrument: Analytisk plottar	27	
5	6773777,58	370055,10	Ukjent 17,46		10 Terrengmålt	14	
6	6773790,70	370043,58	Ukjent 16,17		10 Terrengmålt	14	
7	6773801,74	370031,77	Ukjent 11,41		10 Terrengmålt	14	
8	6773805,92	370021,15	Ukjent 3,55		10 Terrengmålt	14	
9	6773807,50	370024,33	Geometrisk hjelpepunkt 5,10		82 Frihandsteikning: Lagt direkte inn på skjerm	200	
10	6773809,78	370028,89	Mur 149,70	Offentleg godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
11	6773876,60	370162,85	Jord 16,71	Offentleg godkjent grensemerke	69 Utrekna	10	
12	6773883,98	370177,84	Ukjent 2,59		82 Frihandsteikning: Lagt direkte inn på skjerm	200	
13	6773885,12	370180,17	Geometrisk hjelpepunkt 12,79		69 Utrekna	10	

Løpenr	Grensemerke nedsett i / Lengde (m)	Nord	Aust	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktigheit (SD i cm)	Radius
14		6773875,61	370188,72	Jord Offentleg godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
	12,16						
15		6773865,52	370195,50	Jord Offentleg godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	20	
	22,87						
16		6773844,83	370205,24	Jord Offentleg godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
	72,23						
17		6773813,47	370140,17	Jord Offentleg godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
	84,00						
18		6773776,38	370064,80	Mur Offentleg godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
	3,63						
19		6773774,77	370061,55	Annan detalj	82 Frihandsteikning: Lagt direkte inn på skjerm	200	
	1,67						
20		6773774,03	370060,05	Midt bekk/elv	82 Frihandsteikning: Lagt direkte inn på skjerm	10	
	2,23						
21		6773773,03	370058,06	Geometrisk hjelpepunkt	82 Frihandsteikning: Lagt direkte inn på skjerm	200	
	2,01						
22		6773772,12	370056,27	Jord Offentleg godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
	25,83						

Proconet

ePlassen

Opplysningar til eigedomsmeklar

Kommune: 4639, Vik i Sogn

Gnr 4

Bnr 92

Fnr 0

Snr 0

Adresse: Seljestokkane 16, 6893 Vik i Sogn

Sist utført feiing: - **Sist utført tilsyn**: 30.06.2022

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

Type Skorstein: Ukjent

Type eldstad: Vedomn

Avvik:

Anmerking:

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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Seljestokkane 16, 6893 VIK I SOGN
VIK kommune
gnr. 4, bnr. 92

Sum areal alle bygg: BRA: 222 m² BRA-i: 205 m²



Befaringsdato: 14.10.2026 **Rapportdato:** 12.11.2026 **Oppdragsnr.:** 15938-1207 **Referansenummer:** HP9867

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

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

Norsk takst

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Seljestokkane 16, 6893 VIK I SOGN
Gnr 4 - Bnr 92
4639 VIK

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Seljestokkane 16, 6893 VIK I SOGN
Gnr 4 - Bnr 92
4639 VIK

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Seljestokkane 16, 6893 VIK I SOGN
Gnr 4 - Bnr 92
4639 VIK

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM

Beskrivelse av eiendommen

Bolig oppført rundt 1905, som er vesentlig oppgradert og tilbygd rundt 2008. Ved oppgradering er det valgt å beholde eldre stil og beggemetode, og dette medfører også at det er en del overganger, sprekker, skjevheter og struktur i overflater som fremstår som naturlig i en slik eldre modernisert bygning.
For tiltak etter 2008 er det byggeforskriften etter TEK 97 som er referansenivå. Bygningen er i normalt god vedlikeholdsmessig stand etter alder. Det er gitt TG 3 for naturlig avtrekk fra våtrom. Kostnader med tiltak for å lage mekaniske avtrekk er sjablongmessig estimert. Det er i hovedsak gitt TG 2, som kan medføre behov for tiltak og ytterligere undersøkelser. Alder og levetid har også betydning for enkelte forhold som er gitt tilstandsgrad 2. Forøvrig er det gitt Tg 1. Det vises til beskrivelsene under den enkelte bygningsdel i rapporten. For uthus/hagestue er det kun en enkel beskrivelse uten tilstandsvurdering.

Enebolig - Byggeår: 1905

UTVENDIG Gå til side

Lappskifer på lekter som tekking, med antatt papp på taktrobord.
Remontert skifer som er lagt i 2007. Taket er besiktiga fra drone og observert fra bakkenivå, og vurderingen begrenset av dette.
Huset er utført med plassbygde trekonstruksjoner og kaldt loft over innreda loftsrom. Isolerte skråtaksflater. Kun en liten del av konstruksjonen er tilgjengelig for inspeksjon via en luke på loftet, og det er ikke mulig å gjennomføre full inspeksjon av konstruksjonen.
Det er tømra vegger fra byggeår i den eldre delen. Antatt isolert bindingsverk i tilbygg fra 2008. Liggende klædning med hjørnekasser på utv hjørne, iflg eier utført i 2008. Vannbrett over og under en del vindu, men ikke alle.
Isolerglass i trekarmer. I hovedsak ramtrevindu med sidehengsla åpningsrammer. Malte foringer og listverk innv.
Overflatebehandla kompaktdører i kjeller og hovedinngang.
Ramtredør med glass til veranda og utgang vaskerom.
Understøtta veranda i 2.etg mot øst av trebjelker med terrassebord.
Rekkverk med treprofiler.
Stor platning mot syd.

INNVENDIG Gå til side

Flislagt gulv i inngangen. Forøvrig i hovedsak gulvplank. Eldre plank i hovedetg og del av 2.etg. Malt plank i soverom.
Synlige bjelker i eldre del i plan 1. Forøvrig i hovedsak malte plater i himlinger. Synlig tømre og malte plater på vegger.
Gulv på grunn med betong i kjeller. Trebjelkelag som etasjeskille mellom u.etg og hoved.etg, og mellom hovedetg og loft. I eldre bygning er det bjelkelag fra byggeår. På loftet er det sprang i gulvet mellom gang og øvrige rom.
Det er ikke montert radonsperre, men dette var heller ikke et krav på oppføringstidspunktet.
Ett løps pipe av element. Puss over tak. Vedovn i stue 1.etg.
Rom under terreng:
Konstruksjonen er vurdert som tilstrekkelig synlig eller vurderbar uten å måtte lage hull.
Konstruksjonen er åpen eller tilgjengelig (ikke skjult). Den er bygget på en måte der
risiko for skjulte skader er lav og tilstanden kan vurderes gjennom synlige flater og målinger.
90 graders svingtrapp mellom hovedetg og loft.
Delvis heltre furu fyllingsdører i eldre del, og en del nyere malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Hovedetasje › Bad
Bad med flis på gulv, og delflisa vegger. Dusjnisje, vask i innredning og veggmontert klosett.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Flis på vegger i dusjnisje. En vegg med synlig tømre, forøvrig malte vegger og malt himling.
Flislagt gulv med lokalt fall til sluk, og forøvrige lite fall utenfor dusjen.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.
Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.
Innredning med servant, veggmontert klosett, dusjvegger fremfor dusjnisje.
Spalteventil i vindu.
Vegger i badet med våtsone/rørinstallasjon for dusj og vask ligger inntil yttervegg, tømmervegg og mot vegg i vaskerom med skjulte rørinstallasjoner, og det er derfor ikke laget inspeksjonshull pga konstruksjonsmessige forhold og skadepotensiale ved å bore fra vaskerommet. Det er undersøkt med fuktindikator inne i rommet, og er oppdaget fukt bak flis i underkant vegger, men dette er normale symptom der dusjen er ibruk.

Våtrom › Hovedetasje › Vaskerom
Vaskerom med flislagt gulv og malte veggflater. Innredning med utslagsvask og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Vaskerom med flis på gulv, malte vegger og malte plater i himlinger.
Vaskerommet er utført med flislagt gulv, men det er ikke sokkel eller flisoppkant mot veggene og dørterskel.
Det er ukjent om det evt er membran i gulvet, Vegger har ikke vanntett sjikt. Rommet brukes som vaskerom der avløpsvann ledes til sluk.
Vaskekum i innredning og opplegg til vaskemaskin.
Spalteventil i vindu.
Vanninstallasjoner er vendt mot yttervegger, og det er derfor ikke tatt hull.

Våtrom › Loft › Bad
Bad med flis på gulv, og delflisa vegger. Dusjhjørne, vask i innredning, veggmontert klosett og dusjvegger.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Delvis flis på vegger og på vegger i dusjhjørne. Forøvrig malte vegger og malt himling.
Flislagt gulv med lokalt fall til sluk i dusj, og forøvrige lite fall utenfor dusjen. Det er 2 sluker, en i dusj og en under badekar.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.
Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.
Innredning med servant, veggmontert klosett, dusjvegger og badekar.
Spalteventil i takvindu.
Dusjen ligger inntil tømra vegg mot eldre del, og evt hulltaking måtte utføres på godt synlig flate fra gangen. Det er derfor ikke laget inspeksjonshull.

Vedlegg

Seljestokkane 16, 6893 VIK I SOGN
Gnr 4 - Bnr 92
4639 VIK

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning av skapseksjoner med profilerte malte fronter.
Integrerte hvitevarer, men kjøleskapet er løst og ikke vurdert som en del av innredningen.
Egen avtrekksvifte med kanal ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system, montert ved ombygging rundt 2008. Samlestokk i kjeller.
Tidstypisk avløpsanlegg med avløp av plast. I hovedsak skjult anlegg.
Avtrekk fra kjøkken. Forøvrig ventiler og spalteventiler i vindu.
Dobbel vv-tank. 200 + 100 liter el tank i kjeller.
Gulvvarme i hovedetg.
Alminnelig godt utstyrt El anlegg med skjult installasjon og sikringsskap med automatikringer plassert i vaskerom.
Huset har brannslokningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Antatt utgravd byggegrop, og fundamentering på utplanerte stedlige masser.
Utifra byggeår er det ikke drenering. Tilbygg har gulv på grunn og ikke rom under terreng.
Steinmur i kjeller på eldre del av bygningen. Betong ringmur i tilbygg,
Skrådd terreng, der tomta er opparbeida i ulike nivå. Singel/grus i adkomstareal. I hovedsak gressareal. Bratt naturtomt mot øst.
Iflg informasjon fra eier og kommunen er vann og avløp tilkobla kommunalt anlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Tegninger mottat fra kommunen viser fasader og plan av loft tilbygg. Det er ikke fremlagt plan og snittegninger av hele bygningen.

Uthus/hagestove

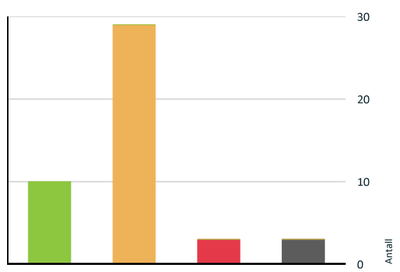
- Det foreligger ikke tegninger

Seljestokkane 16, 6893 VIK I SOGN
Gnr 4 - Bnr 92
4639 VIK

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM

Sammendrag av boligens tilstand

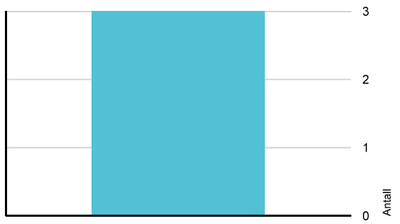
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side

Seljestokkane 16, 6893 VIK I SOGN
Gnr 4 - Bnr 92
4639 VIK

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Returrekkverket på loftet bør også oppgraderes i høyde og med tettere åpninger.
- Iflg eier foreligger samsvarserklæring, men denne er ikke fremlagt.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Seljestokkane 16, 6893 VIK I SOGN
Gnr 4 - Bnr 92
4639 VIK

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1905

Kommentar
Ca, iflg eier.

Anvendelse
Bolighus brukt av eieren.

Standard
Normalt god standard. Det er gjort vesentlig ombygging etter 2008, men stilen og materialbruk fra den eldre delen er i stor grad beholdt.

Vedlikehold
Normalt god vedlikeholdsmessig stand etter alder. Noe vedlikeholdsbehov må påregnes.

Tilbygg / modernisering

2008	Tilbygg	Tilbygg i 2 etasjer. Gang, bad og vaskerom i hovedetg. Soverom og bad på loft.
2008	Modernisering	Innvendig oppgradering generelt

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Lappskifer på lekter med antatt papp på taktrobord. Remontert skifer som er lagt i 2007. Taket er besiktiga fra drone og observert fra bakkenivå, og vurderingen begrenset av dette.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mangler skiferhelle på en side mot syd og enkelte steder mot møne. Overgang mellom sløysrenne og skifer på ark mot sydvest har ikke beslag som dekker overkant skiferhelle.
• Symptom på råteutvikling i ende på en vindski mot sydvest, og slitasje på vannbord på taket.

Konsekvens/tiltak
• Bør remontere skiferhelle der det mangler. I enden på sløysrenne mot sydvest bør overgang sløysrenne og skifer undersøkes nørmere.
• Partielle utskiftinger av trevirke og overflatebehandling.



Skade i vindki



Mangler helle



Sløysrenne.



Lappskifer

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Seljestokkane 16, 6893 VIK I SOGN
Gnr 4 - Bnr 92
4639 VIK

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM

Tilstandsrapport

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes snøfangere på taket, og spesielt der det er gangsoner og inngangsparti.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Huset er utført med plassbygde trekonstruksjoner og kaldt loft over innreda loftsrom. Isolerte skråtaksflater. Kun en liten del av konstruksjonen er tilgjengelig for inspeksjon via en luke på loftet, og det er ikke mulig å gjennomføre full inspeksjon av konstruksjonen.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• I følge eier er det etter byggeår utført søknadspliktige arbeider som innredning eller endringer av konstruksjonen, men det er ikke fremvist søknad og ferdigattest på endringene.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførte endringer og innredning av loftet, samt eventuelle søknader og ferdigattest. Konsekvensen av manglende dokumentasjon er usikkerhet rundt om arbeidet er utført i henhold til gjeldende regelverk og byggtekniskekrav, noe som kan medføre økt risiko for skjulte feil, redusert kvalitet og fremtidige kostnader ved eventuelle avvik.



Kaldt loft mot syd.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Det er tømra vegger fra byggeår i den eldre delen. Antatt isolert bindingsverk i tilbygg fra 2008. Liggende kledning med hjørnekasser på utv hjørne, iflg eier utført i 2008. Vannbrett over og under en del vindu, men ikke alle. Museband mellom lekter enkelte steder der det ikke er vannbord på eldre del.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Vannbord over vindu uten beslag, og enkelte vindu uten vannbord.
• Værslitt vegg mot syd.

Konsekvens/tiltak
• På værutsatte vegger er overgang mellom klædning og vannbord utsatt for vanninntrenging og skader når det ikke er vannbord eller beslag over vannbord. Det bør undersøkes nærmere over værutsatte vindu for evt skader, vurderes behov for partielle utskiftinger og/eller vedlikehold og fuging dersom det ikke monteres beslag.
• Bør vedlikeholdes med skraping og ny overflatebehandling.



Over vindu



Værslitt mot syd.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Isolerglass i trekarmer. I hovedsak ramtrevindu med sidehengsla åpningsrammer. Malte foringer og listverk innv. Malte karmer utv.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Svelling og krakelering overflaten i underføring på enkelte vindu. Skade på pakning i vaskerom.

Konsekvens/tiltak
• Partielle utbedringer og overflatebehandling.

Oppdragsnr.: 15938-1207 Befaringsdato: 14.10.2026 Side: 10 av 26

Seljestokkane 16, 6893 VIK I SOGN
Gnr 4 - Bnr 92
4639 VIK

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM

Tilstandsrapport



Underforing på vindu.



Skade i pakning vaskerom.

TG 2 Ytterdører

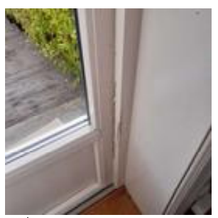
Beskrivelse

Overflatebehandla kompaktdører i kjeller og hovedinngang. Ramtredør med glass til veranda og utgang vaskerom.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Skade på pakning og karm i verandadør fra stue. Dør til vaskerom henger litt.

Konsekvens/tiltak
• Behov for skifting av pakning og justering av dør. Flikkmaling.



Dør fra stue til veranda.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Understøtta veranda i 2.etg mot øst av trebjelker med terrassebord. Rekkverk med treprofiler.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Noe overflateslitasje. Veranda har synleg helling fremover, og dette kan skyldes setninger i søyler etter byggingen, eller at den er bygd slik. Innfesting mot veggen er utført med bjelke direkte mot kledningen, og dette kan skape risiko for skader i trevirke pga manglende lufting mellom bjelke og kledning.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Nærmere undersøkelse anbefales av innfesting til vegg, og eventuelle tiltak med vedlikehold og overflatebehandling bør vurderes.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



Innfesting direkte mot klædningen.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Stor platning mot syd.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Flislagt i inngangen. Forøvrig i hovedsak gulvplank. Eldre plank i hovedetg og del av 2.etg. Malt plank i soverom.

Vurdering av avvik:
• Symptom på bom under enkelte fliser i gang.
• Sår og skader i plank

Konsekvens/tiltak
• Hensiktsmessig å sjekke jevnlig flisgulv, og evt ta opp og lime ned fliser som løsner.
• En del sår, sprekker og spor etter tidl treborende innsekt. Den eldre planken er med på å gi dette huset sitt særpreg, og i forhold til stil og interiør bør overflatene beholdes slik i dette huset.

Seljestokkane 16, 6893 VIK I SOGN
Gnr 4 - Bnr 92
4639 VIK

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Synlige bjelker i eldre del i plan 1. Forøvrig i hovedsak malte plater. Synlig tømre og malte plater på vegger.

Vurdering av avvik:
• Noe sprekker og overganger. Enkelte uferdige overganger.

Konsekvens/tiltak
• I forhold til huset sitt særpreg og materialbruk med synlig tømre, vil overflater stedvis ha en del overganger og sprekker uten at det er hensiktsmessig med tiltak. Stedvis mangler det noe listverk, og ferdigstillielse av slike overganger bør utføres.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulv på grunn med betong i kjeller. Trebjelkelag som etasjeskille mellom u.etg og hoved.etg, og mellom hovedetg og loft. I eldre bygning er det bjelkelag fra byggeår. På loftet er det sprang i gulvet mellom gang og øvrige rom.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter. Det er målt opp til 6 cm skjevheter som i hovedsak er lokalisert til stuene plan 1 og gang på loftet. Det er ellers registrert skjevheter i enkelte andre. Ca 3 cm i gang plan 1.

Konsekvens/tiltak
• Det er stedvis store skjevheter i den eldre delen, og dette har sansynligvis sammenheng med byggemetode av tømmer, med krymp, setning og evt heng i deler av konstruksjonen i tiden etter at bygningen vart oppført.
• Det er gjort opprettinger i soverom, og i forhold til bygningen sitt særpreg og stil er det ikke vurdert som hensiktsmessig å utføre oppretting.

Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Ett løps pipe av element. Puss over tak. Vedovn i stue 1.etg.



Vedovn i stue.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Konstruksjonen er vurdert som tilstrekkelig synlig eller vurderbar uten å måtte lage hull.
Konstruksjonen er åpen eller tilgjengelig (ikke skjult). Den er bygget på en måte der
risiko for skjulte skader er lav og tilstanden kan vurderes gjennom synlige flater og målinger.

Vurdering av avvik:
• Spor etter treborende innsekter.

Konsekvens/tiltak
• Det er en del spor etter treborende innsekter i bjelker. Det er ikke avdekket vesentlige svekkelser ved stikktagning, og mest sansynlig er dette fra tidligere aktivitet. Bør overvåkes regelmessig.



Stikktagning i trebjelke.

Innvendige trapper

Beskrivelse

90 graders svingtrapp mellom hovedetg og loft.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Returrekkverket på loftet bør også oppgraderes i høyde og med tettere åpninger.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

Seljestokkane 16, 6893 VIK I SOGN
Gnr 4 - Bnr 92
4639 VIK

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Delvis heltre furu fyllingsdører i eldre del, og en del nyere malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte dører henger.
- Stedvis uferdig, mangler beslag og listverk/fuging

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for justering av enkelte dører.
- Det bør monteres dørbeslag der dette mangler, og ferdigstille overganger mot gulv med f.eks fuging eller listverk der dette er uferdig.

VÅTROM

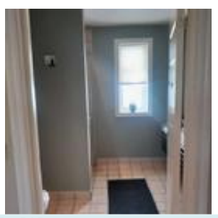
HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med flis på gulv, og delflisa vegger. Dusjnisje, vask i innredning og veggmontert klosett.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier



HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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.
- 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.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger i dusjnisje. En vegg med synlig tømre, forøvrig malte vegger og malt himling.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.
- Skade i himling rundt spotlight.

Konsekvens/tiltak

- Riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse.
- Lokal utbedring av himling.

Litt ujevn struktur i overflater på flsiuer og symptom på stedvis sprekker i fuger på overganger.



Dusjnisje

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med lokalt fall til sluk, og forøvrige lite fall utenfor dusjen.

Seljestokkane 16, 6893 VIK I SOGN
Gnr 4 - Bnr 92
4639 VIK

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM

Tilstandsrapport

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det anbefales å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også undersøkes om sprekkene skyldes bevegelser eller feil i underlaget, og eventuelle årsaker må utbedres for å hindre videre skade.



Dusjnisje

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

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

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

- 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.
- Ytterligere undersøkelser anbefales, og evt at det lages oppkant mot dørterskel.





HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant, veggmontert klosett, dusjvegger fremfor dusjnisje.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke synlig dreneringshull for utløp fra evt membrankasse bak sisterne, og dokumentasjon på evt annen utført løsning med sealingbag eller evt tilsvarende løsning bør avklares.

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Spalteventil i vindu.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har utilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

HOVEDETASJE > BAD

Seljestokkane 16, 6893 VIK I SOGN
Gnr 4 - Bnr 92
4639 VIK

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM

Tilstandsrapport

TG RJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vegger i badet med våtsone/rørinstallasjon for dusj og vask ligger inntil yttervegg, tømmervegg og mot vegg i vaskerom med skjulte rørinstallasjoner, og det er derfor ikke laget inspeksjonshull pga konstruksjonsmessige forhold og skadepotensiale ved å bore fra vaskerommet. Det er undersøkt med fuktindikator inne i rommet, og er oppdaget fukt bak flis i underkant vegger, men dette er normale symptom der dusjen er ibruk.

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).

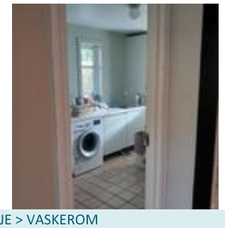
HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med flislagt gulv og malte veggflater. Innredning med utslagsvask og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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

Konsekvens/tiltak

• 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.

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

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerom med flis på gulv, malte vegger og malte plater i himlinger.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Vaskerommet er utført med flislagt gulv, men det er ikke sokkel eller flisoppkant mot veggene og dørterskel.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Så lenge rommet brukes til vaskerom og avløpsvann ledes direkte til avløp fungerer løsningen.

• Ved evt oversvømmelse vil vann kunne renne imot vegger og dørterskel. Det anbefales å montere oppkant på vegger og mot terskel for å unngå evt skadepotensiale.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ukjent løsning på evt membran i gulvet, Vegger har ikke vanntett sjikt.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

• 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

• Rommet brukes som vaskerom der avløpsvann ledes til sluk.

• 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 er ukjent løsning på evt membran i gulvet, Vegger har ikke vanntett sjikt. Rommet brukes som vaskerom der avløpsvann ledes til sluk.

Seljestokkane 16, 6893 VIK I SOGN
Gnr 4 - Bnr 92
4639 VIK

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskekum i innredning og opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



Veggmontert klosett. Det er ikke dreneringshull under toalettet.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Spalteventil i vindu.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Rommet har utilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG RJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vanninstallasjoner i bad er vendt mot yttervegg, og mot vegg i vaskerom der det er skjulte rørinstallasjoner med risiko for å lage skade, og det er derfor ikke tatt hull.

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).

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med flis på gulv, og delflisa vegger. Dusjhjørne, vask i innredning, veggmontert klosett og dusjvegger.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier



LOFT > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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

Konsekvens/tiltak

• 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.

• 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.

LOFT > BAD

Seljestokkane 16, 6893 VIK I SOGN
Gnr 4 - Bnr 92
4639 VIK

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Delvis flis på vegger og på vegger i dusjhjørne. Forøvrig malte vegger og malt himling.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Ujevne flisoverflater

Konsekvens/tiltak
• Det er lite flisformat på veggene, og stedvis relativt mye ujevne flisoverflater.



LOFT > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med lokalt fall til sluk i dusj, og forøvrige lite fall utenfor dusjen. Det er 2 sluker, en i dusj og en under badekar.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Ujevne overflater og sprekk i fugemasse rundt sluk.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Ujevne flisoverflater kan påvirke effektiv avrenning mot sluk. Sprekker i fugemasse bør utbedres lokalt.



Overgang vegg og gulv.

LOFT > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

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

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring

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

Konsekvens/tiltak
• 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.



Sluk under badekar

Seljestokkane 16, 6893 VIK I SOGN
Gnr 4 - Bnr 92
4639 VIK

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM

Tilstandsrapport



Sluk i dusj

LOFT > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant, veggmontert klosett, dusjvegger og badekar.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring

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

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

LOFT > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Spalteventil i takvindu.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Rommet har utilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

LOFT > BAD

TG RJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Dusjen ligger inntil tømra vegg mot eldre del, og evt hulltaking måtte utføres på godt synlig flate fra gangen. Det er derfor ikke laget inspeksjonshull.

Vurdering av avvik:
• For våtrom er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da eier ikke ønsket et godt synlig hull med dekklokk vendt ut i gangen.

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

KJØKKEN

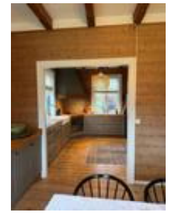
HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av skapseksjoner med profilerte malte fronter. Integrerte hvitevarer, men kjøleskapet er løst og ikke vurdert som en del av innredningen.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier





HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Egen avtrekksvifte med kanal ut gjennom yttervegg.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system, montert ved ombygging rundt 2008. Samlestokk i kjeller.

Seljestokkane 16, 6893 VIK I SOGN
Gnr 4 - Bnr 92
4639 VIK

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM

Tilstandsrapport



Tank i kjeller

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Tidstypisk anlegg med avløp av plast. Skjult anlegg.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Ventilasjon

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

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke mekanisk avtrekk fra våtrom.
• Omtalt under det enkelte våtrommet.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse
Dobbel tank. 200 + 100 liter el tank i kjeller.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Produksjonsinfo

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse
Gulvvarme i hovedetg.

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Alminnelig godt utstyrt El anlegg med skjult installasjon og sikringsskap med automatikringer plassert i vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Iflg eier foreligger samsvarserklæring, men denne er ikke fremlagt.

Brannteknisk forhold

Beskrivelse
Huset har brannslokningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Antatt utgravd byggegrop, og fundamentering på utplanerte stedlige masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Seljestokkane 16, 6893 VIK I SOGN
Gnr 4 - Bnr 92
4639 VIK

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Utifra byggeår er det ikke drenering. Tilbygg har gulv på grunn og ikke rom under terreng.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Konsekvens/tiltak
• Slike kjellere bør ikke innredes med bruk av organiske materialer.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Steinmur i kjeller på eldre del av bygningen. Betong ringmur i tilbygg,

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker og overganger bør observeres jevnlig, og lokal utbedring vurderes,

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse
Skrådd terreng, der tomta er opparbeida i ulike nivå. Singel/grus i adkomstareal. I hovedsak gressareal. Bratt naturtomt mot øst.

Vurdering av avvik:
• Området ligger i NVE sitt aktsomhetsråde for snøskred.

Konsekvens/tiltak
• Ved evt søknadspliktige tiltak kan det vere nødvendig med ytterligere avklaring.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse
Iflg informasjon fra eier og kommunen er vann og avløp tilkobla kommunalt anlegg.

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. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Returrekkverket på loftet bør også oppgraderes i høyde og med tettere åpninger.
• Iflg eier foreligger samsvarserklæring, men denne er ikke fremlagt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes snøfangere på taket, og spesielt der det er gangsoner og inngangsparti.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

Oppdragsnr.: 15938-1207 Befaringsdato: 14.10.2026 Side: 20 av 26

Seljestokkane 16, 6893 VIK I SOGN
Gnr 4 - Bnr 92
4639 VIK

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM

Bygninger på eiendommen

Uthus/hagestove



Anvendelse
Anneks/hagestue

Byggeår
2008

Kommentar
Eldre tømra bygning som er flytta til eiendommen i 2008.

Standard
Innreda bygning med innlagt strøm.

Vedlikehold
Normalt god vedlikeholdsmessig stand etter alder. Det er synlig skade på overflate på ytterdør.

Beskrivelse
Hagestue. Betonggulv og tømra vegger. Saltak med torv som tekking. Innlagt strøm. Gruepeis.

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

Vedlegg

Seljestokkane 16, 6893 VIK I SOGN
Gnr 4 - Bnr 92
4639 VIK

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

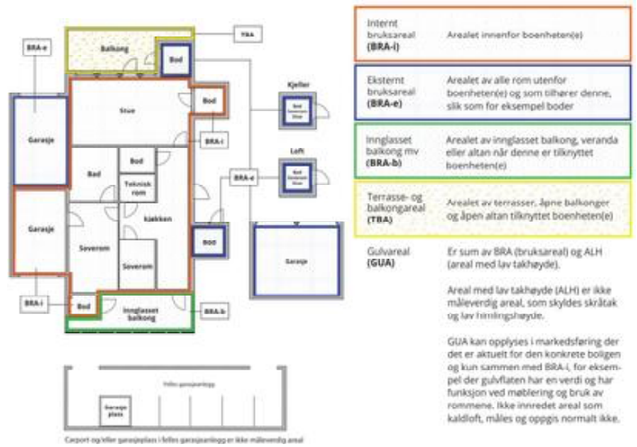
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Seljestokkane 16, 6893 VIK I SOGN
Gnr 4 - Bnr 92
4639 VIK

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller					
Hovedetasje	106			106	105
Loft	99			99	7
SUM	**205**				**112**
SUM BRA	**205**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Uinnredet kjellerrom	
Hovedetasje	Entré, hall m/trapp, stue, stue 2, kjøkken, bad, vaskerom		
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, kontor, bod, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger mottat fra kommunen viser fasader og plan av loft tilbygg. Det er ikke fremlagt plan og snittegninger av hele bygningen.

Nyere håndverkstjenester

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

Uthus/hagestove

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Seljestokkane 16, 6893 VIK I SOGN
Gnr 4 - Bnr 92
4639 VIK

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2026	Kjell Tokvam	Takstingeniør
	Gro Mykkeltvedt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4639 VIK	4	92		0	8038.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Seljestokkane 16

Hjemmelshaver
Mykkeltvedt Gro

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligeiendom på Tenold, ca 2 km fra sentrum på Vikøyri. Vestvendt beliggenhet i skrådd terreng med bra utsikt og gode solforhold.

Adkomstvei

Adkomst via kommunal veg.

Tilknytning vann

Tilknytt offentlig anlegg.

Tilknytning avløp

Tilknytt offentlig anlegg.

Regulering

Bolig etter gjeldende plan.

Om tomten

Skrådd terreng, der tomta er opparbeida i ulike nivå. Singel/grus i adkomstareal. I hovedsak gressareal. Bratt naturtomt mot øst.

Tinglyste/andre forhold

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

Seljestokkane 16, 6893 VIK I SOGN
Gnr 4 - Bnr 92
4639 VIK

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Ja
Tegninger		Plan og fasader av tilbygg	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Eiendomsinfo	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Seljestokkane 16, 6893 VIK I SOGN
Gnr 4 - Bnr 92
4639 VIK

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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:
Seljestokkane 16, 6893 VIK I SOGN. Gnr. 4, bnr. 92, i Vik kommune, oppdragsnr.: 1160260066
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: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



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

PROAKTIV

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