

PROAKTIV

Flott tømmerhytte i Vik Fjellandsby

Helårs hytte med flott utsikt og
god beliggenhet.

DJUPAGJELVEGEN 19



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

Brøsetveien 168,
7069 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

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@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

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

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@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



VIK FJELLANDSBY

Koselig tømmerhytte med flott beliggenhet i Vik Fjellandsby. Nydelig utsikt og gode solforhold.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Djupagjelvegen 19, 6893 VIK I SOGN

Gnr./Bnr.: Gnr. 39, bnr. 88, i Vik kommune

Prisantydning: 2.900.000,-

Omkostninger: 91.490,-

Totalpris: 2.991.490,-

Kommunale avgifter: 4.164,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2011

Rom/soverom: 4/3

BRA: 79 m²

BRA-i: 76 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Biloppstillingsplass på egen tomt.

Tomt: 1142.6 m²

Energimerke: Energiklasse: Oransje D.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	16	30	32
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
37	114		
Vedlegg	Budskjema		

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

Lord Philip Chesterfield

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmeglerfullmektig:
Anders Brendehaug Østlie



Anders Brendehaug Østlie
Eiendomsmeglerfullmektig
Mobil: 99 15 11 65
E-post: abo@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Voss
Telefon: 56 52 19 50
Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 993 971 804

EN NY HVERDAG

Djupagjelvegen 19

Velkommen til Djupagjelvegen 19!
Flott tømmerhytte med attraktiv beliggenhet i enden av feltet i Vik Fjellandsby.

Her er det svært gode solforhold og panoramautsikt over Vik, fjorden og fjellene. Du kan nyte både stillhet og natur.

Hytten har god innvendig standard og inneholder kjøkken, tre soverom, bad, stor entré og stue med store vindusflater som tar inn den nydelige utsikten. Utvendig er det en praktisk bod og mulig å parkere rett ved inngangen.

Beliggenheten er ideell for deg som er glad i friluftsliv, da det er aktivitetsmuligheter like utenfor døra året rundt.

Hytta har gangavstand til Vik skisenter, hvor det er skiskytteranlegg, lysløype, rulleskibane, skileikbakke, skitrekk, liten alpinbakke, lavvo og skistue. Området byr også på flotte muligheter for toppturer, både på ski og til fots. Myrkdalen Fjellandsby 45 minutter unna med bil.

Eiendomsmeglerfullmektig **Anders Brendehaug Østlie**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Voss

Beliggenhet

I 2013 flyttet vi inn i nye, stilrene og historiske lokaler i Vangsgata 16. Et sentrumsnært og attraktivt område. Enkel adkomst, med parkering like utenfor inngangspartiet

Proaktiv Voss
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 55 52 19 50
E-post: Voss@proaktiveiendom.no

Høyt motiverte meglere med lang fartstid og god lokalkunnskap som alltid er klare til å presentere din bolig på best mulig måte. Mål: Rett eiendom, til rett kjøper.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet, mener vi er det som skaper merverdi for våre kunder. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon hver eneste gang. Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene og den riktige motivasjonen, skaper alltid det beste resultatet for kundene. Eiendomsmegling er komplekst og balanserer mellom en del ulike fagområder. En god megler er bevisst på de viktigste økonomiske prinsippene om prisdannelse og kjenner eiendomsmarkedet i sine

områder. I tillegg er megleren juridisk skolert innenfor sitt fagfelt slik at alle relevante bestemmelser hensyntas. Megleren skal kunne mye om presentasjon og markedsføring, i tillegg til å være god på forhandlinger og forstå menneskers behov. Gode resultater kommer ikke av seg selv - det er alltid noen som skaper dem. Derfor overlater vi aldri noe til tilfeldighetene. Eiendomsmegling er verdifull rådgivning - vi skal berike våre kunder.

Vi i Proaktiv elsker Voss!



VIK FJELLANDSBY

Kommune: Vik / Område: Vik

Med en ny hytte følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Turterreng, skisenter, avstand til aktiviteter og fasiliteter, eller utsiktspunkter og naturopplevelser. Bor du riktig – får du mer ut av fritiden.

Beliggenhet

Hytten ligger fint til i terrenget i Vik i Sogn, med en utsikt som bør oppleves. Beliggenheten er praktisk for deg som er glad i ski og friluftsliv, da både alpinbakke og langrennsløyper ligger kort vei fra hytta. Like ved hytten går det også en lysløype som er opplyst på kveldstid, slik at hele familien kan gå på ski uavhengig av dagslys. Vikafjellet har et bredt utvalg av turmuligheter gjennom hele året. Her kan man velge mellom korte turer i nærområdet eller lengre dagsturer på fjellet. For de som ønsker å trene, kjøres det opp løyper for både klassisk og skøyting. Siden lysløypene er asfalterte, er det også gode forhold for å bruke ruller på sommeren. Det tar kun noen få minutter å kjøre ned til Vik sentrum. Der finner man dagligvarebutikker, kafeer, sportsbutikk og andre servicetilbud. Om sommeren er det også kort vei til fjorden, en kjøretur på cirka 10 minutter tar deg ned til sjøen for bading eller båttur. Det er også mulig å kjøpe båtplass i Vik. Dette er en hytte som passer godt for deg som vil ha enkel



OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Sogndal lufthavn Haukåsen	2 t 10 min
🚗 Tistel Linje 810, 970	7 min 3.4 km
🚗 Tistel nedre Linje 810	7 min 3.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Vik Post i butikk	12 min 9.2 km
Spar Vik PostNord	12 min 9.2 km

VARER/TJENESTER

🏪 Vik apotek	12 min
🍷 Vik Vinmonopol	12 min

SPORT

🏊 Vik idrettshall Aktivitetshall	11 min 8.5 km
🏀 Flatbygdi skule, ballbinge Ballspill	11 min 8.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Vik i Sogn	12 min
🚗 Vik (SFE)	13 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



tilgang til både fjell og fjord, med gode aktivitetsmuligheter rett utenfor hyttedøren.

Bebyggelse
Hyttefelt

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

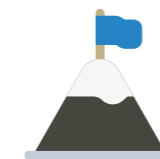
Adkomst

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



HØYDE OVER HAVET

569 m



VINTERSPORT

Langrenn



Alpin

- Vik skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 1 km
- Skitrek i anlegget: 1



VELKOMMEN TIL DJUPAGJELVEGEN 19

Parkering

Biloppstillingsplass på egen tomt.

Tomtestørrelse

1142 m²

Beskrivelse av tomt

Tomt i skrått terreng, delvis oppfylte masser.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Taktekkingen består av torv. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Tretakrenner og kjetting. Utette forhold på takrenner. Takrenner trenger tiltak på sikt. Veggene har tømmerkonstruksjon. Østveggen er lektet ut, isolert og har fått ny kledning i 2024, grunnet råteskader i laftestokkene. Resten av de utvendige konstruksjonene er vurdert til å være i ok stand. Innvendige vegger og delvis utvendige vegger har en del setningskader, godt synlig i gang og på kjøkken/stueområdet, samt i andre rom. Det er utført skadetakst i 2020, hvor takstmann konkluderte med at det er setninger i grunnmuren. Planhet på gulvet er målt til ca. 5,0 mm, noe som er vurdert som normalt. Dette alene er ikke vurdert som årsaken til at lafteverket har sprukket opp og at lafteknutene er utette. Utette lafteknuter og sprekker i tømmeret har ført til fukt- og råteskader i østveggen. Innvendig er det godt synlig oppsprukket tømmer, mer enn normalt. Knutene på utvendige vegger/hjørner og innvendige vegger har store sprekker og har gått fra hverandre. Setninger i grunnmur er

ikke vurdert som årsaken til dette, men heller dårlig utført håndverk. Det antas at det er benyttet vått tømmer under oppføring, og at det under tørkeperioden har oppstått så store krefter at tømmeret har sprukket opp og knutene har knekt/sprukket opp. Dette har ført til store åpne lafteknuter over nesten alle innvendig synlige hjørner. Det er spor etter tidligere tetting med silikon i stue på utvendige lafteknuter. Det er i tillegg store åpne hull/spalter mellom takåser og innvendig taktekke. Det er mistanke om luftlekkasje i takkonstruksjonene. Det må påregnes at større tiltak må til for å utbedre disse forholdene. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med takåser og takbjelker. Det er utette forhold mellom innertak og takkonstruksjon. Åpninger i diffusjonssperren fører til luftlekkasje, noe som kan føre til fuktskader i takkonstruksjonen over tid. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Døren inn til bod subber i karm/dørterskel. Terrasse på bakkeplan og terrasse ved inngangspartiet. Forholdsvis lav avstand til terrenget, med bratt terreng på framsiden/solsiden av hytta. Det anbefales rekkverk her. Det er krav til rekkverk dersom høyden til bakkeplan overstiger 50 cm. Trapp oppført i trevirke. Trenger tiltak på kort sikt. En del spor etter bruk og andre forhold. Det bør monteres rekkverk på deler av trapp/platting.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en hytte er mer enn fine fargevalg og møblement.



TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 8 stk. TG3, 14 stk. TG2 og 2 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

- Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Overflater
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon

Boligen har fått følgende TG2:

- Utvendig > Takteking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Innvendig > Kryp kjeller
- Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsopgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningsfagkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

Svein Låksrud (befaringsdato: Fredag, 27. mars 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Hytten ble kjøpt i 2016.

Selger har brukt hytten de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Geithus VVS, 2024

Beskrivelse: 2024: lekkasje i vannkran koblet til dusj. Dette er undersøkt og reparert av rørlegger Geithus VVS. Ingen ytterlige skader i følge rørlegger.

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

Ja

Firmanavn: Geithus VVS, 2024

Beskrivelse: Se punkt - har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom.

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

Ja

Firmanavn: Byggtillitt AS, 2024

Beskrivelse: Råteskade i yttervegg. Råten er fjernet og det er satt opp stender og ny yttervegg for å forebygge ytterlige skader da veggen er utsatt for hardt vær.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja

Firmanavn: Eltel på vegne av Sognekraft, 2017

Beskrivelse: Ny måler ble montert i 2017. Usikker om resten av anlegget ble kontrollert samtidig.

11. Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskrivelse: Eiendommen er tilknyttet Vik fjellandsby for privat vannforsyning.

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

Ja

Firmanavn: Geithus VVSAS og Fremtind forsikring, 2023 og 2026

Beskrivelse: Skifting frostsprengt kuleventil. Skiftet frostsprengt kuleventil på hovedkranen. Arbeid utført av Geithus VVS AS. Skaden ble videre utredet av faglært gjennom forsikringsselskapet. Det ble oppdaget vannskade i gulv på soverom som ligger vegg i vegg med boden hvor hovedkranen er. Det ble utført tørketiltak i bod og på soverom, og byttet gulv på soverom.

17. Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja

Beskrivelse: Det er et par sprekker på to av sidene på muren etter en setningsskade som ble oppdaget i år 2020. Ut ifra

målinger ser det ikke ut til at sprekken har blitt større.

18. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja

Beskrivelse: 1: I år 2020 ble pipen på taket tettet da det rant noe vann nedover langs pipen og vannet traff peisen. Etter at pipen ble tettet har det ikke vært noe vann som har kommet ned langs pipen. 2: Slipt og lakkert oversiden av peisen da det var noen små rustflekker etter vann pga lekkasjen langs pipen.

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

Ja

Firmanavn: Firma via forsikringsselskapet, 2023

Beskrivelse: En mus i 2023. Alle ventiler er tettet med netting, bortsett fra mulig ventil under terrassen. (Usikker på om det er ventil under terrassen). Arbeidet ble utført av et firma via forsikringsselskapet. Ikke vært spor etter mus eller sett mus etter at arbeidet ble utført.

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

Ja

Firmanavn: Byggtillitt AS, 2024

Beskrivelse: Råteskade i yttervegg. Skaden er utarbeidet og som tiltak er det satt opp en ny yttervegg for å forebygge nye skader da veggen er værhard.

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

Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport ved. setningsskade i år 2020.



VELKOMMEN INN!

Innhold

Denne sjarmende hytta går over ett plan og byr på en svært praktisk planløsning. Du ønskes velkommen inn i en romslig entré med gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy. Videre rommer hytta tre gode soverom, et koselig bad med opplegg for vaskemaskin, og et kjøkken med godt av skap- og benkeplass. Hjertet i hytta er den luftige stuen, hvor store vindusflater slipper inn dagslyset og rammer inn en fantastisk utsikt. I tillegg medfølger det en praktisk teknisk bod med utvendig tilkomst.

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 76 kvm
BRA-e: 3 kvm
Total BRA: 79 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 52 kvm

Areal er kontrolloppmålt på plassen. Oppmåling er utført etter beste evne under de forhold som var på befaringsstidspunktet. Areal er i henhold til takstbransjens retningslinjer for arealmåling NS 3940, gjeldende fra 01.01.2024. Oppmåling er utført med håndholdt laser. Dersom bygningen er svært kompleks, kan det være nødvendig med eget oppdrag for nøyaktig areal/oppmåling når boligen eventuelt står tom. Dersom selger/kjøper ikke legger vekt på opplysninger om areal, vil dette ikke framstå som en mangel dersom det blir

oppdaget avvik ved en senere anledning. Jevnfør § 3-3, Lov om endringer i avhendingsloven. "det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøper ikke la vekt på opplysningen"

Standard

Innvendig er det gulv av beiset furuplank og fliser. Furuplankene trenger ny overflatebehandling, da det er en del bruksspor. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Hytta er vurdert til å være utført med noe dårlig håndverk. Det må påregnes å rette opp en del detaljer. Både listverk, dører, vegger og gulvbelegg trenger fornying og andre tiltak, som for eksempel bedre tilpasning. Innvendige overflater er både malte og ubehandlede. Det som er utført, bør gjøres på nytt. Innvendige overflater trenger en finpuss for å fremstå som velbygd. Hytta kan fint benyttes videre i dagens tilstand, men for at standarden på utført håndverk skal fremstå som godt utført, må det gjøres en del arbeid. Etasjeskille er av trebjelkelag. Montert på ringmur og senterplassert strekmur. Kryp Kjeller er ikke befart. Vanskelig tilkomst. Det ble målt ca. 5 til 6 mm avvik over hele planet i hytta. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har isolert stålpipeline og vedovn fra oppføring. Varmekabel i hall og gang. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Kryp Kjelleren er ikke inspisert grunnet vanskelig tilkomst. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dører og listverk trenger enkle tiltak som justering. Enkelte dører subber i dørterskel eller karm.



Veggene på badet har panel eller tømmer. Himlingen har panel. Fliser er montert på gulv med varmekabel. Gulvet er vurdert som tilnærmet flatt, uten fall til sluk. Det er en liten oppkant ved dørterskelen. Det er vurdert som utette forhold langs vegger bak vaskemaskin, samt utette gjennomføringer i gulvet langs vegger. Alt av gulv og tettesjikt er vurdert til å måtte bygges opp på nytt med tilhørende dokumentasjon. Det skal være minst 15 mm oppkant ved dørterskel. Tettesjikt må føres opp langs vegg på alle kanter, minimum 25 mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilasjon. Ingen luftspalte i vinduet, ingen ventil i vegg eller tak. Ingen spalte ved dørbildet. Kun åpning av vinduet. Kort avstand fra vinduet til dusjkabinett og fuktzone. Laftet tømmer omkring badet. Det er benyttet dusjkabinett fra dag én. Badet er lite fagmessig utført. Gulvet er vurdert som flatt uten fall til sluk; det er heller ikke godkjent høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dørterskel. Fare for fuktskader på innvendige overflater på grunn av måten dette er utført på. Laftet tømmerkasse omkring badet. Hullboring er ikke utført.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Oppvaskmaskin fra ca. år 2022. Kjøkkeninnredningen trenger justering. Innredningen er trolig festet til utvendig tømmervegg, noe som har ført til at den er skjev som følge av krymp i vegg. Ved å løsne denne fra vegg og montere den fritt på gulvet, vil innredningen ikke følge med når lafteskassen beveger seg. Per i dag står denne i

spenn festet til vegg. Dette har ført til at benkeplaten og innredningen mot vegg heller over 20 mm. Det er installert kjøkkenventilator med kullfilter.

Oppvarming

Vedovn i stue. Varmekabler på bad, i entre og i bod. Ellers elektrisk oppvarming etter behov.

Energimerke

Oransje D

Info strømforbruk

Strømforbruk Ca. 6000 kWh.
Kostnad fyringskilder Ca. kr 2000.-

Info energiklasse

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



STUE









KJØKKEN





BAD

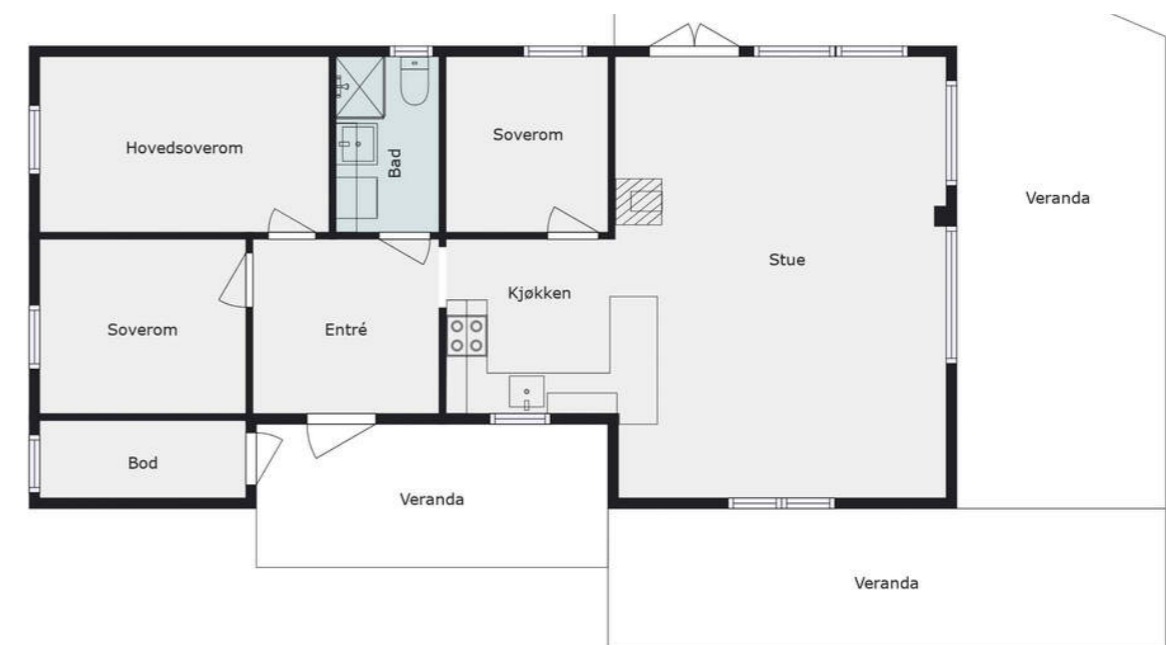


SOVEROM



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring
Polisenummer64541792

Formuesverdi primær

420.000,- for 2024

Kommunale avgifter

4.164,- for 2025

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Kommunale utgifter Kr. 4 164

Forsikring ca. kost Kr. 3 548
Byggforsikring ca. kr 6 756,-
Vatn og kloakk til Vil fjellandsby inkl. brøyting fram til hytta Kr. 22 280
Simas, renovasjon Kr. 2 501
Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 32 500

Diverse

Vik fjellandsby har muntlig informert om at de skal felle trær på deres område som vil bedre utsikten fra hytta i retning Sognefjorden og bygda Vik.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 7. november 2011

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4639/39/88:
27.05.2010 - Dokumentnr: 376441 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4639 Gnr:39 Bnr:84

01.01.2020 - Dokumentnr: 950402 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1417 Gnr:39 Bnr:88

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbustad. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler. Eiendommen ligger i et område under utvikling, og at det kan komme byggearbeid ved utbygging.

Vei/Vann/Avløp

Vei, vann og avløp er tilknyttet privat via Vik fjellandsby.

Radonmåling

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Tirsdag, 28. april 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Om. kjøper beskrivelse

2 900 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
72 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

73 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
91 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 973 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 991 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

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

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

Kjerneinformasjon

om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

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

Eier

Maya Håpnæs

Tilbud på lånefinansiering

Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS er deleid av Voss Sparebank, og banken kan tilby gode finansielle løsninger i forbindelse med boligkjøpet. Kjøper står fritt til å benytte annen bankforbindelse enn Voss Sparebank ved kjøp av denne boligen

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 58 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 23 990,00, Meglers deltakelse på overtagelse kr 2 500,00, Oppgjørshonorar kr 5 990,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 13 500,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 52 230.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 500,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 297,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 797.

Totale kostnader kr. 53 027.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte

Kjerneinformasjon

visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

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: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - 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 følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket. **Vedlegg til salgsoppgave** Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
28.4.2026

Proaktiv Voss
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Djupagjelvegen 19, 6893 VIK I SOGN

27 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Djupagjelvegen 19	Djupagjelvegen 19	

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?

Jeg kjøpte hytta i 2016.

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.

Jeg har eid hytta siden 2016 og den har hovedsakelig blitt brukt som fritidsbolig med noe korttidsutleie. I perioden 2022-2024 ble hytta utleid for korttidsleie på fulltid gjennom Airbnb.

Informasjon om eksisterende husforsikring

annet, 19464563, Sparebank 1 LOfavor

Informasjon om selger

Selger

Håpnes, Maya

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.

Side 1



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

Beskriv feilen og omfanget

2024: Lekkasje i vannkran koblet til dusj. Dette er undersøkt og reparert av rørlegger Geithus VVS. Ingen ytterlige skader i følge rørlegger.

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

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Se punkt - har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Geithus VVS

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

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Råteskade i yttervegg. Råten er fjernet og det er satt opp stender og ny yttervegg for å forebygge ytterlige skader da veggen er utsatt for hardt vær. Arbeidet er utført av Byggtilitt AS.

Side 2



4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Byggnillitt AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Kjeller

- 5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**
 Ja Nei
- 8 **Er det utført arbeid med drenering?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 10.1.2 **Årstall**
2017
- 10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Ny måler ble montert i 2017. Usikker om resten av anlegget ble kontrollert samtidig.
- 10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Eitel på vegne av Sognekraft
- 10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Rør

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

Side 3



Spesifiser hvilken type
Eiendommen er tilknyttet Vik fjellandsby for privat vannforsyning.

- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 13.1.2 **Årstall**
2026
- 13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Skifting frostsprengt kuleventil.
- 13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Geithus VVS AS
- 13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei
- 13.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 13.2.2 **Årstall**
2023
- 13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Skiftet frostsprengt kuleventil på hovedkranen. Arbeid utført av Geithus VVS AS. Skaden ble videre utredet av faglært gjennom forsikringsselskapet. Det ble oppdaget vannskade i gulv på soverom som ligger vegg i vegg med boden hvor hovedkranen er. Det ble utført tørketiltak i bod og på soverom, og byttet gulv på soverom.
- 13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Geithus VVS AS og Frentind forsikring
- 13.2.6 **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

Side 4



16 Er det utført arbeid på varmelegg 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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det er et par sprekker på to av sidene på muren etter en setningsskade som ble oppdaget i år 2020. Ut ifra målinger ser det ikke ut til at sprekken har blitt større.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

1: I år 2020 ble pipen på taket tettet da det rant noe vann nedover langs pipen og vannet traff peisen. Etter at pipen ble tettet har det ikke vært noe vann som har kommet ned langs pipen.
2: Slipt og lakkert oversiden av peisen da det var noen små rustflekker etter vann pga lekkasjen langs pipen.

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

En mus i 2023. Alle ventilert er tettet med netting, bortsett fra mulig ventil under terrassen. (Usikker på om det er ventil under terrassen). Arbeidet ble utført av et firma via forsikringsselskapet. Ikke vært spor etter mus eller sett mus etter at arbeidet ble utført.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Råteskade i yttervegg. Skaden er utarbeidet og som tiltak er det satt opp en ny yttervegg for å forebygge nye skader da veggen er værhard. Arbeid utført av Byggtillitt AS.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

Side 5



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 nabolaget?

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

Skriv opplysningene her:

Tilstandsrapport ved setningsskade i år 2020.

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 64541792

Side 6



Vik kommune

Plan/forvaltning

Erik Mathisen
Klauarinden 28

5107 SALHUS

Vår ref.	Dykkar ref.	Sakshandsamar	Direktenr	Arkiv	Dato:
11/995-6		Espen Holen	57698240	GBNR-39/88, K2-L42	07.11.2011

MELDING OM VEDTAK**Melding om vedtak - ferdigattest gbnr 39/88 Erik Mathisen**

Det er gjort følgjande vedtak i saka:

Vedtak:

I samsvar med plan-og bygningslova §21-10 får Erik Mathisen ferdigattest for fritidsbustad på gbnr 39/88 i Vik Fjellandsby.

Tiltaket skal koordinatfestast og meldast til Vik kommune.

Saka er handsama i samsvar med delegasjonsreglementet for Vik kommune, pkt 43.

Med helsing

Norvald Aase
Leiar plan- og forvaltningEspen Holen
Ingeniør plan og forvaltning

Postadr.: Vik kommune Postboks 134 6891 Vik i Sogn	Telefon: Telefaks:	57 69 82 00 57 69 82 01	Bankgiro: 3800.07.15600 m/kid 3800.07.00042 u/kid	Org.nr 937498764	E post: post@vik.kommune.no	Heimeside www.vik.kommune.no
--	-------------------------------------	----------------------------	--	----------------------------	--	--

**ENERGIATTEST**

Adresse	Djupagjelvegen 19
Postnummer	6893
Sted	VIK I SOGN
Kommunenamn	Vik
Gårdsnummer	39
Bruksnummer	88
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300241846
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	c011f03e-1136-46f5-9ac5-75c06e2bc715
Dato	04.06.2024

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

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

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje oppgje måla energibruk.

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

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

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

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den det er berekna og den målte energibruken. Gode energivannar medverkar til at energibehovet blir redusert.

Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

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

Gode energivannar

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

Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvatn fornuftig

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Montering av blafrespjeld på kjøkkenventilator

- Vask med fulle maskinar

- Bruk varmtvann fornuftig

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

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

Bustaddata som er grunnlag for energimerket

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

Der det ikkje er gjevne opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggjeår	2011
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	79
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindaug:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar).

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

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Djupagjelvegen 19
Postnummer: 6893
Stad: VIK I SOGN
Kommune: Vik
Bustadnummer: H0101
Dato: 04.06.2024 12:24:08
Energimerkenummer: c011f03e-1136-46f5-9ac5-75c06e2bc715

Kommunennummer: 4639
Gårdsnummer: 39
Bruksnummer: 88
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300241846

Brukertiltak**Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskinar

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Reduser innetemperaturen

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved og god trekk og legg ikkje i for mykje om gongen. Å fyre i open peis er noko ein gjer mest for kosen. Hald spjeldet stengt når peisen ikkje er i bruk.

Tiltak 6: Slå elektriske apparat heilt av

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

Tiltak 7: Tiltak utandørs

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

Tiltak 8: Spar straum på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i bustaden

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

Tiltak 11: Vel kvitevarer med lågt forbruk

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 12: Montering av blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

Tiltak 13: Utskifting av avtrekksvifte på bad med ny vifte med fuktstyring

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

Tiltak utendørs**Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utelys

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

Tiltak 16: Montering av automatikk på utelys

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

Tiltak 17: Montering av urbrytar på motorvarmar

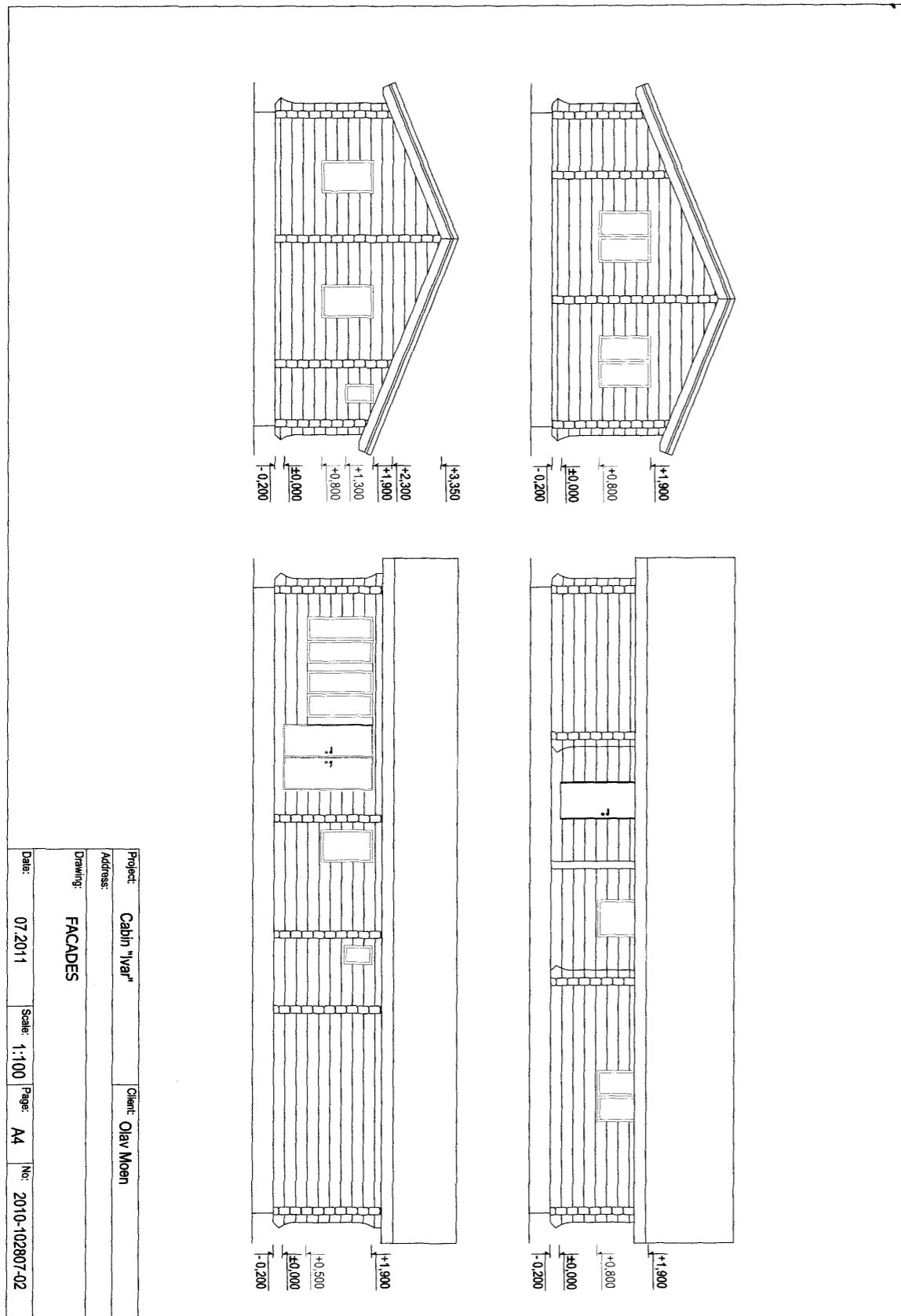
Ein monterer urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk golvvarme/takvarme**

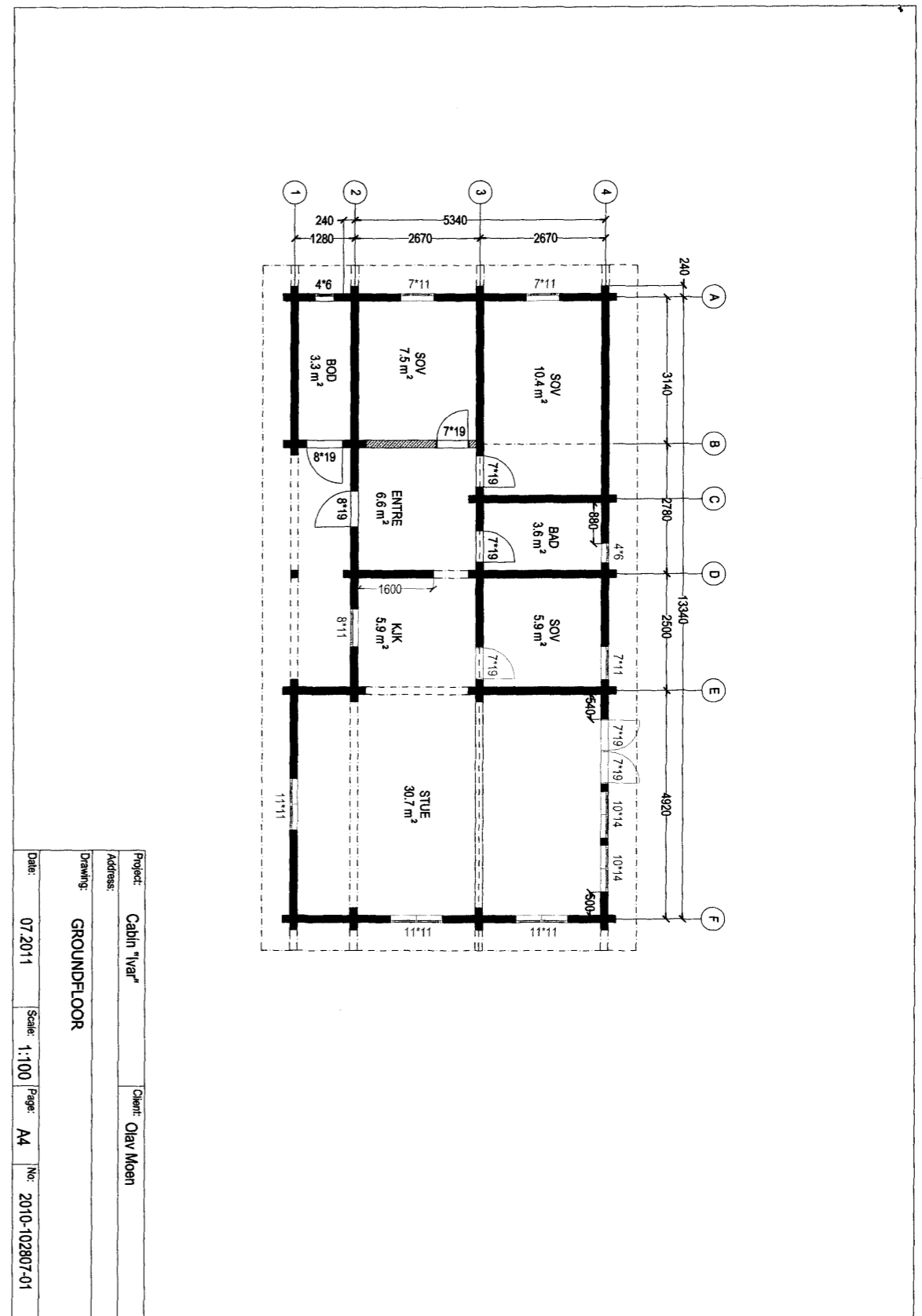
I staden for eventuell eldre golvvarme eller takvarme utan termostat blir det montert ei ny styringseining med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom ein skiftar ut mange slike styringseiningar og/eller panelomnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

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



Project: Cabin "Yar"
 Client: Olav Moen
 Address:
 Drawings: FACADES
 Date: 07.2011
 Scale: 1:100
 Page: A4
 No: 2010-102807-02



Project: Cabin "Yar"
 Client: Olav Moen
 Address:
 Drawings: GROUND FLOOR
 Date: 07.2011
 Scale: 1:100
 Page: A4
 No: 2010-102807-01

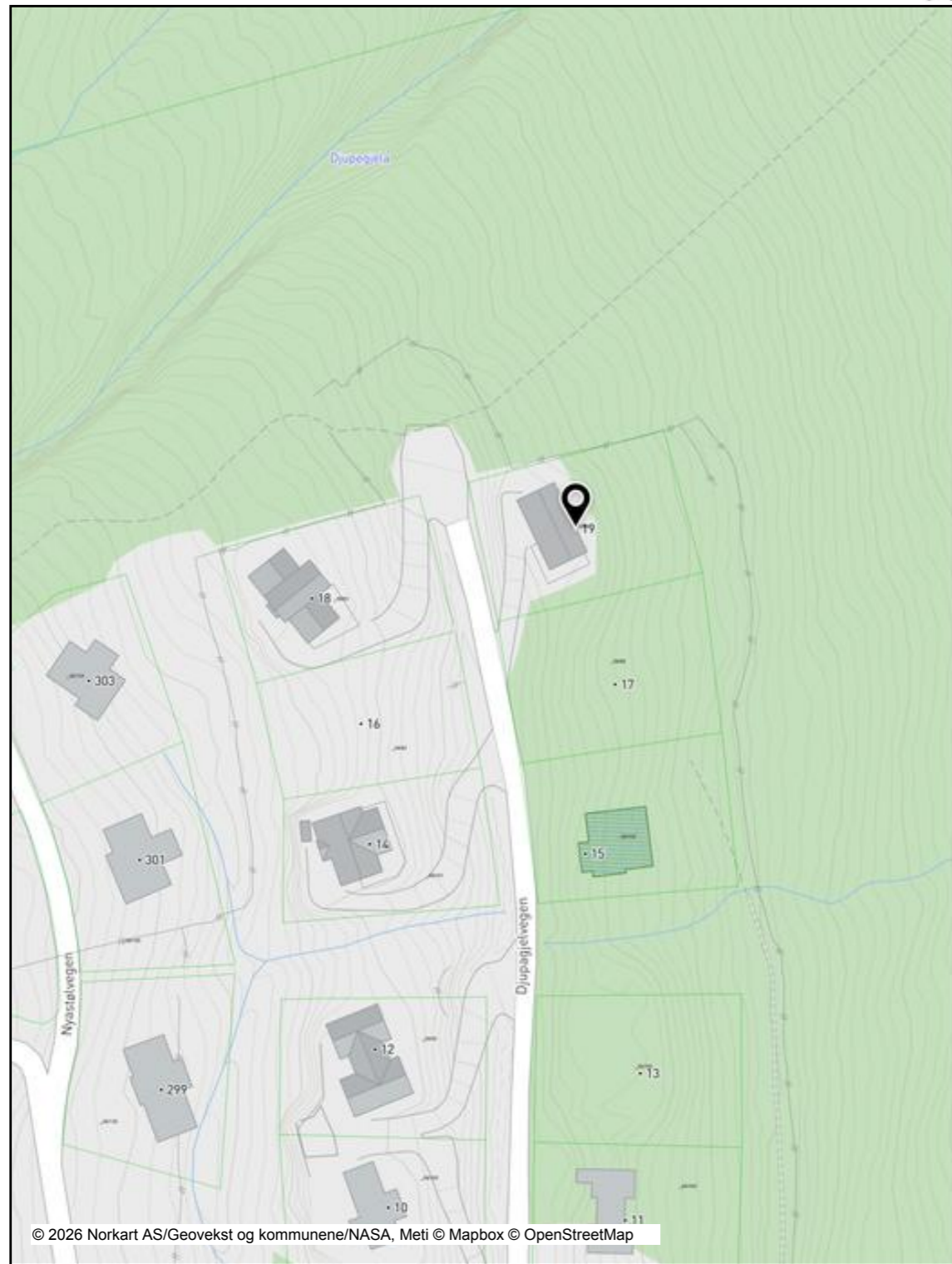


Situasjonskart 39/88

Dato: 09.03.2026

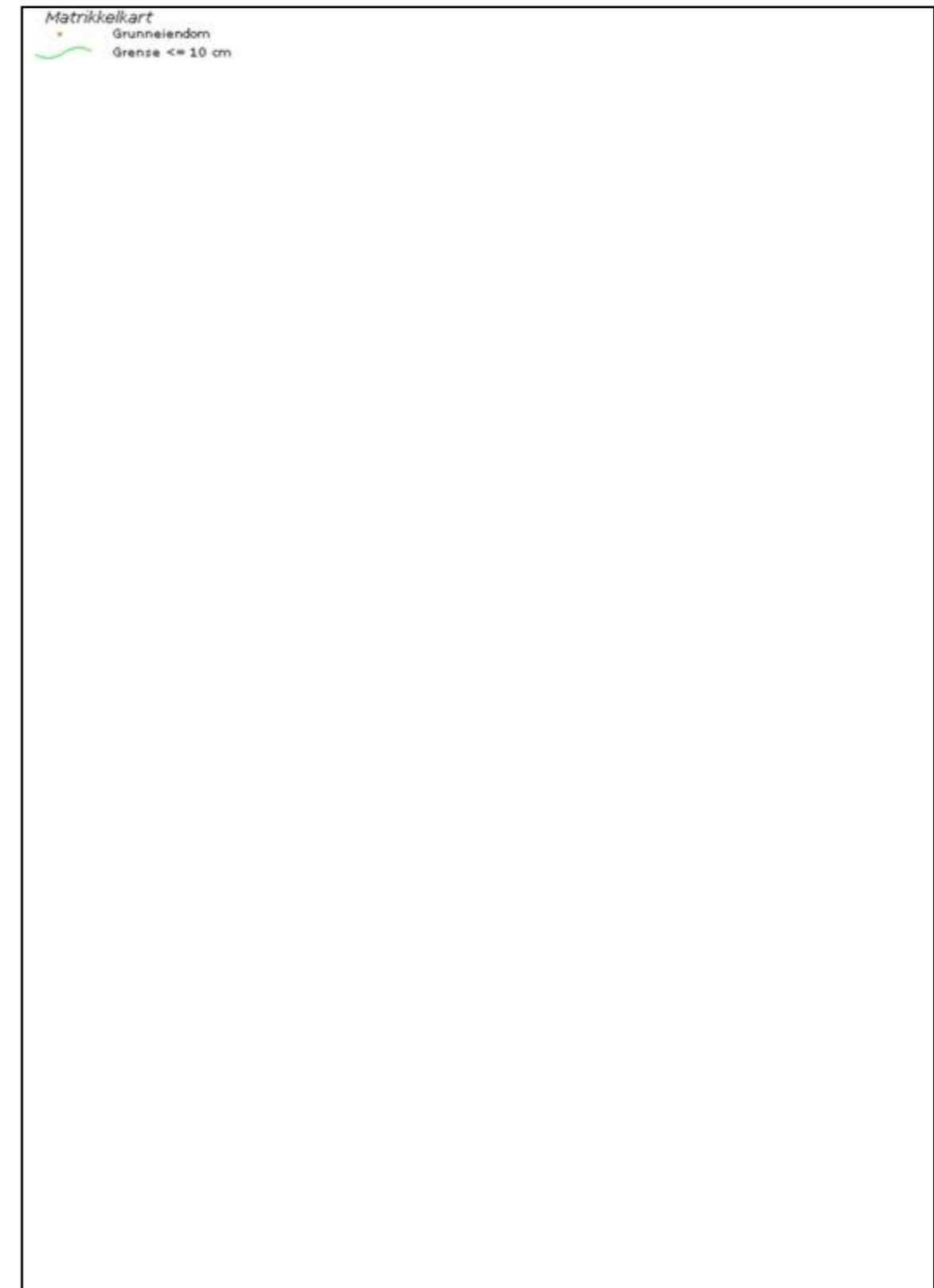
Målestokk: 1:1000

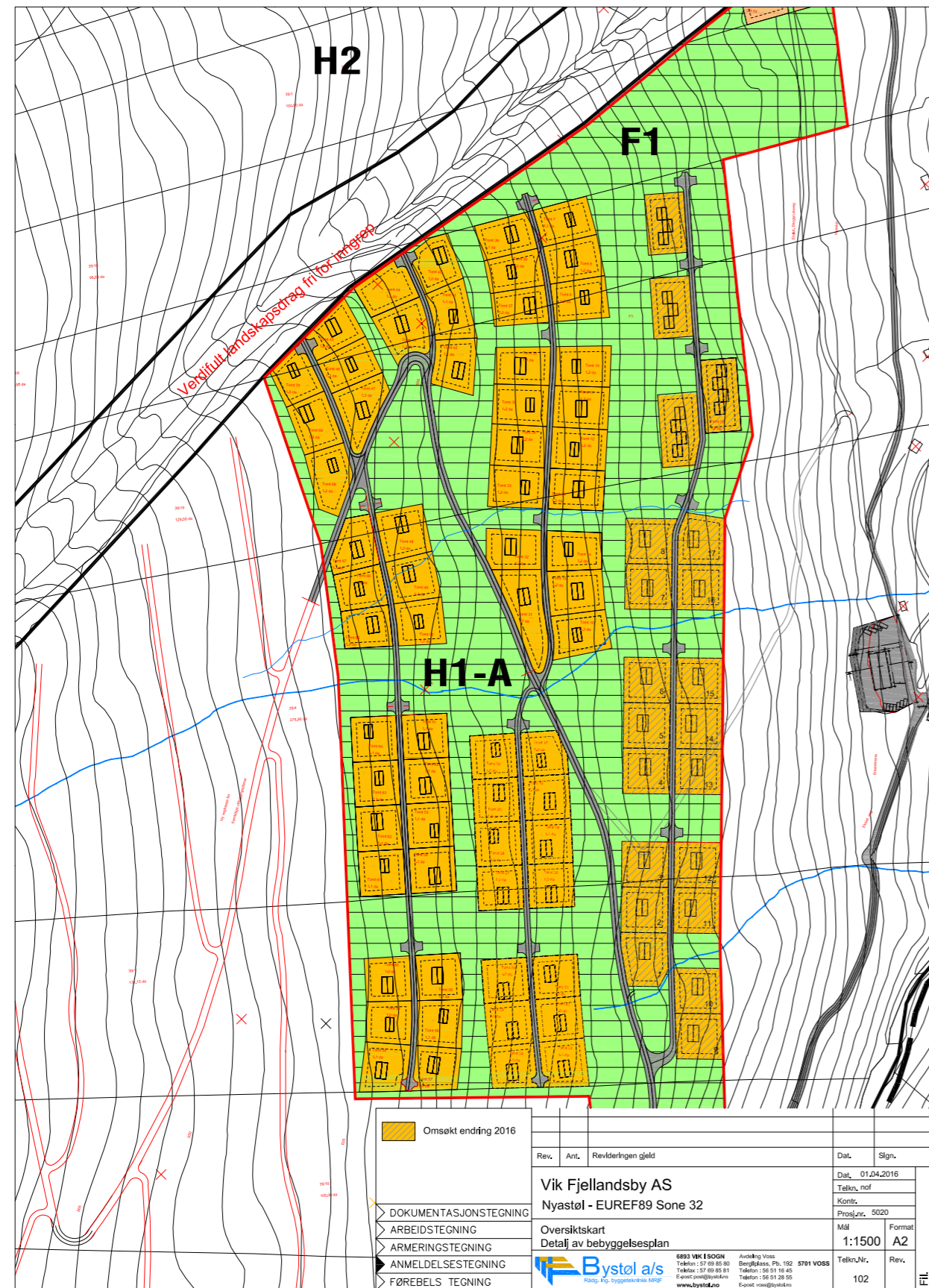
Koordinatsystem: UTM 32N



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





Tilstandsrapport

- Fritidsbolig
- Djupagjelvegen 19, 6893 VIK I SOGN
- VIK kommune
- # gnr. 39, bnr. 88

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 27.03.2026 Rapportdato: 27.03.2026 Oppdragsnr.: 20070-1750 Eiendomsverdi ref nr: FB2166

Autorisert foretak: Sogn Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Svein Låksrud



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

Norsk takst

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



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

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

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

Sogn Takst AS

Sogn Takst AS vart starta i år 2006 av Svein Låksrud. Han har svennebrev som tømrar og teknisk fagskule. Svein har erfaring fra byggebransjen heilt tilbake til år 1985.

Godkjenning som takstingeniør fekk Svein i år 2006. Han har sida denne tida arbeida som takstmann Sogn og Fjordane, no Vestland. Arbeidsområdet er og Vang kommune, Tyn og Filefjell. Arbeidar for det meste med

Tilstandsrapportar NS3600, verditakstar og tomtevurderingar. Sogn Takst AS har og oppdrag for namsmann og advokatar i området. Tek og oppdrag med dødsbu og interne arveoppgjer. Har god erfaring med festetomtar, tomtefesteloven og beregning av festeavgift. Tek og andre oppdrag etter avtale, t.d. kontrollerklæring / sluttkontroll våtrom i forbindelse med ferdigattestar.

Sogn Takst AS kjem fram til dei fleste oppdrag. Køyrrer til dagleg i bil med 4x4 og har tilgjengeleg UTV/ATV. Denne kan nyttast i samband med løyve fra grunneigar, kommune m.m.



Rapportansvarlig

Svein Låksrud
Uavhengig Takstingeniør
post@sogntakst.no
450 10 807



Oppdragsnr.: 20070-1750

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 2 av 35

Djupagjelvegen 19, 6893 VIK I SOGN
Gnr 39 - Bnr 88
4639 VIK

Sogn Takst AS
Flåten 12
6884 ØVRE ÅRDAL



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20070-1750

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 3 av 35

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er 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 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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 for TG3, der dette er mulig.

kr

Tiltak under kr 20 000

kr

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

kr

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

kr

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

kr

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 2011

UTVENDIG

Taktekkingen består av torv. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Tretakrenner og kjetting. Utette forhold på takrenner. Takrenner treng tiltak på sikt.

Veggene har tømmerkonstruksjon. Austveggen er lektet ut, isolert og har fått ny kledning i 2024, grunnet råteskader i lafestokkene. Resten av de utvendige konstruksjonene er vurdert til å være i ok stand.

Innvendige vegger og delvis utvendige vegger har en del setningskader, godt synlig i gang og på kjøkken/stue-området, samt i andre rom.

Det er utført skadetakst i 2020, hvor takstmann konkluderte med at det er setninger i grunnmuren. Planhet på gulvet er målt til ca. 5,0 mm, noe som er vurdert som normalt. Dette alene er ikke vurdert som årsaken til at lafteverket har sprukket opp og at lafteknutene er utette. Utette lafteknuter og sprekker i tømmeret har ført til fukt og råteskader i austveggen. Innvendig er det godt synlig oppsprukket tømmer, mer enn normalt. Knutene på utvendige vegger/hjørner og innvendige vegger har store sprekker og har gått fra hverandre. Setninger i grunnmur er ikke vurdert som årsaken til dette, men heller dårlig utført håndverk. Det antas at det er benyttet vått tømmer under oppføring, og at det under tørkeperioden har oppstått så store krefter at tømmeret har sprukket opp og knutene har knekt/sprukket opp. Dette har ført til store åpne lafteknuter over nesten alle innvendig synlige hjørner. Det er spor etter tidligere tetting med silikon i stue på utvendige lafteknuter.

Det er i tillegg store åpne hull/spalter mellom takåser og innvendig taktekke. Det er mistanke om luftlekkasje i takkonstruksjonene. Det må påregnes at større tiltak må til for å utbedre disse forholdene.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med takåser og takbjelker. Det er utette forhold mellom innertak og takkonstruksjon. Åpninger i diffusjonsperren fører til luftlekkasje, noe som kan føre til fukttskader i takkonstruksjonen over tid.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør. Døren inn til bod subber i karm/dørterskel.

Terrasse på bakkeplan og terrasse ved inngangspartiet. Forholdsvis lav avstand til terrenget, med bratt terreng på framsiden/solsiden av hytta. Det anbefales rekkverk her. Det er krav til rekkverk dersom høyden til bakkeplan overstiger 50 cm.

Trapp oppført i trevirke. Treng tiltak på kort sikt. Ein del spor etter bruk og andre forhold. Det bør monterast rekkverk på delar av trapp/platting.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av beiset furuplank og fliser. Furuplankene trenger ny overflatebehandling da det er en del brukspor. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Hytta er vurdert til å være utført med noe dårlig håndverk. Det må påregnes å rette opp en del detaljer. Både listverk, dører, vegger og gulvbelegg trenger fornying og andre tiltak, som for eksempel bedre tilpasning. Innvendige overflater er både malte og ubehandlede. Det som er utført bør gjøres på nytt. Innvendige overflater trenger en finpuss for å fremstå som velbygd. Hytta kan fint benyttes videre i dagens tilstand, men for at standarden på utført håndverk skal fremstå som godt utført, må det gjøres en del arbeid.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Montert på ringmur og senterplassert strekmur. Kryp Kjeller er ikkje synfart. Vanskeleg tilkomst. Det vart målt ca. 5-6 mm avvik over heile planet i hytta.

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

Boligen har isolert stålpipeline og vedomn frå oppføring. Varmekabel i hall/gang.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Kryp Kjelleren er ikke inspisert grunnet vanskelig tilkomst. Det anbefales at krypkjelleren eventuelt inspiseres. Bilder fra tidligere skaderapport er vurdert.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dører og listverk trenger enkle tiltak som justering. Enkelte dører subber i dørterskel eller karm.

VÅTROM

Bad: Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Veggene har panel eller tømmer. Himlingen har panel. Fliser er montert på gulv med varmekabel. Gulvet er vurdert som tilnærmet flatt, uten fall til sluk. Det er en liten oppkant ved dørterskelen. Det er vurdert som utette forhold langs vegger bak vaskemaskin, samt utette gjennomføringer i gulvet langs veggene. Alt av gulv og tettesjikt er vurdert til å måtte bygges opp på nytt med tilhørende dokumentasjon. Fall til sluk bør være 1:50, og jevnt fall på gulvet minimum 1:100. Det skal være minst 15 mm oppkant ved dørterskel. Tettesjikt må føres opp langs vegg på alle kanter, minimum 25 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilasjon. Ingen luftspalte i vinduet, ingen ventil i

Djupagjelvegen 19, 6893 VIK I SOGN
Gnr 39 - Bnr 88
4639 VIK

Sogn Takst AS
Flåten 12
6884 ØVRE ÅRDAL
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

vegg eller tak. Ingen spalte ved dørbledet.

Kun åpning av vinduet. Kort avstand fra vinduet til dusjkabinett og fuktsone.

Lafta tømmer omkring badet. Det er nytta dusjkabinett frå dag ein. Badet er lite fagleg utført. Golvet er vurdert som flatt uten fall til sluk, det er heller ikkje godkjent høgdeforskjell får topp sluk til tettesjikt ved dørterskel. Fare for fuktskadar på innv. overflater grunna måten dette er utført på.

Lafta tømmerkasse omkring badet. Holboring er ikkje utført.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre.

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Oppvaskmaskin fra ca. år 2022.

Kjøkkeninnredningen trenger justering. Innredningen er trolig festet til utvendig tømmervegg, noe som har ført til at den er skjev som følge av krymp i veggen. Ved å løsne denne fra veggen og montere den fritt på gulvet, vil innredningen ikke følge med når laftekassen beveger seg. Per i dag står denne i spenn festet til veggen. Dette har ført til at benkeplaten og innredningen mot vegg heller over 20 mm.

Det er installert kjøkkenventilator med kullfilter.

Det anbefales å montere en ventilator med ventilasjonskanal ut gjennom vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskapet.

Det er avløpsrør av plast. Det er lite synlig anlegg innvendig i hytta. Vurderingen er gjort basert på alder og byggemåte.

Boligen har naturlig ventilasjon ved åpning av vinduer og dører. Det er ingen ventilasjon for tilluft. Det mangler spalter i vinduene, og det er heller ikke ventiler i veggene for annen ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i bod.

Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være fast tilkoblet. Dette reduserer risikoen for varmgang og brann. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400. Det anbefales at den elektriske koblingen omgjøres til fast installasjon etter dagens krav, med hensyn til brannsikkerhet. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft, og omkobling er derfor ikke nødvendig, men det anbefales generelt.

El-anlegget er bygd etter dei krav og tekniske retningslinjer som var ved monteringsdato.

Anlegget bør kontrollerast av autorisert elektroinstallatør.

Standard slukkeutstyr og brannvarslarar .

Nokre brannvarslarar var fråkople ved synfaring. Vurdert som enkle tiltak som nye batteri.

Slukkeapparat eldre enn 10 år bør skiftast til nytt.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen består av sprengsteinsfylling. Det er vurdert som utprengt fjell med deler av byggegrunnen med oppfylte masser. Ingen drenering omkring hytta. Hytta er plassert direkte på terreng. Bygningen har grunnmur/ringmur i lettklinkerblokker. Truleg plassert direkte på oppfylte massar. .

Det er synleg nokre sprekker i hjørner ol. men dette er vurdert til å ha lite konsekvens.

Ein bør likevel følge med på utviklingen. Dersom det manglar markisolasjon omkring grunnmur bør ein få montert dette for å unngå telehiv av grunnmur.

Terreng:

Aktsomhetsområder for jord- og flomskred er en nasjonalt dekkende kartserie som viser potensielt jord- og flomskredutsatte områder på oversiktsnivå. Kartene viser potensielle utløpsområder for jord- og flomskred.

NVEs aktsomhetskart for flom viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen i kartet kan benyttes som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen, og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser. Ligger planområdet helt eller delvis innenfor en allerede kartlagt faresone for kvikkleireskred? Sikkerhet mot kvikkleireskred må utredes og ivaretas i henhold til byggt teknisk forskrift TEK17 §7-3 og NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kontakt geotekniker for videre vurderinger (for krav til geoteknikisk kompetanse, se kap. 3.1 i NVEs veileder 1/2019).

Selv om området ikke er farekartlagt, kan det fremdeles finnes kvikkleire i planområdet.

Området ligger utenfor flom- og skredfare i følge NVE Atlas.

Området er merket som usikkert når det gjelder kvikkleire i dette området.

Detaljert informasjon angående flom-, skred- og kvikkleirefare i dette området kan/skal kommunen svare nærmere på.

Utvendige avløpsrør er av plast og fra år 2011.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra år 2011.

Anlegget er koblet til privat system i området.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Teknisk verdi bygninger 3 500 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20070-1750

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 6 av 35

Djupagjelvegen 19, 6893 VIK I SOGN
Gnr 39 - Bnr 88
4639 VIK

Sogn Takst AS
Flåten 12
6884 ØVRE ÅRDAL
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Teikningar er lagt fram. Stemmer med dagens bruk.

Oppdragsnr.: 20070-1750

Befaringsdato: 27.03.2026

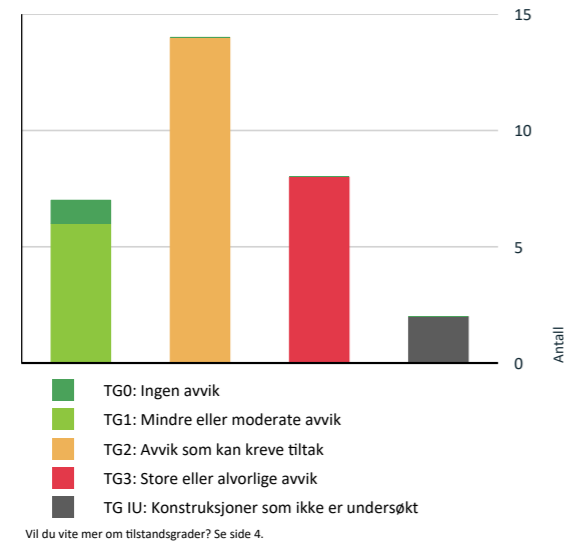
Side: 7 av 35

Djupagjelvegen 19, 6893 VIK I SOGN
Gnr 39 - Bnr 88
4639 VIK

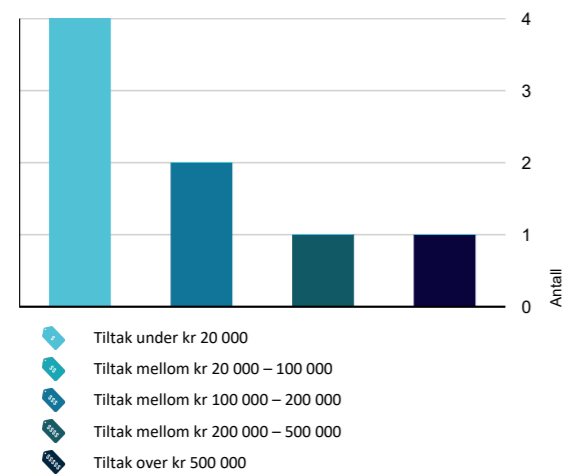
Sogn Takst AS
Flåten 12
6884 ØVRE ÅRDAL
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstrappen er utarbeida i samband med salg på det åpne markedet.

Kryprom eller krypkjeller blir kun synfart dersom det blir oppdaga eller opplyst om forhold som skulle tilsei slik synfaring. Blir ellers kun synfart gjennom luke.

Utv. taktekke og undertak blir kun synfart frå bakkenivå eller med drone.

Kaldtloft med tilkomst kun gjennom loftluke i tak blir kun synfart frå loftluke. Loft uten full ståhøgde og uten fast golvtukke blir ikkje synfart inne på loftet.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Krypkjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20070-1750

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 8 av 35

Djupagjelvegen 19, 6893 VIK I SOGN
Gnr 39 - Bnr 88
4639 VIK

Sogn Takst AS
Flåten 12
6884 ØVRE ÅRDAL
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20070-1750

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 9 av 35

Djupagjelvegen 19, 6893 VIK I SOGN
Gnr 39 - Bnr 88
4639 VIK

Sogn Takst AS
Flåten 12
6884 ØVRE ÅRDAL



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2011

Kommentar
Alt frå oppføring.

Standard
Normal standard. Treng ein del tiltak med laftekassa da denne er setningskkadar.

Vedlikehold
Normalt vedlikehald.

UTVENDIG

TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av torv. Taket er kun besikket fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Torvtaket er tynnslitt og har behov for påfyll av torv.

Taket er kun besikket fra bakkenivå, og det anbefales en nærmere kontroll for å få en mer detaljert vurdering av tilstanden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Torvtaket bør etterfylles med torv for å opprettholde tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og lekkasjer.

Det anbefales også en nærmere kontroll av taket for å avdekke eventuelle skader eller svakheter, da manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for vanninntrenging og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.



TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Tretakrenner og kjetting.
Utette forhold på takrenner. Takrenner treng tiltak på sikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Oppdragsnr.: 20070-1750

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 10 av 35

Djupagjelvegen 19, 6893 VIK I SOGN
Gnr 39 - Bnr 88
4639 VIK

Sogn Takst AS
Flåten 12
6884 ØVRE ÅRDAL



Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør etableres tilfredsstillende system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur, og utette takrenner bør utbedres.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det risiko for fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner, samt redusert levetid på renner og beslag.



TO 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon.

Austveggen er lektet ut, isolert og har fått ny kledning i 2024, grunnet råteskader i laftestokkene.

Resten av de utvendige konstruksjonene er vurdert til å være i tilfredsstillende stand.

Innvendige vegger og delvis utvendige vegger har en del setningskkader, godt synlig i gang og på kjøkken/stue-området, samt i andre rom.

Det er utført skadetakst i 2020, hvor takstmann konkluderte med at det er setninger i grunnmuren. Planhet på gulvet er målt til ca. 5,0 mm, noe som er vurdert som normalt. Dette alene er ikke vurdert som årsaken til at lafteverket har sprukket opp og at lafteknutene er utette. Utette lafteknuter og sprekker i tømmeret har ført til fukt og råteskader i austveggen. Innvendig er det godt synlig oppsprukket tømmer, mer enn normalt. Knutene på utvendige vegger/hjørner og innvendige vegger har store sprekker og har gått fra hverandre. Setninger i grunnmur er ikke vurdert som årsaken til dette, men heller dårlig utført håndverk. Det er sannsynlig at det er benyttet vått tømmer under oppføring, og at det under tørkeperioden har oppstått så store krefter at tømmeret har sprukket opp og knutene har knekt/sprukket opp. Dette har ført til store åpne lafteknuter over nesten alle innvendig synlige hjørner. Det er spor etter tidligere tetting med silikon i stue på utvendige lafteknuter.

Det er i tillegg store åpne hull/spalter mellom takåser og innvendig taktekke. Det er mistanke om luftlekkasje i takkonstruksjonene.

Det må påregnes at større tiltak må til for å utbedre disse forholdene.

Ny vegg utenpå laftet tømmervegg. Synlig musebånd.

For store åpninger i bunn av kledning kan føre til at mus slipper inn i konstruksjonen. Mus kan komme inn gjennom 6 mm åpninger. Det vil være umulig å oppdage alle avvik i forbindelse med dette ved en visuell befaring i følge med TSR. Det bør eventuelt utføres en utvidet kontroll dersom det er opplyst om museproblem eller oppdaget avvik i musesikringen.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Konstruksjonene har omfattende skjevheter og det må påregnes større tiltak for å utbedre forholdene dersom det ønskes et tilfredsstillende resultat.

Konstruksjonen kan fortsatt benyttes slik den fremstår i dag, men utbedring vil kreve omfattende arbeid.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

På grunn av krymping og sprekker i lafteverket bør det innhentes vurdering og veiledning fra fagfolk med laftekompetanse.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det risiko for videre skadeutvikling, økt luftlekkasje, fuktinntrengning og ytterligere svekkelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimert: Over 500 000

Oppdragsnr.: 20070-1750

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 11 av 35

Djupagjelvegen 19, 6893 VIK I SOGN
Gnr 39 - Bnr 88
4639 VIK

Sogn Takst AS
Flåten 12
6884 ØVRE ÅRDAL



Tilstandsrapport



TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med takåser og takbjelker. Det er utette forhold mellom innertak og takkonstruksjon. Åpninger i diffusjonssperren fører til luftlekkasje, noe som kan føre til fuktskader i takkonstruksjonen over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er utette forhold ved diffusjonssperren. Synlige åpninger er observert opp i takkonstruksjonen, noe som kan medføre luftlekkasje og økt risiko for fuktskader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres utbedring av diffusjonssperren for å tette åpningene og hindre luftlekkasje. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader og for tidlig aldring av takkonstruksjonen.



Takåser og isolerte takkonstruksjon med takbjelker.

TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Oppdragsnr.: 20070-1750

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 12 av 35

Djupagjelvegen 19, 6893 VIK I SOGN
Gnr 39 - Bnr 88
4639 VIK

Sogn Takst AS
Flåten 12
6884 ØVRE ÅRDAL



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er mangler og spalteåpning ned mot vannbrett. Åpningen bør være minimum 6 mm for å sikre tilstrekkelig drenering og lufting.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte karm og sprekker i treverket for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktskader og varmetap.



TO 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør. Døren inn til bod subber i karm/dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Døren bør justeres for å sikre korrekt funksjon og forhindre ytterligere slitasje på karm og terskel. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt slitasje, skade på dør og karm, samt redusert brukervennlighet.



Oppdragsnr.: 20070-1750

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 13 av 35

Djupagjelvegen 19, 6893 VIK I SOGN
Gnr 39 - Bnr 88
4639 VIK

Sogn Takst AS
Flåten 12
6884 ØVRE ÅRDAL



Tilstandsrapport

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på bakkeplan og terrasse ved inngangspartiet. Forholdsvis lav avstand til terrenget, med bratt terreng på framsiden/solsiden av hytta. Det anbefales rekkverk her.

Det er krav til rekkverk dersom høyden til bakkeplan overstiger 50 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er stor høydeforskjell ned til terrenget på deler av terrassen, og det er bratt terreng like foran terrassen. Dette medfører økt risiko for fallulykker, og det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det bør monteres rekkverk der det er stor høydeforskjell ned til terrenget, for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp oppført i trevirke. Treng tiltak på kort sikt. Ein del spor etter bruk og andre forhold. Det bør monterast rekkverk på delar av trapp/platting.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det bør monteres rekkverk på deler av trapp og platting for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader. Manglende rekkverk medfører økt fare for personskaade ved bruk av trappen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Oppdragsnr.: 20070-1750

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 14 av 35

Djupagjelvegen 19, 6893 VIK I SOGN
Gnr 39 - Bnr 88
4639 VIK

Sogn Takst AS
Flåten 12
6884 ØVRE ÅRDAL



Tilstandsrapport



Bør få montert rekkverk.

INNSENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av beiset furuplank og fliser. Furuplankene trenger ny overflatebehandling da det er en del bruksspor.

Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Hytta er vurdert til å være utført med noe dårlig håndverk. Det må påregnes å rette opp en del detaljer. Både listverk, dører, vegger og gulvbelegg trenger fornying og andre tiltak, som for eksempel bedre tilpasning. Innvendige overflater er både malte og ubehandlede. Det som er utført bør gjøres på nytt. Innvendige overflater trenger en finpuss for å fremstå som velbygd.

Hytta kan fint benyttes videre i dagens tilstand, men for at standarden på utført håndverk skal fremstå som godt utført, må det gjøres en del arbeid.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Innvendige overflater bør utbedres eller fornyes for å oppnå tilfredsstillende standard og funksjon.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for videre forringelse, redusert estetisk verdi og mulig påvirkning på brukskvalitet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Oppdragsnr.: 20070-1750

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 15 av 35

Djupagjelvegen 19, 6893 VIK I SOGN
Gnr 39 - Bnr 88
4639 VIK

Sogn Takst AS
Flåten 12
6884 ØVRE ÅRDAL



Tilstandsrapport



1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Montert på ringmur og senterplassert strekmur. Krypjkjeller er ikkje synbart. Vanskeleg tilkomst.

Det vart målt ca. 5-6 mm avvik over heile planet i hytta.

1 TG 2 Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

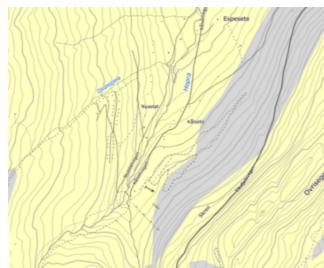
- Det er ikkje foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikkje utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.

Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører økt risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner innendørs.



Oppdragsnr.: 20070-1750

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 16 av 35

Djupagjelvegen 19, 6893 VIK I SOGN
Gnr 39 - Bnr 88
4639 VIK

Sogn Takst AS
Flåten 12
6884 ØVRE ÅRDAL



Tilstandsrapport

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe og vedovn frå oppføring. Varmekabel i hall/gang.



1 TG 1U Krypjkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypjkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypjkjelleren er ikkje inspisert grunnet vanskelig tilkomst. Det anbefales at krypjkjelleren eventuelt inspiseres. Bilder fra tidligere skaderapport er vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikkje adkomst til deler av krypjkjelleren. Krypjkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypjkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunn og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypjkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det anbefales at krypjkjelleren inspiseres nærmere, spesielt i utilgjengelige områder, for å avdekke eventuelle skjulte fukt- eller råteskader.

Selv om enkelte synlige sprekker i grunnmuren er vurdert til å ha liten konsekvens, bør tilstanden overvåkes for å unngå forverring og sikre at eventuelle skader oppdages tidlig.

Manglende inspeksjon gir økt usikkerhet om tilstanden, og det kan foreligge skjulte skader som kan utvikle seg over tid.

1 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dører og listverk trenger enkle tiltak som justering. Enkelte dører subber i dørterskel eller karm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører som subber i terskel eller karm bør justeres, og håndtak utbedres der det er nødvendig.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt slitasje på dør og karm, samt redusert funksjonalitet og levetid.

Oppdragsnr.: 20070-1750

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 17 av 35

Djupagjelvegen 19, 6893 VIK I SOGN
Gnr 39 - Bnr 88
4639 VIK

Sogn Takst AS
Flåten 12
6884 ØVRE ÅRDAL



Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.



ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har panel eller tømmer. Himlingen har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut uegnede materialer i våtsonen for å unngå fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for skade på vegg- og himlingskonstruksjoner, samt mulige følgeskader som soppvekst.

Oppdragsnr.: 20070-1750

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 18 av 35

Djupagjelvegen 19, 6893 VIK I SOGN
Gnr 39 - Bnr 88
4639 VIK

Sogn Takst AS
Flåten 12
6884 ØVRE ÅRDAL



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TO 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser er montert på gulv med varmekabel. Gulvet er vurdert som tilnærmet flatt, uten fall til sluk. Det er en liten oppkant ved dørterskelen.

Det er vurdert som utette forhold langs vegger bak vaskemaskin, samt utette gjennomføringer i gulvet langs veggene.

Alt av gulv og tettesjikt er vurdert til å måtte bygges opp på nytt med tilhørende dokumentasjon. Fall til sluk bør være 1:50, og jevnt fall på gulvet minimum 1:100. Det skal være minst 15 mm oppkant ved dørterskel. Tettesjikt må føres opp langs vegg på alle kanter, minimum 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

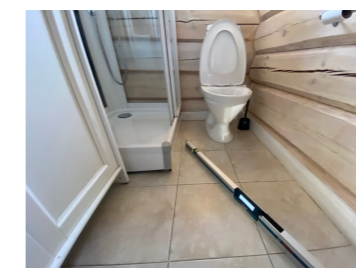
Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- 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.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Gulv og tettesjikt bør bygges opp på nytt med korrekt fall til sluk og tilstrekkelig oppkant ved dørterskel, samt at alle gjennomføringer må tettes.

Dette bør gjøres for å unngå risiko for vannlekkasjer og påfølgende fuktskader i konstruksjonen, da dagens løsning ikke leder vann til sluk og har utette forhold som kan føre til skade på bygget over tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



ETASJE > BAD

TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20070-1750

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 19 av 35

Djupagjelvegen 19, 6893 VIK I SOGN
Gnr 39 - Bnr 88
4639 VIK

Sogn Takst AS
Flåten 12
6884 ØVRE ÅRDAL



Tilstandsrapport

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tiliggende rom/konstruksjoner.
- Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.

Det bør foretas utbedring av utettheter og feil utførelse rundt rørgjennomføringer for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Tilgang til sluk må forbedres for inspeksjon og rengjøring, slik at eventuelle lekkasjer eller tilstoppinger kan oppdages og utbedres i tide.

Membranløsningen bør vurderes skiftet, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler vanntett sjikt på veggen like bak servanten. Dette medfører økt risiko for fuktskader i området dersom det skulle oppstå vannsøl eller lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres vanntett sjikt på veggen bak servanten for å redusere risikoen for fuktskader ved vannsøl eller lekkasje. Manglende vanntett sjikt kan føre til at fukt trenger inn i veggkonstruksjonen, noe som kan medføre skader og behov for kostbare utbedringer.

Oppdragsnr.: 20070-1750

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 20 av 35

Djupagjelvegen 19, 6893 VIK I SOGN
Gnr 39 - Bnr 88
4639 VIK

Sogn Takst AS
Flåten 12
6884 ØVRE ÅRDAL



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TO 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon. Ingen luftspalte i vinduet, ingen ventil i vegg eller tak. Ingen spalte ved dørbildet.

Kun åpning av vinduet. Kort avstand fra vinduet til dusjkabinett og fuktsone.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Avtrekk fungerer ikke fra våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømming.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Avtrekkssystemet må utbedres.
- Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel luftespalte ved dør eller ventil i vegg/tak.

Manglende tilluft og utilstrekkelig ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, som igjen gir risiko for mugg- og råteskader samt dårligere inn klima.

Kostnadsestimat: Under 20 000

ETASJE > BAD

TO 4J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Lafta tømmer omkring badet. Det er nytta dusjkabinett frå dag ein. Badet er lite fagleg utført. Golvet er vurdert som flatt uten fall til sluk, det er heller ikkje godkjent høgdeforskjell får topp sluk til tettesjikt ved dørterskel. Fare for fuktskadar på innv. overflater grunna måten dette er utført på.

Lafta tømmerkasse omkring badet. Holboring er ikkje utført.

Oppdragsnr.: 20070-1750

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 21 av 35

Djupagjelvegen 19, 6893 VIK I SOGN
Gnr 39 - Bnr 88
4639 VIK

Sogn Takst AS
Flåten 12
6884 ØVRE ÅRDAL



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader i tiliggende konstruksjoner, da det ikke er mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Manglende fall til sluk og utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og dørterskel øker risikoen for vannskader på innvendige overflater og i omkringliggende tømmerkonstruksjon.

Konsekvensen av dagens utførelse er økt fare for fuktskader og redusert levetid på både bad og tilstøtende konstruksjoner.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Oppvaskmaskin fra ca. år 2022.

Kjøkkeninnredningen trenger justering. Innredningen er trolig festet til utvendig tømmervegg, noe som har ført til at den er skjev som følge av krymp i veggen. Ved å løsne denne fra veggen og montere den fritt på gulvet, vil innredningen ikke følge med når laftekassen beveger seg. Per i dag står denne i spenn festet til veggen. Dette har ført til at benkeplaten og innredningen mot vegg heller over 20 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Kjøkkeninnredningen bør løsnes fra veggen og monteres fritt på gulvet for å hindre at den følger bevegelsene i laftekassen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil skjevheten kunne øke over tid, noe som kan føre til ytterligere skader på innredning og benkeplate, samt redusert funksjonalitet og levetid.



Oppdragsnr.: 20070-1750

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 22 av 35

Djupagjelvegen 19, 6893 VIK I SOGN
Gnr 39 - Bnr 88
4639 VIK

Sogn Takst AS
Flåten 12
6884 ØVRE ÅRDAL



Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er installert kjøkkenventilator med kullfilter. Det anbefales å montere en ventilator med ventilasjonskanal ut gjennom vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.

Det bør monteres en ventilator med avtrekk ut gjennom vegg for å sikre tilstrekkelig ventilasjon fra kokesonen. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for kondens- og luktproblemer i boligen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskapet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Vannledningene bør utbedres av fagperson for å sikre forskriftsmessig utførelse. Ufagmessig utførelse kan medføre økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt redusert levetid på anlegget.



TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Det er lite synlig anlegg innvendig i hytta. Vurderingen er gjort basert på alder og byggemåte.

Oppdragsnr.: 20070-1750

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 23 av 35

Djupagjelvegen 19, 6893 VIK I SOGN
Gnr 39 - Bnr 88
4639 VIK

Sogn Takst AS
Flåten 12
6884 ØVRE ÅRDAL



Tilstandsrapport

TE 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon ved åpning av vinduer og dører. Det er ingen ventilasjon for tilluft. Det mangler spalter i vinduene, og det er heller ikke ventiler i veggene for annen ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.
- Om mulig må balansert ventilasjon vurderes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere balansert ventilasjon eller andre tiltak for å bedre kvaliteten på innemiljøet.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør monteres veggventiler i alle rom for varig opphold, som kjøkken, bad, soverom, stue og hall.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneluft og økt risiko for fuktskader, muggsopp og dårlig komfort for brukerne.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TE 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i bod.

Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være fast tilkoblet. Dette reduserer risikoen for varmgang og brann. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Det anbefales at den elektriske koblingen omgjøres til fast installasjon etter dagens krav, med hensyn til brannikkerhet. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft, og omkobling er derfor ikke nødvendig, men det anbefales generelt.



TE 2 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegget er bygd etter dei krav og tekniske retningslinjer som var ved monteringsdato.

Oppdragsnr.: 20070-1750

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 24 av 35

Djupagjelvegen 19, 6893 VIK I SOGN
Gnr 39 - Bnr 88
4639 VIK

Sogn Takst AS
Flåten 12
6884 ØVRE ÅRDAL



Tilstandsrapport

Anlegget bør kontrollerast av autorisert elektroinstallatør.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2011 Ny måler vart montert i år 2017. Usikkert om resten av anlegget vart kontrollert samtidig. Nytt Astro ur for utelys er montert 2026.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Siste utførte tiltak er utført av entreprenør.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Sjekk eventuelt boligmappe. Ingen dok. lagt fram av selgar.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefalast å gjennomføre ein el-kontroll av det elektriske anlegget, sidan det mest truleg er meir enn 5 år sidan anlegget vart kontrollert.

Generell kommentar

Grunna alder bør ein få utført ein utvida el.kontroll. Anlegget bør uansett få utført ein kontroll for tilstand og funksjon ved avhending av eigedom.

Oppdragsnr.: 20070-1750

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 25 av 35

Djupagjelvegen 19, 6893 VIK I SOGN
Gnr 39 - Bnr 88
4639 VIK

Sogn Takst AS
Flåten 12
6884 ØVRE ÅRDAL



Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

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

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

Beskrivelse

Standard slukkeutstyr og brannvarsalarar .
Nokre brannvarsalarar var frakoble ved synfaring. Vurdert som enkle tiltak som nye batteri.
Slukkeapparat eldre enn 10 år bør skiftast til nytt.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av sprengsteinsfylling. Det er vurdert som utprengt fjell med deler av byggegrunnen med oppfylte masser.

TO 1 Drenering

Beskrivelse

Ingen drenering omkring hytta. Hytta er plassert direkte på terreng.

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur/ringmur i lettklinkerblokker. Truleg plassert direkte på oppfylte massar. .
Det er synleg nokre sprekker i hjørner ol. men dette er vurdert til å ha lite konsekvens.
Ein bør likevel følge med på utviklingen. Dersom det manglar markisolasjon omkring grunnmur bør ein få montert dette for å unngå telehiv av grunnmur.

Oppdragsnr.: 20070-1750

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 26 av 35

Djupagjelvegen 19, 6893 VIK I SOGN
Gnr 39 - Bnr 88
4639 VIK

Sogn Takst AS
Flåten 12
6884 ØVRE ÅRDAL



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Sprekker i grunnmuren bør følges opp og eventuelt utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

Dersom det mangler markisolasjon rundt grunnmuren, bør dette monteres for å redusere risikoen for telehiv og påfølgende skader på konstruksjonen.



TO 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Aktsomhetsområder for jord- og flomskred er en nasjonalt dekkende kartserie som viser potensielt jord- og flomskredutsatte områder på oversiktsnivå. Kartene viser potensielle utløpsområder for jord- og flomskred.

NVEs aktsomhetskart for flom viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen i kartet kan benyttes som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen, og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Ligger planområdet helt eller delvis innenfor en allerede kartlagt faresone for kvikkleireskred? Sikkerhet mot kvikkleireskred må utredes og ivaretas i henhold til byggeteknisk forskrift TEK17 §7-3 og NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kontakt geotekniker for videre vurderinger (for krav til geoteknisk kompetanse, se kap. 3.1 i NVEs veileder 1/2019).

Selv om området ikke er farekartlagt, kan det fremdeles finnes kvikkleire i planområdet.

Området ligger utenfor flom- og skredfare i følge NVE Atlas.

Området er merket som usikkert når det gjelder kvikkleire i dette området.

Detaljert informasjon angående flom-, skred- og kvikkleirefare i dette området kan/skal kommunen svare nærmere på.

Oppdragsnr.: 20070-1750

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 27 av 35

Djupagjelvegen 19, 6893 VIK I SOGN
Gnr 39 - Bnr 88
4639 VIK

Sogn Takst AS
Flåten 12
6884 ØVRE ÅRDAL



Tilstandsrapport



Flomsoner.

1 TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og fra år 2011.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra år 2011.

Anlegget er koblet til privat system i området.

Djupagjelvegen 19, 6893 VIK I SOGN
Gnr 39 - Bnr 88
4639 VIK

Sogn Takst AS
Flåten 12
6884 ØVRE ÅRDAL



Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale utgifter	Kr.	4 164
Forsikring ca. kost	Kr.	3 548
Vatn og kloakk til Vil fjellandsby inkl. brøyting fram til hytta	Kr.	22 280
Simas, renovasjon	Kr.	2 501
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	32 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 980 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 500 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 500 000
------------------------------------	------------	------------------

Djupagjelvegen 19, 6893 VIK I SOGN
Gnr 39 - Bnr 88
4639 VIK

Sogn Takst AS
Flåten 12
6884 ØVRE ÅRDAL



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

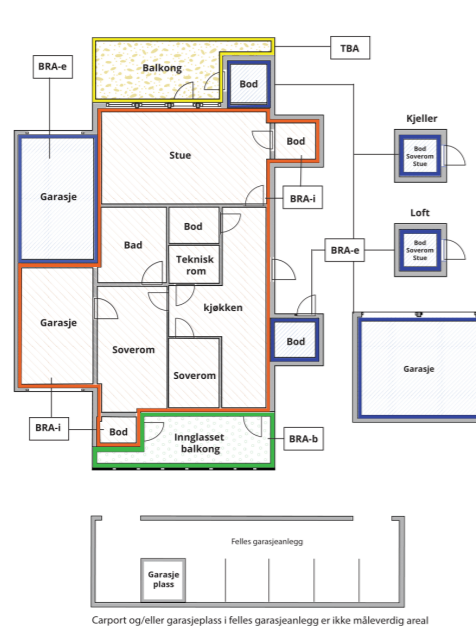
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 20070-1750

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 30 av 35

Djupagjelvegen 19, 6893 VIK I SOGN
Gnr 39 - Bnr 88
4639 VIK

Sogn Takst AS
Flåten 12
6884 ØVRE ÅRDAL



Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	76	3		79	52
SUM	76	3			52
SUM BRA	79				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue, bad, entré	Bod	

Kommentar

Areal er kontrolloppmålt på plassen.

Oppmåling er utført etter beste evne med dei forhold som var på synfaringstidspunktet. Areal er i følge takstbransjens retningslinjer for arealmåling NS3940, gjeldende frå 01.01.2024.

Oppmåling er utført med håndholdt laser.

Dersom bygningen er særs kompleks kan det vere nødvendig med eige oppdrag for nøyaktig areal/oppmåling når bustaden eventuelt står tom.

Dersom selgar/kjøpar ikkje legg vekt på opplysningar om areal, vil dette ikkje framstå som ein mangel dersom det blir oppdaga avvik ved eit seinare høve. Jmfør §3-3, Lov om endringar i avhendingsloven.

"det er likevel ikkje ein mangel dersom seljar godtgjer at kjøpar ikkje la vekt på opplysninga"

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Teikningar er lagt fram. Stemmer med dagens bruk.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

Fritidsbolig	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	76	3

Oppdragsnr.: 20070-1750

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 31 av 35

Djupagjelvegen 19, 6893 VIK I SOGN
Gnr 39 - Bnr 88
4639 VIK

Sogn Takst AS
Flåten 12
6884 ØVRE ÅRDAL



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Svein Låksrud Maya Håpnes	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4639 VIK	39	88		0	1142.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Djupagjelvegen 19

Hjemmelshaver

Håpnes Maya

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hyttefelt i eit område kalla Djupegjela.

Adkomstvei

Privat veg i området.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat anlegg.

Regulering

Arealformål:
Fritidsbebyggelse
Planidentifikasjon 1417-2007002
Planstatus-Endelig vedtatt arealplan
Plannavn-Vik Fjellandsby Utbygingsplan
Ikraftredelsesdato 25.08.2016
Lovreferanse-PBL 1985 eller før

Planidentifikasjon 1417-2006008
Planstatus-Endelig vedtatt arealplan
Plannavn-Nyastøllii Hyttefelt reguleringsplan
Ikraftredelsesdato 1.09.2006

Formål-Fritidsbebyggelse
Feltbetegnelse H1
Planidentifikasjon 1417-2006008

Om tomten

Tomt i skrått terreng, delvis oppfylte massar.

Tinglyste/andre forhold

Ingen kjente tinglyste andre opplysningar som kan få følger for eigendomen.

Oppdragsnr.: 20070-1750

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 32 av 35

Djupagjelvegen 19, 6893 VIK I SOGN
Gnr 39 - Bnr 88
4639 VIK

Sogn Takst AS
Flåten 12
6884 ØVRE ÅRDAL



Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 100 000	2019	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.06.2024	Meklar	Gjennomgått		Ja
Teikningar	27.03.2026	Takstmann	Gjennomgått		Ja
Grunnbok	27.03.2026	Takstmann	Gjennomgått		Ja
Situasjonskart-kommunekart.	27.03.2026	Takstmann	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	
2	27.03.2026	
3	27.03.2026	
4	27.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20070-1750

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 33 av 35

Djupagjelvegen 19, 6893 VIK I SOGN
Gnr 39 - Bnr 88
4639 VIK

Sogn Takst AS
Flåten 12
6884 ØVRE ÅRDAL



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Djupagjelvegen 19, 6893 VIK I SOGN
Gnr 39 - Bnr 88
4639 VIK

Sogn Takst AS
Flåten 12
6884 ØVRE ÅRDAL



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FB2166>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Oppdragsnr.: 20070-1750

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 34 av 35

Oppdragsnr.: 20070-1750

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 35 av 35

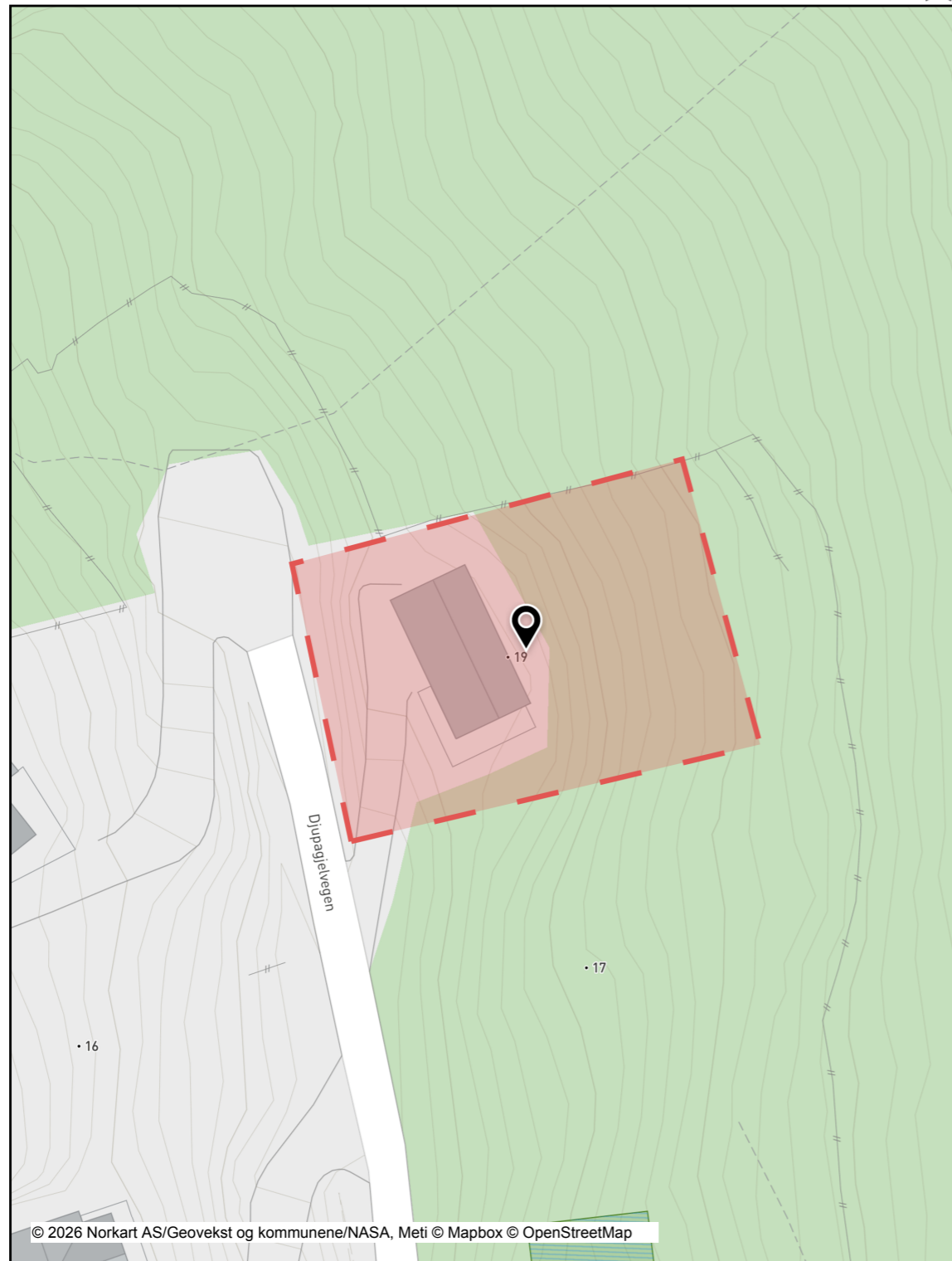


Djupagjelvegen 19, gbnr. 39/88

Dato: 27.03.2026

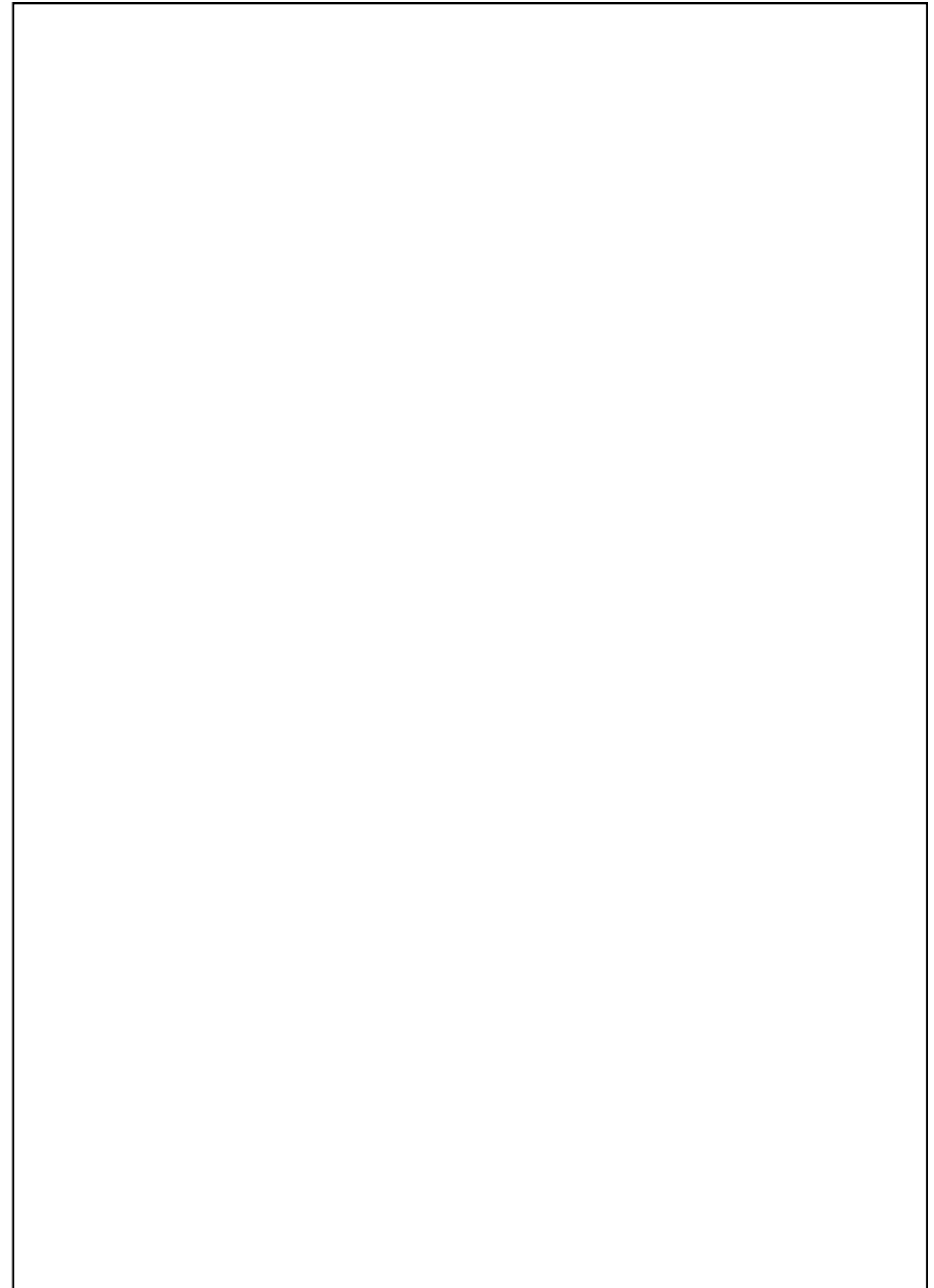
Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



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





Energikilde:		BRA annet:	75,0	Ferdigattest:	07.11.2011
Oppvarming:		BRA totalt:	75,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	
Bygningsnr:	300241846			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				75,0	75,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

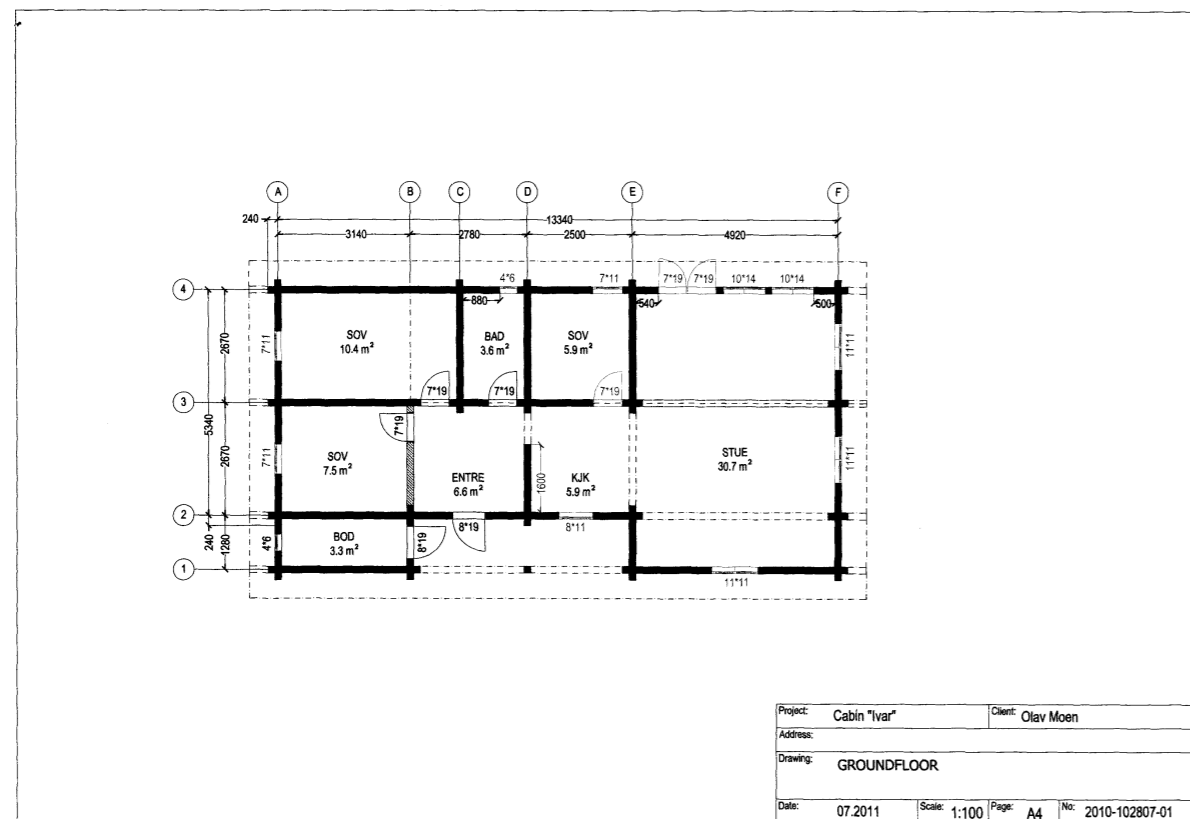
ADRESSE**Adresseopplysninger**

Matrikkelenhet: Gårdsnr 39, Bruksnr 88 **Kommune:** 4639 Vik

Gatenummer: 1470

Adresse: **Grunnkrets:** 108 **Bødalen**
Veiadresse: Djupagjelvegen 19, gatenr 1470 **Valgkrets:** 1 **VIK**
 6893 VIK I SOGN **Kirkesogn:** 7090901 **Vik**





EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eigedomsmekling Sogn og Fjordane avd. Sogndal	
Oppdragsnr.	
4240033	
Selger 1 navn	
Maya Håpnes	
Gateadresse	
Djupagjelvegen 19	
Poststed	Postnr
Vik i sogn	6893
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
Ar	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Sparebank 1 LOFavør
Polise/avtalenr.	19464563

Document reference: 4240033

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: MH

1

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
 Nei Ja
- Beskrivelse 2023: Vannlekkasje i hovedkran i bod etter frost. Befaring, arbeid og tiltak gjort via forsikringselskap. Tiltak/arbeid: tørke av bod, samt lagt nytt gulv på soverom som ligger vegg i vegg til bod. 2024: Bytte av kran i bod, da den hadde en liten frostskaide. Ingen vann i bod. Lekkasje i vannkran koblet til dusj. Dette ble undersøkt og reparert av rørlegger Geithus VVS. Ingen ytterlige skader i følge rørlegger.
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar Ja, kun av faglært
- Beskrivelse Se punkt 1. feil og skader.
- Arbeid utført av Geithus VVS
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
 Svar Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- Beskrivelse Råteskade i yttervegg. Råten er fjernet og det er satt opp stender og ny yttervegg for å forebygge ytterlige skader da veggen er utsatt for hardt vær. Arbeidet er utført av Byggtillitt AS.
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- Beskrivelse Det er et par sprekker på to av sidene på muren etter en setningsskade som ble oppdaget i år 2020. Ut ifra målinger ser det ikke ut til at sprekken har blitt større.
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- Beskrivelse 2022: Råteskade i et avgrenset område av yttervegg mot skistadion. Skaden ble utarbeidet, og i tillegg ble det i mars 2024 gjort tiltak for å forebygge nye skader ved å sette opp en ny yttervegg da veggen er værhard. Alt arbeid utført av Byggtillitt AS. 2023: Det ble oppdaget en mus i hytta. Alle ventilier ble lettet med netting, bortsett fra den under terrassen. (Usikker på om det er noen under terrassen). Arbeidet ble utført av et firma via forsikringselskapet. Ikke vært spor etter mus eller sett mus etter at arbeidet ble utført.
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. ojetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Svar Ja, kun av faglært
- Beskrivelse Ny måler ble montert i 2017. Utført arbeid av elektriker.
- Arbeid utført av Eltel
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja

Initialer selger: MH

2

Document reference: 4240033

- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. ojetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd ojetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse 1. I år 2020 ble beslaget rundt pipa på taket utbedret da det i regnfulle perioder kunne renne noen dråper vann langs pipa. 2. Slipt og lakkert oversiden av peisen da det var noen små rustflekker etter vann lekkasjen langs pipen. Vannbrett under de fleste vindu er byttet ut i senere tid. Arbeid som er gjort flere ganger under eieforholdet: beising av hyttevegger og vinduskarmer, rønsert og tjæret takrenner. Vedlikehold av tak: Klipping, raking, gjødsling, såing av gress.
- Arbeid utført av 1.Rørvik Bygg og betong AS, 2. Egeninnsats
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- Beskrivelse Tilstandsrapport vedr. setningsskade i år 2020. Rapport ifbm råteskade i et avgrenset område av yttervegg i år 2022.
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Initialer selger: MH

3

Document reference: 4240033

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: MH

4

Document reference: 4240033

Document reference: 4240033

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maya Håpnæs	8415c95c34d06e386b8b1b1f0eb43f1e45fa8d2e	07.06.2024 10:46:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

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



UTBYGGINGSPLANPLAN VIK FJELLANDSBY, NYASTØLLII
Vedtøken 23.4.2007 Endra 03.05.2021

UTBYGGINGSPLAN

VIK FJELLANDSBY, NYASTØLLII

VIK I SOGN

Bystøl AS v. N.O. Fosse



Utsyn frå Liasete

PLANDOKUMENT:

- UTBYGGINGSFØRESEGNER
- PLANKART. MÅLESTOKK 1:2000.
- ILLUSTRASJONSPLAN



s. 1

ARKITEKTFIRMA JON VIKØREN MNAL NPA 6891 Vik i Sogn tlf. 57698950 fax. 57698959 E.post: tangsta@online.no

UTBYGGINGSPLANPLAN VIK FJELLANDSBY, NYASTØLLII
Vedtøken 23.4.2007 Endra 03.05.2021

UTBYGGINGSFØRESEGNER. pbl § 28-2

Føremålet med utbyggingsplanen er:

- Leggja til rette for bygging av hytter på teigar under gnr.39 i Nyastøllii.

Det faste utvalet for plansaker er i føresegnene nemnt : UPL

§ 1. FORMÅL

Bestemmelsar gjeld området som er vist med plangrensar. Området skal brukast til byggeområde for hytter, fellesområde/friluftsområde og spesialområde.

§2 BYGGETOMTER

1. På tomtene kan det byggjast hytter m. tilhøyrande uthus samt tekniske anlegg som trengst for hyttene: vegar, vatn ,avløp og el/teleinstallasjonar. På kvar tomt skal det opparbeidast min. 1 parkeringsplass for kvar boeining.
2. Hytter:
 - 1.Grunnflate maks. 160m2. (Endra frå 100 m2 i vedtak Vik FS sak 110/10)
 - 2.Største mønehøgde 6,5m til gjennomsnittsnivå på planert terreng. Største høgde ved raft 5,5 m til planert terreng.
 - 3.Takvinkel 22 -45gr.
 - 4.Materialbruk.
 - Kledning av trepanel og/eller naturstein.
 - Tak: Torv, tretak eller skifer.
 - 5.Møneretning, hovudtak: tilnerma vinkelrett på terrengfallet.
 - 6.Farge på utvendig kledning: Brun- og/eller grå- tonar.

Garasje/uthus:

Grunnflate maks. 30m2, med største mønehøgde 6m, største raftehøgde 3m. Takvinkel same som for hytta på tomte. Tak: Torv, tretak eller skifer. Kledning: Trepanel og/eller naturstein.

3. Hytter/Leiligheter i rekke (tomt 73-76)

- 1.Det kan byggast høgst fire einingar på kvar tomt med ei maks.grunnflate på 70m2 pr. eining.
- 2.Største mønehøgde 6,5m til gjennomsnittsnivå på planert terreng . Største høgde ved raft 5,5 m til planert terreng.
- 3.Takvinkel 22 -45gr.
- 4.Materialbruk.
 - Kledning av trepanel og/eller naturstein.
- 5.Tak: Torv, tretak eller skifer.
- 05.Møneretning, hovudtak: tilnerma vinkelrett på eller med terrengfallet.
06. Farge på utvendig kledning: Brun- og/eller grå- tonar.



s. 2

ARKITEKTFIRMA JON VIKØREN MNAL NPA 6891 Vik i Sogn tlf. 57698950 fax. 57698959 E.post: tangsta@online.no

UTBYGGINGSPLANPLAN VIK FJELLANDSBY, NYASTØLLII
Vedteken 23.4.2007 Endra 03.05.2021

Uthus:

01. Grunnflate maks 12 m² pr. boeining.
 02. Største mønehøgde 4,5m, største raffehøgde 2,5m, takvinkel 22-45 gr.
 03. Tak: torv, tretak eller skifer.
- vegger: Trepanel.

Parkering:

Det kan opparbeidast carport. Den skal ha same takutforming som sjølve hytteeininga i materialbruk og takvinkel. Største mønehøgde 4,5m, største raffehøgde 2,5m og maks breidde 3m.

4. Gjerde.

Det er ikkje lov å setja opp gjerde i området. Unntak er gjerde i maksimalt 1m høgde rundt opparbeidd uteplass på inntil 30m², knytt til den enkelte hytta.

§ 3. SPESIALOMRÅDE. PRIVAT KØYREVEG.

Samlevegg skal ha totalbredde 5 m (vegbane + skulder).
 Sidevegar skal ha totalbredde 4 m (vegbane + skulder).
 Synlege veg/terrengmurar skal utførast i naturstein.
 Fylling/ skjæring skal jordekkast og tilsåast.
 Køyreveg skal ha stigning ikkje brattare enn 1:10
 Det skal opparbeidast gjesteparkering i.f.b.m. sidevegar, omlag 1 parkeringsplass for kvar boeining.

§ 4. SPESIALOMRÅDE. FRILUFTSOMRÅDE

Det skal sikkrast fri tilkomst for allmenta til friluftsområdet.
 I området er det ikkje tillate med inngrep i vegetasjon, sti eller elvefar ut over naudsynt skjøtsel og vedlikehald for å ta seg fram til fots.
 I samråd med kommunen kan deler av område tilretteleggast for friluftaktivitetar.
 F.eks. leikeapparat for barn, løypetrasse, tursti m.a.

Friluftsområde kan og nyttast til enkle tekniske bygg/anlegg som trafo-stasjon, pumpehus og vannmagasin i grunnen.
 Oppføring av trafo-stasjon, pumpehus o.l. skal følgja same retningslinjer som for hytter når det gjeld utforming og materialbruk.

Pumpehus og vannmagasin kan plasserast i friluftsområde.

El. og teleinstallasjoner:

Trafo kan plasserast i friluftsområde.



s. 3

ARKITEKTFIRMA JON VIKØREN MNAL NPA 6891 Vik i Sogn tlf. 57698950 fax. 57698959 E.post: tangsta@online.no

UTBYGGINGSPLANPLAN VIK FJELLANDSBY, NYASTØLLII
Vedteken 23.4.2007 Endra 03.05.2021

§ 5. INFRASTRUKTUR

Alle tekniske føringar som vann og avløpsledningar, strømkablar, breiband m.m. skal leggst i grunnen. Det skal ikkje leggst synlege føringar.
 Hovednettlet skal dimensjonerast med tanke på ei full utbygging av området. D.v.s. omlag 270 boeiningar.

Vann og avløp:

Feltet skal sikkrast tilfredstillande og godkjend vassforsyning og avløpsanlegg.
 Område VA 1 og VA 2 skal nyttast til tekniske anlegg knytt til vatn og avløp.

El. og teleinstallasjoner:

Trafo kan plasserast i friluftsområde.

Renovasjon:

Alle hyttene skal ha kommunal renovasjonsordning.

§ 6. OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE S1

Vegføremål:

Området skal nyttast til vegføringar og parkeringsplassar.
 Det er planlagt framtidig trasé for RV 13 med tunellinnslag. Opparbeiding av vegføringar og parkeringsplassar skal ta omsyn til denne traséen, og tiltak i området skal avklarast og godkjennast av Vegvesenet.
 Synlege veg/terrengmurar skal utførast i naturstein.
 Fylling/ skjæring skal jordekkast og tilsåast.

§ 7. REKKEFØLGE

Det skal leggst til rette for etappevis utbygging av området. Etappene bør så langt som mogeleg leggja til rette for ei utvikling av området som hindrar spreidd og tilfelding utbygging.



s. 4

ARKITEKTFIRMA JON VIKØREN MNAL NPA 6891 Vik i Sogn tlf. 57698950 fax. 57698959 E.post: tangsta@online.no

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 boligjakt starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

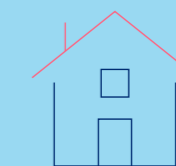
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer 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 budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, 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:

Djupagjelvegen 19, 6893 VIK I SOGN. Gnr. 39, bnr. 88, i Vik kommune, oppdragsnr.: 1140260072
Megler: Rakel Søvik, mobil: 41464523, e-post: rhs@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 MiniID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Anders Brendehaug Østlie

Eiendomsmeglerfullmektig
991 51 165
abo@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss, 56 52 19 50, voss@proaktiv.no