
PROAKTIV
Sjeldan mulegheit!
Kalbakken i Sogndalsdalen
FJÆRLANDSVEGEN 651



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

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

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

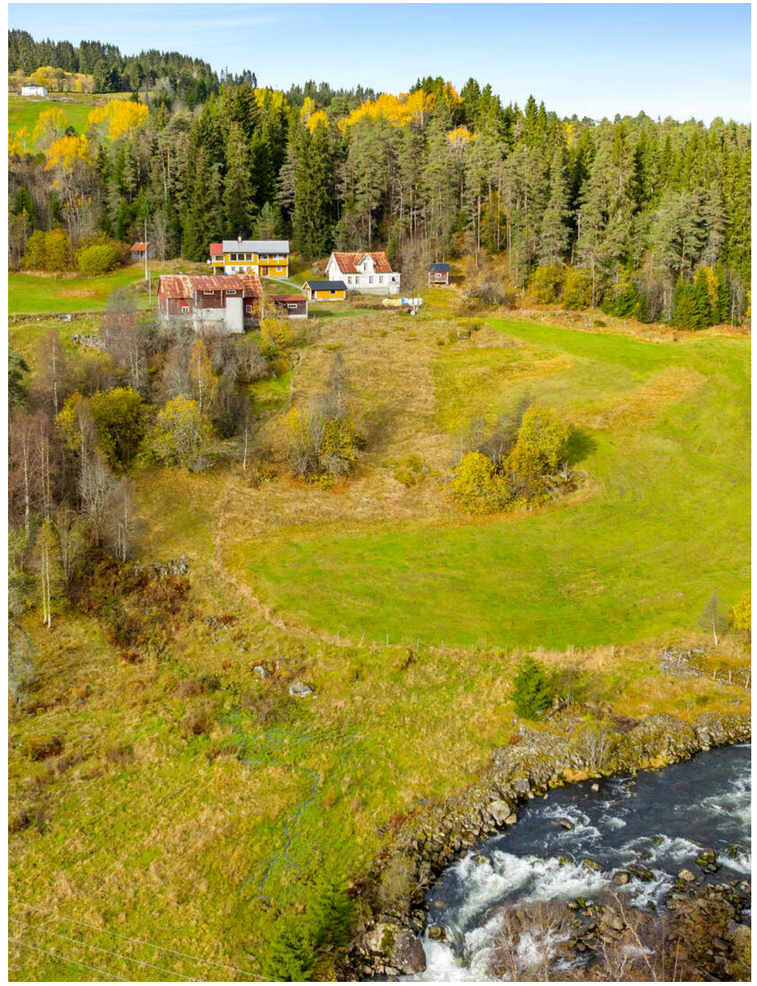
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

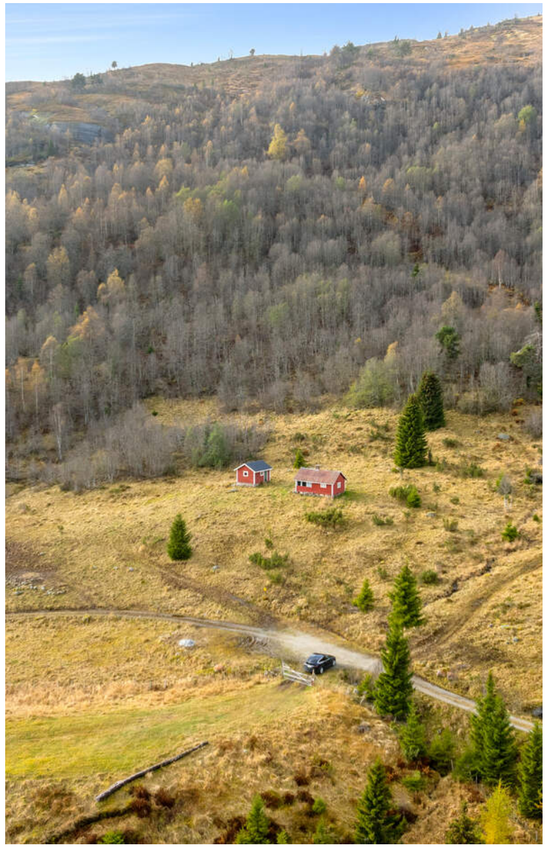
- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



KALBAKKEN

Sogndalsdalen

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Fjærlandsvegen 651, 6857 SOGNDAL

Gnr./Bnr.: Gnr. 55, bnr. 4, i Sogndal kommune

Prisantydning: 4.500.000,-

Omkostninger: 113.590,-

Totalpris: 4.613.590,-

Kommunale avgifter: 9.623,-

Bustadtype: Småbruk

Byggeår: 1972

Rom/soverom: 5/3

BRA: 509 m²

BRA-i: 166 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Gode parkeringsmoglegheiter på eigedomen. Det er også oppført garasje med plass til 1 bil.

Tomt: 333790.5 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

6 Kontorets side

7 Nærområdet

12 Informasjon om boligen

22 Boligen i bilder

35 Plantegninger

37 Kjerneinformasjon

46 Vedlegg

144 Budskjema

"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."

Eigedomsmeklar: **Olav Skjeldestad**



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

AVDELING:
Proaktiv Sogn
Telefon: 90 56 45 25

EIN NY KVARDAG

Sjeldan mulegheit! Kalbakken i Sogndalsdalen | Gard med to bustadhus, jord, skog, jaktrettar og støl på Reppastølen

Kalbakken ligg lunt og fint til i Sogndalsdalen, berre 7 km og 7 minutt køyretid frå Sogndal sentrum. Tunet er omkransa av grøne bakkar og skog, med elva like nedanfor. Bygdeboka omtalar plassen som «rett ein ynskjeheim for arbeidshug og hugnad».

Her får du om lag 334 daa med jord og skog, to bustadhus, driftsbygning, garasje og fleire uthus. På Reppastølen følgjer stølshus og uthus. Her kan det på sikt bli rom for dyrehald og dyrking, samstundes som ein kan finne ro og trivsel tett på naturen.

Fleire bygningar treng omfattande vedlikehald. Det eldste bustadhuset er ikkje i brukbar stand. Jorda er leigd bort til 2032. Eigedomen er konsesjonspliktig og har driveplikt. Kommunen kan setje vilkår om buplikt. Testamentert forkjøpsrett.

Eigedomen har jaktrettar og fiskemoglegheiter i elva



Eigedomsmeklar MNEF **Olav Skjeldestad**

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

Lord Philip Chesterfield



Verdifulle kunder fortjener **verdifull** rådgivning.



Proaktiv Meklarhuset Sogn

Lokale meklarar som ser meir enn ein eigedom.

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

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

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

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

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

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

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



FJÆRLANDSVEGEN

Kommune: *Sogndal* / ***Område:*** *Sogndalsdalen*

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

Beliggenheit
Kalbakken ligg idyllisk og lunt til i Sogndalsdalen, omkransa av grøne bakkar og skog, med elva like nedanfor. Her kan ein nyte det landlege livet med naturen tett på, samstundes som det er kort veg til Sogndal sentrum.



Eigedomen har god tilkomst via riksveg 5, Fjærlandsvegen, og det er 5 minutt i bil til sentrum. Det vert opplyst å vere gode solforhold på plassen, og det er kort veg til turstiar og den lokale barnehagen på Notsete. Eigedomen har også jaktrettar og fiskemoglegheiter.

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

OFFENTLIG TRANSPORT

Kollsete Linje 120, 130, VY170, 830	2 min 2.8 km
Sogndal lufthavn Haukåsen	25 min
Bergen Flesland	145 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sogndal	7 min
Coop Extra Sogndal Post i butikk, PostNord	7 min 7.3 km

VARER/TJENESTER

AMFI Sogningen	8 min
Apotek 1 Sjøkanten	7 min

SPORT

Kvåle stadion Fotball, friidrett	5 min 6 km
Fleirbruksbane Ballspill	5 min 6 km
Idrettssenteret	6 min
Spenst Sogndal	7 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



mellom anna treningssenter, klatresenter, storhall, høgskule og vidaregåande skule.

Hodlekve skisenter ligg om lag 11 minutt unna med bil og byr på alpinanlegg, langrennsløyper og flotte moglegheiter for toppturar og frikøyring.

Sogndal byr elles på flotte naturopplevingar året rundt, med kort veg til både fjell og fjord. Sogndal er regionsenteret i

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

Indre Sogn og har eit variert arbeidsliv, gode utdanningsmoglegheiter og eit breitt tilbod innan handel og service. Frå Sogndal er det også gode kommunikasjonar vidare med buss, båt og fly.

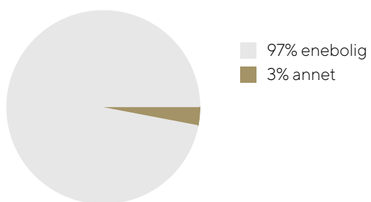
Bebyggelse
Bebyggelsen på eigedomen består av to bustadhus, ein driftsbygning, garasje, og fleire eldre småbygningar i tunet. I Reppen er det stølshus og uthus.

Adkomst
Det er god tilkomst til bruket via riksveg 5, Fjærlandsvegen, og det er ca 7 kilometer til sentrum på god veg.
Eigedomen har tilkomst via privat stikkveg frå offentleg veg.

Barnehage/Skole/Fritid
Barnehager
Notsete barnehage - 14 min
Saman Sogndal studentbarnehage - 8 min
Stedje barnehage - 7 min

Skule

BOLIGMASSE





Kvåle skule - 5 min
Trudvang skule (Barneskole) - 8 min
Sogndal vidaregåande skule (Videregående skole) - 8 min
Sygna vidaregåande skule (Videregående skole) - 1t 28 min

Sport og trening
Kvåle stadion - 5 min kjøring
Fotball, friidrett
6 km
Fleirbruksbane - 5 min kjøring
Ballspill
6 km
Idrettssenteret - 6 min kjøring
Spenst Sogndal - 7 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

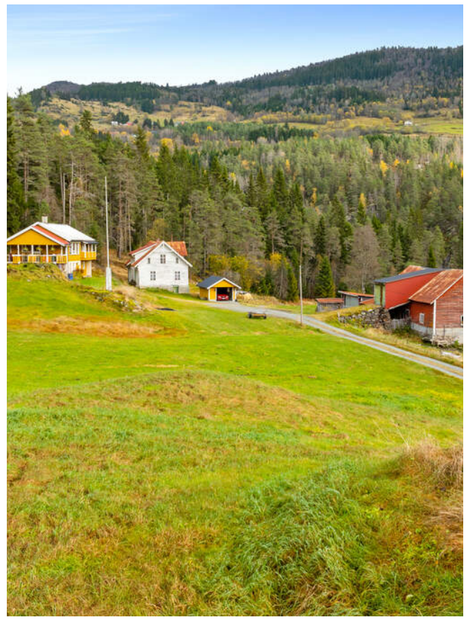
Skulekrets
Sogndal

SKOLER

Kvåle skule (6-10 kl.) 389 elever, 32 klasser	5 min 6.1 km
Trudvang skule (1-5 kl.) 412 elever, 33 klasser	8 min 7.2 km
Sogndal vidaregåande skule 730 elever, 41 klasser	8 min 7.4 km
Sygna vidaregåande skule 170 elever, 11 klasser	1 t 28 min 55.3 km

BARNEHAGER

Notsete barnehage (1-5 år) 27 barn	14 min 1.3 km
Saman Sogndal studentbarnehage (1-5 år) 39 barn	8 min 7.1 km
Stedje barnehage (0-5 år) 60 barn	7 min 7.6 km







VELKOMMEN TIL FJÆRLANDSVEGEN 651

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

Parkering
Bebyggelsen på eigedommen består av to bustadhus, ein driftsbygning, garasje, og fleire eldre småbygningar i tunet.

Det er garasje på eigedommen. Garasjen er oppført i 2016 og har eit areal på 22,0 m2 BTA.

Garasjen er oppført i reisverk på murar av betong, og er kledd med liggande bordkledning og har taktekking av stålplater. Bygget held enkel standard og fungerer til formålet. Noko vedlikehald må påreknast.

Tomtestørrelse
333 790,50 m²

Beskrivelse av tomt
Eigedomen ligg kort tid frå sentrum med god vegtilkomst og har flat og lett tilgjengeleg tomt og tun.

Eigedomen består av 2 bruksnummer:
Gnr. 55 Bnr. 4: 244 890,5 m2
Gnr. 63 Bnr.13: 88 900 m2.

Det er knytt forkjøpsrett til eigedomen i medhald av testament datert 10.10.2019. Forkjøpsretten omfattar Kalbakken (gnr. 55 bnr. 4) og Reppastølen (gnr. 63 bnr. 13), og gjeld ved sal til andre enn arvingane. Forkjøpsretten gir rett til å overta eigedomen til marknadsverdi. Det står litt meir om dette under "Diverse" i salsoppgåva.

Ras og skred:
Deler av eigedomen ligg i aktsemdsone for snøskred og jord- og flaumskred. (NIBIO gardskart)

Flaum:
Deler av eigedomen ligg i aktsemdsone for flaum. (NIBIO gardskart)

Naturtyper:
Teigane i Reppen ligg i eit område med verdsatte naturtyper - kalkrike områder i fjellet. (NIBIO gardskart).

Andre forhald:
Øvste delen av teigane i Reppen er registrert med vernskog. Det er eit lite område på marka i same område med risiko for drågerosjon. (NIBIO gardskart).

Jord, skog, jakt og fiske:
Jord:
Markene på eigedomen ligg samla rundt tunet og har lett tilkomst. Markene ligg i skåringar og er dels bratte, nokre ligg flatare til og er meir kuperte. Det ein ser under synfaring er at det må gjerast eit arbeid med drenering, då det renn mykje vatn rundtom på markene og vatn samlar seg i dammar. Det vert i dag produsert grovfor på jorda og det vert beita. Ein legg til grunn eit avkastningskrav på 400 kroner per daa fulldyrka jord, 300 for overflatedyrka og 100 for innmarksbeiter. Kapitaliseringsrente 4 prosent.
Jorda vert i dag vekkleigd til eit anna aktivt gardsbruk i dalen som driv med kyr og mjølkeproduksjon. Markene vert slegne og beita. Det føreligg leigeavtale for forholdet som gjeld til 2032 utan vederlag.





Skog:
Skogen på eigedomen består for det meste av lauvskog med innslag av gran og furu. Det har truleg vore eit granfelt på fremste teigen i Reppali, men dette er uthogge for fleire år sidan. Skogen har mest verdi som vedskog til eige bruk og evt noko sal. Det er gjort ein skjønnsmessig vurdering av verdien på skogen.

Jakt:
Eigedommen har jaktrettar i området. Arealkravet for eit hjorteløyve ligg rundt 300 daa per løyve i området per i dag, men dette kan
endre seg i takt med variasjonar i bestanden. For verdsetting går ein ut frå at eigedommen har tilgang på eit løyve per år.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Våningshus 1 (Gult hus)
Våningshuset er oppført tidleg på 1970-talet. Grunnmuren er utført i lettklinkerblokker, og det er grunnmursbeskyttelse og drenerande massar med ukjent utføringsår. Det er likevel opplyst at eigedomen vart drenert på nytt for mellom 10 og 20 år sidan.

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon frå byggjeåret og er kledde med liggjande bordkledning. Takkonstruksjonen er eit saltak med W-takstolar i tre, undertak av rupanel/bordtak og kaldtloft. Taket er tekt med stål-/aluminiumsplater og har undertakstekking av takpapp.

Det er takrenner og nedløp av metall og plast, samt vindskier i treverk. Etasjeskiljet består av trebjelkelag.

Bygningen har måla trevindauge med 2-lags glas. Ytterdørene består av hovudytterdør i teak og måla balkongdører i tre med 2-lags glas.

Utvendig er det to verandaer i trekonstruksjon med rekkverk i tre. Innvendig er det ei måla tretrapp.

TG2 – Avvik som kan krevje tiltak
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteinar over tak
Avvik:
- Det er ikkje tilfredsstillande bortleiing av vatn frå taknedløp ved grunnmuren.

- Det manglar snøfangarar på heile eller delar av taket. Takvinkel og type taktekking tilseier at det av omsyn til tryggleiken er krav om snøfangarar.

Utvendig > Takkonstruksjon/loft
Avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/skadar i takkonstruksjonen.
- Det er avgrensa/dårleg ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist eit hol i undertaket.

Utvendig > Yttervegger/veggkonstruksjon
Avvik:
- Det er inga eller lita lufting i nedre kant av kledninga mot grunnmuren.
- Det er påvist høg grad av slitasje på kledninga og avskaling av måling.

Utvendig > Vindauge og takvindauge/takluker/overlys
Avvik:
- Det er påvist enkelte glasruter som er punkterte eller sprukne.
- Det er påvist teikn til innvendig kondensering på enkelte vindaugsglas.
- Vindaugskarmane er slitne, og det er sprekker i treverket.
- Vindauga har usikker framtidig funksjon. Isolerglasrutene er eldre enn 35 år.

Utvendig > Ytterdører
Avvik:
- Dørkarmane er vêrslitne utvendig, og det er sprekker i treverket.

Innvendig > Overflater – golv
Avvik:
- Overflatene har ein del slitasje utover det ein kan forvente.

Innvendig > Overflater – vegger og himlingar
Avvik:
- Overflatene har ein del slitasje utover det ein kan forvente.

Innvendig > Etasjeskilje og berande konstruksjonar
Avvik:
- Det er registrert merkbare nedbøyingar/skeivskapar. Det er målt retningsavvik på 30 mm i gangen i hovudetasjen.
- Det er registrert betydeleg knirk i golvet i hovudetasjen.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevjande insekt
Avvik:
- Det er påvist spor etter mus på kaldtloftet og i kjellarbodene.

Kjøkken > Kjøkken > Overflater og innreiing
Avvik:
- Kjøkkenet har høg grad av slitasje og småskadar.

Kjøkken > Kjøkken > Avtrekk
Avvik:
- Ventilatoren har høg alder og er svært tilgrisa med feitt og matrestar.

Toalettrom > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon
Avvik:
- Toalettrommet har naturleg ventilasjon ut frå forskriftskrava.
- Det manglar luftespalte i eller rundt døra.

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

Tekniske installasjonar > Innvendige avløpsrøyr
Avvik:
- Avløpsrøyr av ABS-plast er eldre enn 33 år og har difor usikker framtidig funksjon.

Tekniske installasjonar > Ventilasjon
Avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon i eitt eller fleire rom i bustaden.

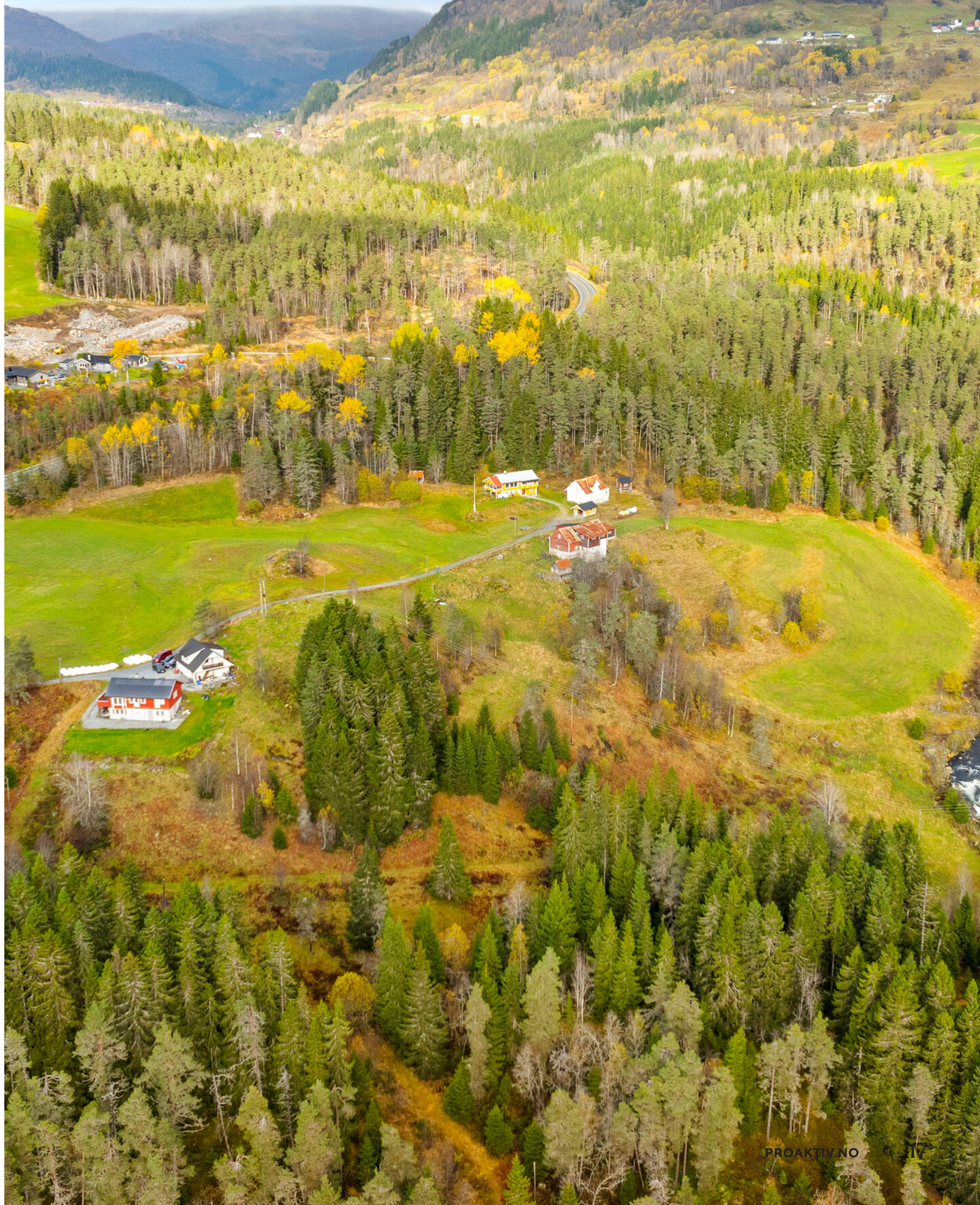
Tomteforhold > Grunnmur og fundament
Avvik:
- Det er sprekkdanningar i grunnmuren.

Tomteforhold > Septiktank
Avvik:
- Septiktanken er av ukjend type, og det er difor vanskeleg å vurdere framtidig funksjon.

TG3 – Store eller alvorlege avvik

Utvendig > Taktekking
Avvik:
- Det er påvist store deformasjonar i takrennene etter snøbelastning frå taket.
- Det er påvist at taktekkinga er tærd.
- Det vasstette sjiktet på taket er eldre enn 18 år.

Innvendig > Rom under terreng (kjellar, underetasje, sokkeletasje)
Avvik:
- Det er påvist synleg fukt på mur/golv i kjellaren. Det er vått i muren i hjørnet mot nordvest.
- Det er påvist indikasjonar på noko fuktgjennomtrenging i kjellargolvet.
- Det er påvist indikasjonar på noko fuktgjennomtrenging inn i kjellarmuren.
- Det er påvist fuktskjolder/fuktskadar på overflater i underetasjen/kjellaren.
- Det er påvist symptom/teikn på svertesopp/muggsopp.
- Det er påvist konstruksjon med risiko for skadar (avvik frå fagleg god utføring/oppbygging). Potetkjellaren har ikkje fuktsperre mot grunnen, og det er ope ned mot grunnen.



Våtrom > Bad > Generelt
Avvik:
- Badet har høg alder og synlege skadar og slitasje. Våtrommet må oppgraderast for å tole normal bruk etter dagens krav.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Avvik:
- Synleg fukt og fuktmerke tyder på skade eller funksjonssvikt i fuktsikringssystemet.
- Det er påvist forhøgd fuktnivå i kjellarvegg, yttervegg eller kjellargolv.

Våningshus 2 (Kvitt), byggeår 1900 (byggeåret er usikkert). Eldre våningshus i oppført i tømmerkonstruksjon på murar av stein og betong, og tak av sperrekonstruksjon. Huset er kledd med liggande bordkledning og taket er tekka med bølgjeblekkplater. Huset er i beste fall eit totalrenoveringsobjekt, men riving bør vurderast av omsyn til HMS.

Kjøpar pliktar å gjere seg kjend med innhaldet i tilstandsrapporten og i eigenerklæringa frå fullmektig som ligg ved salsoppgåva før det vert lagt inn bod på eigedomen. Seljar bur ikkje i eigedomen, og er ikkje i stand til å fylle ut eigenerklæringsskjema sjølv.

Garasje, byggeår 2016:
Garasjen er oppført i reisverk på murar av betong, og er kledd med liggande bordkledning og har taktekking av stålplater.

Reiskapshus, byggeår 1982, anteke byggeår i følgje vedlagt takst:
Redskapshuset er oppført i trekonstruksjon på murar av betong, taket er av sperrer. Bygget er kledd med liggande bordkledning og taket er tekka med bøljeblekk plater. Golvet er av fyllmasse.

Driftsbygning, byggeår 1900,(usikkert byggeår)
Driftsbygningen er oppført i trekonstruksjonar på murar av stein. Bygget er kledd med liggande bordkledning og taket er tekka med bøljeblekkplater.

Sæterhus, byggeår 1900, (usikkert byggeår)
Stølshuset er oppført i trekonstruksjonar på murar av stein. Bygget er kledd med liggande bordkledning og bøljeblekk plater, og taket er tekka med bøljeblekkplater.





Uthus stølen, byggeår 2015:
Uthuset på stølen er oppført i nyare tid i trekonstruksjon på murar av stein og betong. Bygget er kledd med liggande bordkledning og taket er tekka med stålplater.

Stabbur, smie, stolpehus og bod:
Det står fleire mindre, eldre bygningar på garden. Det er eit stabbur, ei smie, eit stolpehus og ein bod. Desse bygga har høg alder og ber preg av manglande bruk og vedlikehald, det er påvist større skader og bygga har liten bruksverdi slik dei står i dag. Bygningane står foran total renovering eller riving.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Seljar overtok eigedomen i august 2026 og har ikkje sjølv nytta eigedomen. Eigedomen er overteken frå dødsbu, og seljar har difor avgrensa kjennskap til eigedomen og tidlegare utført arbeid.

Vatn og avløp
- Seljar kjenner til at tidlegare eigar måtte skifte delar av utvendige vassrøyr grunna frost. Arbeidet skal etter det seljar kjenner til, vere utført av fagfolk. Ifølgje opplysningar frå nabo vart det samstundes lagt inn Elvestadleidning (vassleidning med varmekabel).
- Seljar kjenner ikkje til kva firma som utførte arbeidet, og det ligg ikkje føre dokumentasjon.
- Tidlegare eigar fekk oppgradert brønnen for nokre år sidan ved å skifte ut den gamle brønnen med ein ny kum.

Oppvarming
- Ein tidlegare oljeomn er fjerna og erstatta med vedomn for om lag 20 år sidan. Den tidlegare utvendige dagtanken heng framleis på ytterveggen.
- I 2020 vart det montert varmepumpe. Denne har hatt ordinær etterservice frå leverandør.

Yttervegg, grunnmur og drenering
-Seljar opplyser at det tidlegare har vore vasspress frå terrenget mot grunnmuren.
- Forholdet vart utbetra av fagfolk ved at det vart sprengt bort massar rundt tre sider av huset. Det vart deretter lagt drenering, grunnmursplast og nye massar med pukk.
- Det har tidlegare vore problem med fukt og drenering i kjellar/underetasje før dreneringsarbeidet vart utført.
- Seljar kjenner ikkje til kva firma som utførte arbeidet, og veit ikkje om det ligg føre dokumentasjon. Det vert elles vist til tilstandsrapporten.

Skadedyr
- Seljar opplyser om tidlegare førekomst av mus/rotter på eigedomen.
- Det har tidlegare vore lagt ut musegift, då eigedomen er eit gardsbruk. Tiltaket vart utført av tidlegare eigar eller medhjelpar.

Ombygging og påbygg
- Det vart oppført veranda med verandatak for om lag 15–20 år sidan.
- Arbeidet skal vere utført av eit lokalt tømrarfirma. Seljar kjenner ikkje til namnet på firmaet, og det ligg ikkje føre dokumentasjon på arbeidet.

Naturfare
- Seljar opplyser om mogleg fare for snøras i området rundt stølen. Seljar meiner dette utelukkande gjeld ein viss snørasfare rundt stølsområdet, og viser til at stølshuset har stått sidan før andre verdskrigen.
- Det vert elles vist til tilstandsrapporten for nærare opplysningar.

Andre opplysningar
- Seljar kjenner ikkje til om det er inngått avtale om Norgespris på straum.
- Seljar kjenner ikkje til at det er utført radonmåling eller tiltak knytte til radon i bustaden.
- Seljar viser til tilstandsrapporten når det gjeld tilstandsvurderingar av eigedomen.
- Seljar opplyser at eigedomen Kalbakken ligg lunt og solrikt til, om lag 5 minutt med bil frå Sogndal sentrum. Eigedomen har etter seljar si vurdering stort potensial, men har behov for oppgradering og vedlikehald.

Opplysningane er henta frå seljar sitt eigenerklæringsskjema, datert 03.11.2026. Interessentar vert oppmoda om å setje seg grundig inn i både eigenerklæringsskjemaet og tilstandsrapporten.

VELKOMMEN INN!

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

Innhald
Våningshus 1, gult hus:
Våningshuset er på 2 etasjar og inneheld følgjande:
1.etg:
Gang, bad, toalettrom, kjøkken, stove og 3 soverom og veranda.

Kjeller:
Entré, gang, stove og 5 boder

Bebyggelsen på eigedomen består av to bustadhus, ein driftsbygning, garasje, og fleire eldre småbygningar i tunet. I Reppen er det stølshus og uthus.

Jorda vert i dag vekkleigd til eit anna aktivt gardsbruk i dalen som driv med kyr og mjølkeproduksjon. Markene vert slegne og beita. Det føreligg leigeavtale for forholdet som gjeld til 2032 utan vederlag.

Areal
Våningshus 1 (Gult hus)

Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 80 kvm
Total BRA: 80 kvm

1. etasje
BRA-i: 86 kvm
Total BRA: 86 kvm

Terrasse- og balkongareal:
Underetasje: 7 kvm

1. etasje: 24 kvm

Våningshus 2 (Kvitt hus)

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 89 kvm
Total BRA: 89 kvm

Garasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 22 kvm
Total BRA: 22 kvm

Reiskapshus

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 45 kvm
Total BRA: 45 kvm

Driftsbygning

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 143 kvm
Total BRA: 143 kvm

Sæterhus

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 28 kvm
Total BRA: 28 kvm

Uthus stølen

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 16 kvm
Total BRA: 16 kvm

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

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

Våningshus 2:
Det er kun hovudplanet som er oppmålt.

Standard
Våningshus 1, Gult hus:
Bustaden er eit våningshus oppført tidleg på 1970-talet. Huset held normal standard for byggeperioden og ber preg av lite og manglande vedlikehald.

Innvendige overflater:
Golv: Belegg og betong/mur.
Vegger: Tapet, måla plater og betong/mur.
Himling: Himlingsplater.

Kjellar
Bustaden har inngangsparti i kjellaretasjen. Vidare inn blir ein møtt av eit vindfang og gangareal med god plass til oppheng av ytterklede og oppbevaring av sko.

Etasjen har ei kjellarstove med god plass til sofagruppe, og som eignar seg fint som ei ekstra stove eller TV-stove.

I tillegg inneheld kjellaren fem praktiske boder som gir rikeleg





med oppbevaringsplass.
I trapperommet opp til 1.etasje er det montert varmepumpe.

1. etasje
Stova er lys og romsleg, med ei fin utforming som gir gode moglegheiter for å etablere fleire sitjesoner. Store vindaugsflater sørgjer for rikeleg med dagslys og byr på flott utsyn mot omgjevnadene. Her er det også montert vedomn som gir ekstra oppvarming og bidreg til ei lun atmosfære. Frå stova er det direkte utgang til to overbygde verandaer, som gir gode moglegheiter for å nyte uteområdet.

Kjøkkenet har ei praktisk utforming med rikeleg skåpplass. Innreiinga har slette frontar og benkeplate i laminat. Av kvitevarer er det kjøle-/fryseskåp og komfyr. Kjøkkenet har ventilator med avtrekk til det fri.

Badet er truleg frå byggjeperioden, ifølgje vedlagde tilstandsrapport. Rommet har golvbelegg og våtromstapet på veggane, og er innreidd med dusjkabinett, servant og opplegg for vaskemaskin.

Toalettrommet har golvbelegg og måla veggplater. Rommet er innreidd med servant og toalett.

Etasjen inneheld i tillegg tre soverom av ulik storleik. Hovudsoverommet har god plass til dobbeltseng og eit praktisk, plassbygd garderobeskåp. Herifrå er det også direkte utgang til verandaen.

Tekniske installasjonar:
- Vassleidningar: Innvendige vassleidningar er av koparrøyr med lodda, klemde eller andre typar skøytar.
- Avløpsrøyr: Innvendige avløpsrøyr er av ABS-plast.
- Ventilasjon: Bustaden har naturleg ventilasjon.
- Varmtvassberedar: Det er ein varmtvassberedar på ca. 200 liter.
- Andre installasjonar: Det er montert luft-til-luft-varmepumpe i bustaden.
- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget er dels skjult og dels ope lagt opp, og er for det meste frå byggjeperioden. Sikringsskåpet er plassert på vegg i gangen i hovudetasjen og har nyare automatsikringar.

Forhold som openbert kan medføre fare for helse, miljø og tryggleik:
- Det manglar snøfangarar på heile eller delar av taket. Takvinkel og type taktekking tilseier at det av omsyn til tryggleiken er krav om snøfangarar.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lågt i høve til dagens krav.
- Det er ikkje utført radonmålingar, og bygningen er heller ikkje oppført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærare enn 300 mm frå sotluke/feieluke. Dette aukar risikoen for antenning ved varme, gneistar eller sotrestar, og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det manglar eldfast plate på golvet under sotluke/feieluke på pipa. Dette aukar risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart golvmateriale, og kan medføre brannfare og fare for





KJØKKEN

Kjøkkenet har ei praktisk utforming med rikeleg skåpplass. Innreiinga har slette frontar og benkeplate i laminat.

Hvitevarer
Kvitevarer som følgjer med i salet er:
- Kaffetrakter kjøkken (Moccamaster)
- Kjøleskåp med frys (eldre)
- Eldre komfyr,
- Frys kjellar (av nyare dato).

Kvitevarene vert overleverte utan nokon form for garanti utover eventuell leverandørgaranti.



liv og helse.
- Rekkverkshøgdene i innvendige trapper er lågare enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at ein kvalifisert elektrofagleg person kontrollerer det elektriske anlegget.

Våningshus 2 (Kvitt hus, byggeår 1900 (usikkert byggeår)
Huset ber preg av å ikkje ha vore i bruk på fleire år, og etterslepet av vedlikehald er nådd eit punkt der det ikkje er sikkert huset kan
reddast. I beste fall er huset eit totalrenoveringsobjekt, men med betydelege råteskader i bakveggen og golv i øvste delen av hovudetasjen
er huset slik det står ein sikkerheitsrisiko og ferdsel i huset bør avgrensast til eit minimum.

Garasje, byggeår 2016:
Bygget held enkel standard og fungerer til formålet. Noko vedlikehald må påreknast.

Reiskapshus, anteke byggeår 1982 i følgje vedlagt takst:
Bygget held enkel standard og har vedlikehaldsbehov, men fungerer til formålet.

Driftsbygning, byggeår 1900, (usikkert byggeår)
Bygget er umoderne og vil ikkje slik det står no ha særskilt funksjon i dagens landbruk. Det er også eit betydeleg etterslep av vedlikehald og behov for større oppgraderingar.
Driftsbygningen har ikkje større verdi slik den står i dag.

Sæterhus, byggeår 1900, (usikkert byggeår)
Huset er fungerande, men held enkel standard og har tydelege behov for vedlikehald og oppgradering. Det er m.a. påvist tydelege skeivheiter i konstruksjonen. Vedlikehald og oppgradering må påreknast om stølshuset skal ha nokon framtidig verdi.

Uthus stølen, byggeår 2015:
Uthuset held enkel standard, men fungerer til formålet. Noko vedlikehald må påreknast.

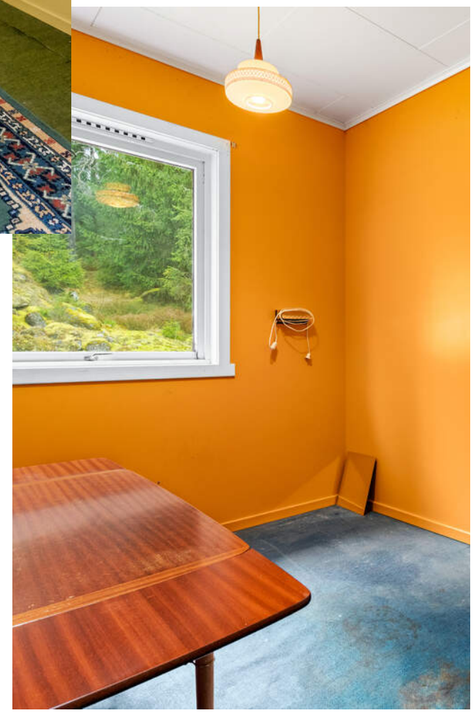
Stabbur, smie, stolpehus og bod:
Det står fleire mindre, eldre bygningar på garden. Det er eit stabbur, ei smie, eit stolpehus og ein bod. Desse bygga har høg alder og ber preg av manglande bruk og vedlikehald, det er påvist større skader og bygga har liten bruksverdi slik dei står i dag. Bygningane står foran total renovering eller riving.

Oppvarming
- Varmepumpe
- Vedomn
- Elektrisk oppvarming

Energimerke
Gul D

Info strømforbruk
Vi har ikkje motteke opplysningar frå seljarane om det er inngått avtale om Norgespris på straum for bustaden. Det er difor uavklart om eigedomen er omfatta av ei slik avtale.







SOVEROM

BAD OG TOALETTROM



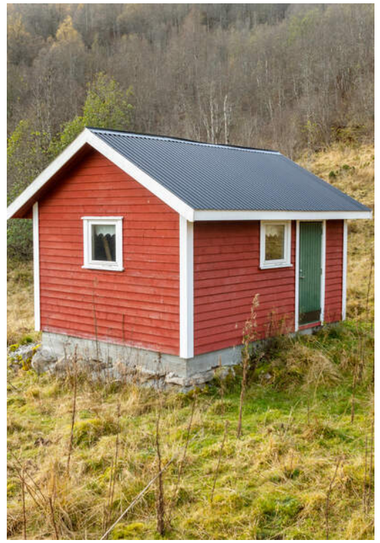




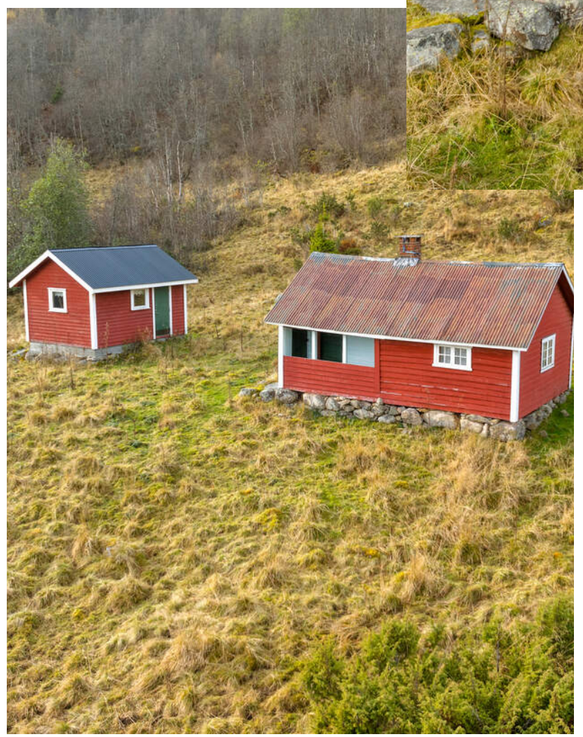


DRIFTSBYGNING

Driftsbygningen er oppført ca i 1900, byggeåret er usikkert.



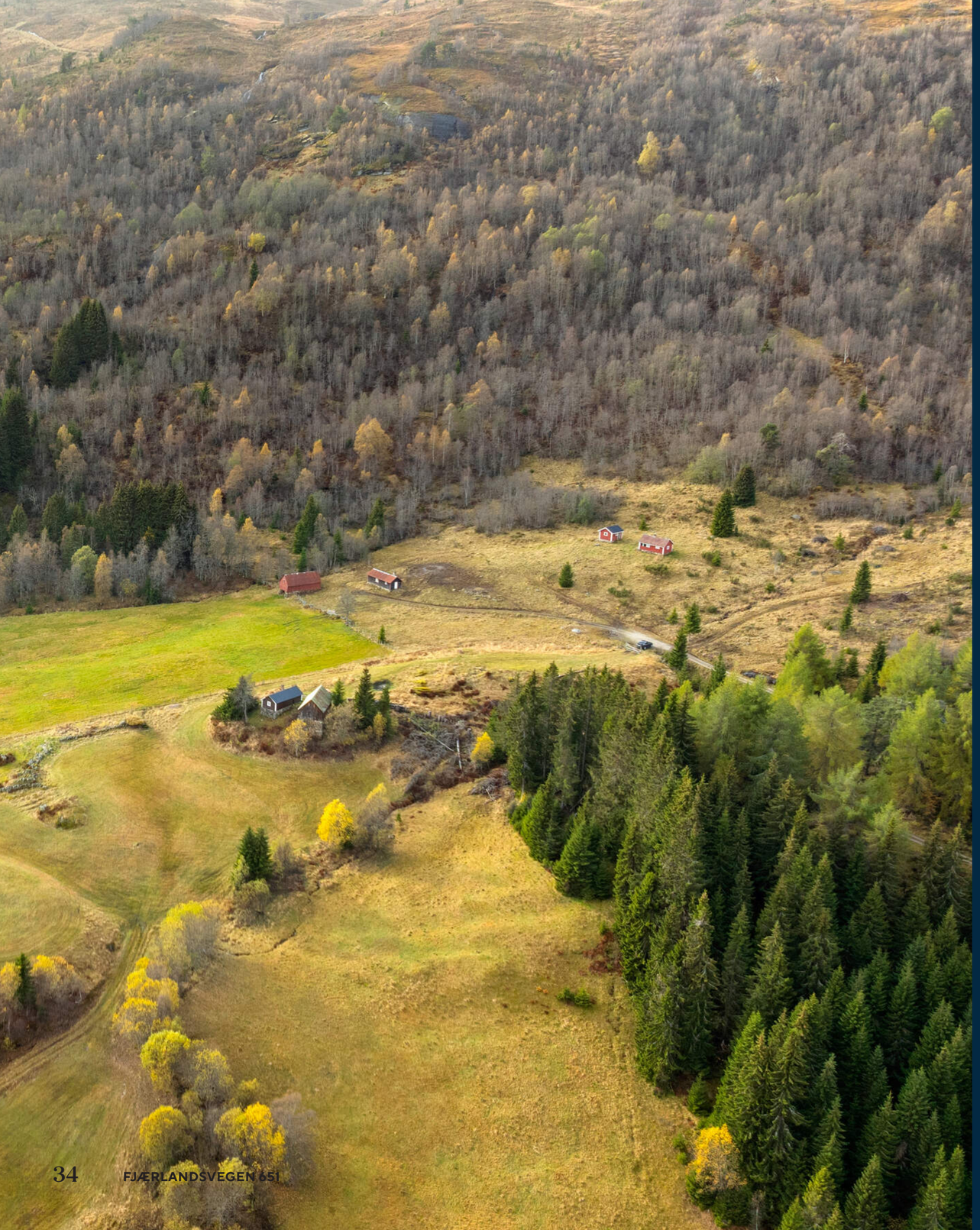




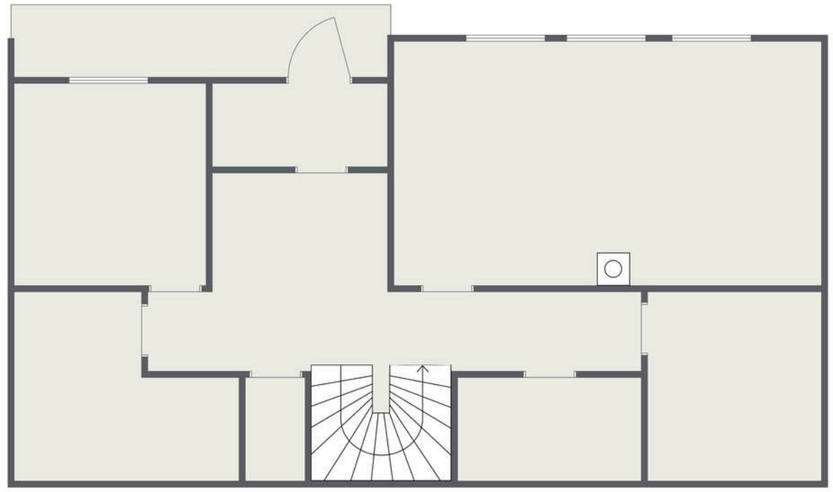
STØLSHUS OG UTHUS

Med eigedomen følgjer også eit stølshus og uthus som ligg på Reppen.

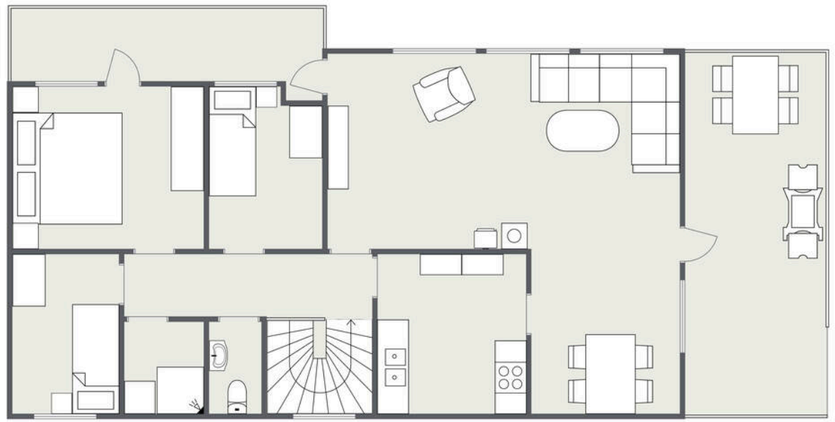
Begge bygg held enkel standard, men fungerer til formålet. Noko vedlikehald må påreknast.



PLANTEIKNINGAR



Avvik kan førekoma.



Avvik kan førekoma.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
333 790,50 m²

Beskrivelse av tomt
Eigedomen ligg kort tid frå sentrum med god vegtilkomst og har flat og lett tilgjengeleg tomt og tun.

Eigedomen består av 2 bruksnummer:
Gnr. 55 Bnr. 4: 244 890,5 m2
Gnr. 63 Bnr.13: 88 900 m2.

Det er knytt forkjøpsrett til eigedomen i medhald av testament datert 10.10.2019. Forkjøpsretten omfattar Kalbakken (gnr. 55 bnr. 4) og Reppastølen (gnr. 63 bnr. 13), og gjeld ved sal til andre enn arvingane. Forkjøpsretten gir rett til å overta eigedomen til marknadsverdi. Det står litt meir om dette under "Diverse" i salsoppgåva.

Ras og skred:
Deler av eigedomen ligg i aktsemdsone for snøskred og jord- og flaumskred. (NIBIO gardskart)

Flaum:
Deler av eigedomen ligg i aktsemdsone for flaum. (NIBIO gardskart)

Naturtyper:
Teigane i Reppen ligg i eit område med verdsatte naturtyper - kalkrike områder i fjellet. (NIBIO gardskart).

Andre forhald:
Øvste delen av teigane i Reppen er registrert med vernskog. Det er eit lite område på marka i samme område med risiko for drågerosjon. (NIBIO gardskart).

Jord, skog, jakt og fiske:
Jord:
Markene på eigedomen ligg samla rundt tunet og har lett tilkomst. Markene ligg i skåringar og er dels bratte, nokre ligg flatare til og er meir kuperte. Det ein ser under synfaring er at det må gjerast eit arbeid med drenering, då det renn mykje vatn rundtom på markene og vatn samlar seg i dammar. Det vert i dag produsert grovfor på jorda og det vert beita. Ein legg til grunn eit avkastningskrav på 400 kroner per daa fulldyrka jord, 300 for overflatedyrka og 100 for innmarksbeiter. Kapitaliseringsrente 4 prosent.
Jorda vert i dag vekkleigd til eit anna aktivt gardsbruk i dalen som driv med kyr og mjølkeproduksjon. Markene vert slegne og beita. Det føreligg leigeavtale for forholdet som gjeld til 2032 utan vederlag.

Skog:
Skogen på eigedomen består for det meste av lauvskog med innslag av gran og furu. Det har truleg vore eit granfelt på fremste teigen i Reppali, men dette er uthogge for fleire år sidan. Skogen har mest verdi som vedskog til eige bruk og evt noko sal. Det er gjort ein skjønnsmessig vurdering av verdien på skogen.

Jakt:
Eigedommen har jaktrettar i området. Arealkravet for eit hjorteløyve ligg rundt 300 daa per løyve i området per i dag,



men dette kan
endre seg i takt med variasjonar i bestanden. For verdsetting går ein ut frå at eigedommen har tilgang på eit løyve per år.

ØKONOMI

Forsikring
Forsikringsselskap Frende
Polisenummer 550592

Formuesverdi primær
140.036,- for 2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderar:
- Avløp
- Feiing
- Renovasjon

Totalt inkl. eigedomsskatt kr. 13 579,-

Kommunale avgifter
9.623,- for 2026

Eigedomsskatt
3.956,- for 2026

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

Skatteetaten fastset årleg formuesverdien på bustader i Noreg. Frå og med 2026 blir det teke i bruk ein ny berekningsmodell, som kan føre til at enkelte skatteytarar får høgare bustadverdiar. Formuesverdien for 2026 kan difor vere høgare enn det som er oppgitt.

Andre utgifter
Seljar opplyser om følgjande faste løpande kostnader/forbruk:
- Straumforbruk: I perioden Januar-september i 2026 er det brukt 13 300 kWh.
- Husforsikring: Kr. 11 119,- pr år.

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

Diverse
Forkjøpsrett:

Det er knytt forkjøpsrett til eigedomen i medhald av testament datert 10.10.2019. Forkjøpsretten omfattar Kalbakken (gnr. 55 bnr. 4) og Reppastølen (gnr. 63 bnr. 13), og gjeld ved sal til andre enn arvingane. Forkjøpsretten gir rett til å overta eigedomen til marknadsverdi.

Eigedomen blir lagt ut for sal i den opne marknaden med ordinær bodrunde. Forkjøpsrettshavaren er orientert om salet og vil ta stilling til om forkjøpsretten skal nyttast etter avslutta bodrunde.

Når seljar har akseptert eit bod, er det inngått bindande avtale om sal. Kjøpekontrakten vil bli signert kort tid etter bodaksept.

Forkjøpsrettshavaren vil deretter få skriftleg varsel med ein frist på to månader til å gjere forkjøpsretten gjeldande. Fristen blir rekna frå den dagen varselet er motteke.

Dersom forkjøpsretten blir nytta, kan forkjøpsrettshavaren overta eigedomen i staden for den opphavlege kjøparen.

Overtaking og oppgjer vil difor først bli gjennomført når forkjøpsretten er endeleg avklart. Interessentar må vere merksame på at dette kan medføre noko lengre tid mellom bodaksept og overtaking.

Teikningar:
Våningshus 1, Gult hus:
- Det føreligg godkjente og byggemeldte teikningar, som

stemmer med dagens bruk.

Garasje:
Det føreligg ikkje godkjente og byggemeldte teikningar for denne bygningen.

Oljetank:
Det er installert dagtank på veranda foran soverom. Det er ukjent om anlegget er operativt i følgje vedlagt tilstandsrapport.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det føreligg ferdigattest for «nybygg uthus» på Reppastølen, gnr./bnr. 55/4, datert 26.02.2016.

Det føreligg ikkje ferdigattest eller mellombels bruksløyve på dei andre bygningane på eigedoemen.

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

4640/55/4:
09.04.1945 - Dokumentnr: 152 - Jordskifte
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.1946 - Dokumentnr: 229 - Jordskifte
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

02.01.1952 - Dokumentnr: 2 - Erklæring/avtale
Veganlegget Stedje-Reppen-Gjerde
Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.1952 - Dokumentnr: 990051 - Elektriske kraftlinjer
Høgspentlinja Kvåle - Sogndalsdalen
Gjelder denne registerenheten med flere
———-
Diverse påtegning
Gjelder ikke for gnr. 46 bnr. 11

13.11.1970 - Dokumentnr: 1604 - Jordskifte
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1975 - Dokumentnr: 44 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1976 - Dokumentnr: 2779 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.1995 - Dokumentnr: 2820 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:4640 Gnr:55 Bnr:15
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannledning
Gjelder naboeigedom som har rett til å bruke vegen og leggje vassleidning til elva.

31.05.1904 - Dokumentnr: 900028 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4640 Gnr:55 Bnr:3

16.10.1974 - Dokumentnr: 990045 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 55 BNR 5

28.11.1995 - Dokumentnr: 2714 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4640 Gnr:55 Bnr:15

03.09.2001 - Dokumentnr: 2061 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.2001 - Dokumentnr: 2082 - Målebrev
Veggrunn, gnr. 55 bnr. 16
Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.2003 - Dokumentnr: 404 - Målebrev
Målebrev over gnr 56/1 feste 2 frå d.e. m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 149781 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1420 Gnr:55 Bnr:4

4640/63/13:
06.01.1970 - Dokumentnr: 23 - Jordskifte
Vårstølen Skisete
Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.1986 - Dokumentnr: 2647 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4640 Gnr:63 Bnr:13 Fnr:1
Bestemmelse om veg

20.10.1986 – Dokumentnr. 2647 – Festekontrakt

Det er tinglyst festekontrakt på ei hyttetomt på ca. 600 m² under gnr. 63 bnr. 13 (Reppastølen), med adresse Skirsetevegen 214.

Festekontrakten er frå 1986 og har ei festetid på 99 år, rekna frå 26.09.1986. Opphavleg årleg festeavgift vart fastsett til kr 500, med høve til regulering kvart tiande år i samsvar med vilkåra i kontrakten.

Gjeldande årleg festeavgift er ikkje stadfesta.

Festekontrakten inneheld elles føresegner om mellom anna vegtilkomst, vassrett og overdraging av festeretten.

Ny eigar av Kalbakken overtek rettane og pliktene som bortfestar etter festekontrakten.

Kopi av festekontrakten ligg ved salsoppgåva.

15.09.1934 - Dokumentnr: 900093 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4640 Gnr:63 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 1635958 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1420 Gnr:63 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings- og arealplaner
Eigedomen er i arealdelen til kommuneplanen sett av til LNFR.

Vei/Vann/Avløp
Adkomstvei: Eigedomen har tilkomst via privat stikkveg frå offentleg veg.
Tilknytning vann: Eigedomen har privat vatn.
Tilknytning avløp: Eigedomen har privat avløp.

Tank 68664, Slamavskiljar
Siste tømming: 2023-06-19 11:39
Neste tømming: Mai - Aug. 2027
Tankvolum: 4 m³

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

Radonmåling
Eigedomen ligg i område med aktomheitsgrad – Middels i følgje vedlagt NGU radonkart.

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

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

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

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

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

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

Grunnboksdato
Tirsdag, 27. oktober 2026

Konsesjon
Konsesjon og buplikt

Eigedomen har over 35 daa fulldyrka og overflatedyrka jord og er over 100 daa totalt. Eigedomen er såleis konsesjonspliktig ved ordinært sal på den opne marknaden.

Ved konsesjonsfri overtaking innanfor den familiekretsen som er omfatta av konsesjonslova, gjeld det som hovudregel lovbestemt personleg buplikt. Dette inneber at ny eigar må busetje seg på eigedomen innan eitt år og bu der i minst fem år. Dersom kjøpar ikkje kan eller ønskjer å oppfylle buplikta, må det søkjast konsesjon.

Ved ordinært konsesjonspliktig sal kan kommunen stille vilkår om buplikt etter konsesjonslova § 11. Kjøpar må i konsesjonssøknaden gjere greie for planane sine for busetjing og bruk av eigedomen. Det er kommunen som avgjer om konsesjon skal givast, og kva vilkår som eventuelt skal stillast.

Eigedomen kan omsetjast på den opne marknaden, men kjøpar må søkje konsesjon frå Sogndal kommune. Kjøpar pliktar å søkje konsesjon utan ugrunna opphald etter aksept av bod, og seinast innan fire veker etter at bindande avtale er inngått, jf. konsesjonslova § 13. Kjøpar ber kostnadene ved konsesjonssøknaden.

Eigedomen oppfyller arealkravet for priskontroll etter konsesjonslova § 9 a. Ved konsesjonsbehandling kan kommunen vurdere om den avtalte kjøpesummen er akseptabel etter reglane om priskontroll. Det gjeld særskilde unntak frå priskontrollen, mellom anna ved kjøp til bustadføremål av bebygd eigedom med brukbart bustadhus når kjøpesummen er under kr 3,5 millionar.

Konsesjonsrisiko

Seljar har risikoen dersom konsesjon blir avslått heilt eller delvis fordi den avtalte kjøpesummen er for høg, jf. konsesjonslova §§ 9 a og 15 a.

Ved slikt avslag kan avtalen om overdraging ikkje gjerast gjeldande mellom partane eller overfor offentlege styresmakter. Dette er ei lovbestemt risikofordeling som partane ikkje kan avtale seg bort frå.

Det same gjeld dersom kjøpar er eit selskap med avgrensa ansvar eller ei stifting som nemnt i konsesjonslova § 9 tredje ledd, og konsesjon blir avslått heilt eller delvis på grunn av eigarforma.

Kjøpar sin konsesjonsrisiko

For andre forhold som kan føre til avslag på konsesjon, er det avtalt at kjøpar ber risikoen. Dette gjeld mellom anna forhold knytte til kjøparen sjølv, planlagt bruk av eigedomen, busetjing og eventuelle vilkår om buplikt.

Dersom konsesjon blir avslått på eit slikt grunnlag, er kjøpsavtalen framleis bindande mellom partane. Kjøpar kan då ikkje krevje seg løyst frå avtalen som følgje av konsesjonsavslaget, og vil etter den avtalte risikofordelinga vere forplikta til å gjennomføre handelen.

Ved endeleg avslag på konsesjon som kjøpar ber risikoen for, pliktar kjøpar å betale kjøpesummen og medverke til at oppgjeret kan gjennomførast seinast to månader etter at endeleg avslagsvedtak ligg føre.

Eit endeleg avslagsvedtak ligg føre når klagefristen er utløpt utan at vedtaket er påklaga, eller når alle ordinære klagemoglegheiter i forvaltninga er uttømde.

Kjøpar må vere merksam på at dette kan innebere plikt til å betale kjøpesummen sjølv om konsesjon ikkje blir gitt og skøyte ikkje kan tinglysast på kjøpar.

Ved avslag på konsesjon som kjøpar ber risikoen for, må kjøpar sørgje for vidare overdraging av eigedomen til nokon som kan få konsesjon eller overta konsesjonsfritt, innan den fristen konsesjonsmyndigheitene fastset.

Gjennomføring av oppgjer og eventuell utbetaling til seljar føreset at nødvendige avtalar og tryggleik for kjøpesummen er etablerte, og at vilkåra i eigedomsmeklingslova § 6-10 tredje ledd og eigedomsmeklingsforskrifta § 6-5 er oppfylte.

Dersom oppgjeret skal gjennomførast utan at kjøpar får tinglyst heimel, må kjøpar sikrast på annan forsvarleg måte, til dømes gjennom tredjemannspant i eigedomen eller anna avtalt sikkerheit. Dei nærare vilkåra for dette blir regulerte i kjøpekontrakten.

Offentleg gebyr for handsaming av konsesjonssøknaden kjem i tillegg og blir betalt av kjøpar.

Buplikt
Eigedommen har over 35 daa fulldyrka og overflatedyrka mark og vert underlagt lovpålagt buplikt

Driveplikt
Eigedomen er underlagd jordlova, med driveplikt etter § 8.

Eigedomen kan ikkje delast utan søknad og godkjenning frå kommunen eller Statsforvaltaren, jf. jordlova § 12.
Driveplikta gjeld for all fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite, og gjeld frå første dekar.
Eigedomen er òg omfatta av skogbrukslova med tilhøyrande forskrifter.

Odelsrett
Eigedomen har over 35 daa fulldyrka og overflatedyrka jord, og oppfyller såleis arealkravet for odlingsjord etter odelslova.

Etter opplysningar frå arvingane har avdøde eigar ått eigedomen sidan 1982. Ho og ektemannen hadde ikkje barn, og ektemannen hadde heller ikkje sysken. Arvingane kjenner ikkje til nokon som har odelsrett til eigedomen.

Ved sal til nokon utan odelsrett kan ny odelsrett opparbeidast etter 20 års eigartid, etter reglane i odelslova.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
4 500 000,00 (Prisantydning)

_____
4 500 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

112 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
113 590,00 (Omkostninger totalt)

_____
4 613 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

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

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

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

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

Lovanvendelse
Generelle avtalevilkår
Eigedomen vert seld etter reglane i avhendingslova.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring
Mange kjøparar har høve til å teikne bustadkjøparforsikring.

Vedlagt salsoppgåva følgjer informasjon om bustadkjøparforsikring frå Söderberg & Partners.

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

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

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

Seljar opplyser at inventar og lausøyre som står att i fjøset, stabburet, den gamle smia og det gamle kvite huset, følgjer med i handelen og vert overteke slik det står ved overtaking.

Følgjande inventar og lausøyre følgjer ikkje med i handelen:
- Spisebord med tilhøyrande stolar
- Bord på soverom
- Røykebord
- Traktor, traktorreiskapar, vedkløyvar, grasklippar og anna utstyr
- Ved

Seljar opplyser at sal av traktor, traktorreiskapar, vedkløyvar, grasklippar og anna utstyr kan vurderast etter nærare avtale.

Ved kan også overtakast etter særskild avtale og mot betaling.

Eier
Stig Arne Thune
Bjarte Thune
Åse Kristin Thune

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av

digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven
Vi gjer merksam på at vi lagrar personopplysningar om interessentar, bodgjevarar og kjøparar. Vidare opplyser vi om at høvet til å få sletta eigne personopplysningar er avgrensa, som følgje av at eigedomsmeklingsføretak har plikt til å oppbevare kontraktar og dokument i minst 10 år, jf. eigedomsmeklingsforskrifta.

Du kan lese meir om korleis vi behandlar personopplysningar i personvernerklæringa vår på https://proaktiv.no/personvernerklæring.

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

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

Dato salgsoppgave
5.11.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 03.11.2027

Fjærlandsvegen 651, 6857 SOGNDAL

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
Proaktiv Sogn	Småbruk	1160260068

SKJEMAET ER UTFYLT AV	OVERTATT	FORSIKRING
Stig Arne Thune	08.2026	

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	Nei
Har du husforsikring?	Ja, egen bygningsforsikring
Forsikringsselskap	Frende

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Vi kjenner til at tidligere eier måtte skifte deler utvendig rør grunnet frost. Utbedret av, oss bekjent, fagfolk. Det ble da lagt inn (etter opplysninger fra nabo) elvestadledning (varmekabel ved rør). Tidligere eier fikk oppgradert brønn for noen år tilbake, ved å skifte ut den gamle brønnen med ny kum.
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Ja
Hva ble gjort og når?	Se over, punkt 2.1 Vi antar firma utførte arbeidet, da tidligere eier ikke selv kunne utføre arbeidet.
Hvem utførte arbeidet	Faglært

Gjensidige

Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Vet ikke grunnet dødsbo.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Vet ikke

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Ja
Hva ble gjort og når?	En tidligere oljeovn er fjernet, tidligere utvendig dagtank henger fortsatt på utvendig vegg. Da ble ny vedovn satt inn, dette er ca 20 år siden. I 2020 ble det montert varmepumpe, denne har hatt ordinær etterservice av leverandør.
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Det har vært vannpress fra terreng mot grunnmur. Dette er tidligere utbedret av fagfolk, som sprengte bort masse rundt tre sider av huset. Deretter lagt drenering og grunnmursplast, samt ny masse pukk.
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Ja
Hva ble gjort og når?	Se over, 8.2
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Firma ukjent for oss, dødsbo.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Vet ikke

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Ja før siste arbeid mht drenering rundt hus på tomt. Se ovenfor, og takst.
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Ja
Hva ble gjort og når?	Se ovenfor + takst.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Se ovenfor.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Vet ikke

Gjensidige

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Ja
Hvilke type skadedyr, kryss av under	Mus/Rotter
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Ja
Hva ble gjort og når?	Det har tidligere vært lagt ut musegift, da dette er et gårdsbruk.
Hvem utførte arbeidet	Ufaglært
Hva ble utført av ufaglært?	Tidligere eier/ hjelper.

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Ja
Hva ble gjort og når?	Påbygg veranda med verandatak.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Lokal tømrerfirma. Ikke av tidligere eier. ca 15-20 år siden.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Ja
Beskriv hendelsen eller fareområde	Se takst, dette opplever vi utelukkende gjelder viss fare for snøras rundt stølsområdet, selv om stølshuset har stått siden lenge før andre verdenskrig.
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Nei

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Ja
Spesifiser hvilke rapporter eller dokumentasjon dette gjelder	ja, se takst.
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Ja
Skriv opplysningene her	Kalbakken ligger lunt og solrikt til, sentralt med ca 5 minutt kjøring til Sogndal sentrum. Eiendommen har stort potensiale, men trenger oppgradering og vedlikehold.

Gjensidige

Egenerklæringsskjema

Name
Stig Arne Thune

Date
2026-11-03

Identification

bankID Stig Arne Thune

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

enova

Energiattest

D

Adresse	
Fjærlandsvegen 651, 6857 SOGNDAL	
Dato for energimerking **02.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-378210**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **177154997**
Gårdsnummer **55**	Bruksnummer **4**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1972**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **166,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **166,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
230,18

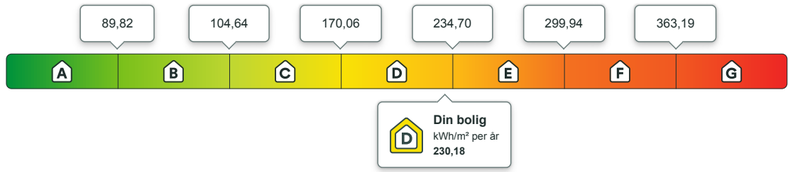
Fjærlandsvegen 651, 6857 SOGNDAL

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
37 926,97	**228,48**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Vedlegg

Fjærlandsvegen 651, 6857 SOGNDAL

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Fjærlandsvegen 651, 6857 SOGNDAL



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 2: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

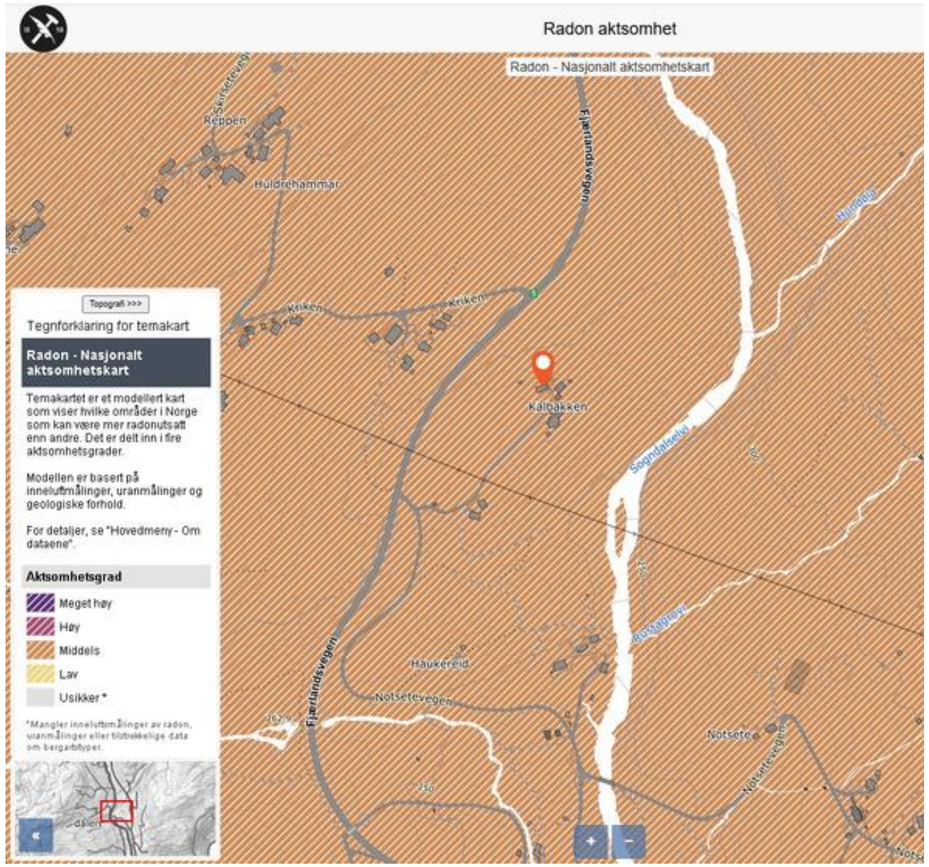
Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

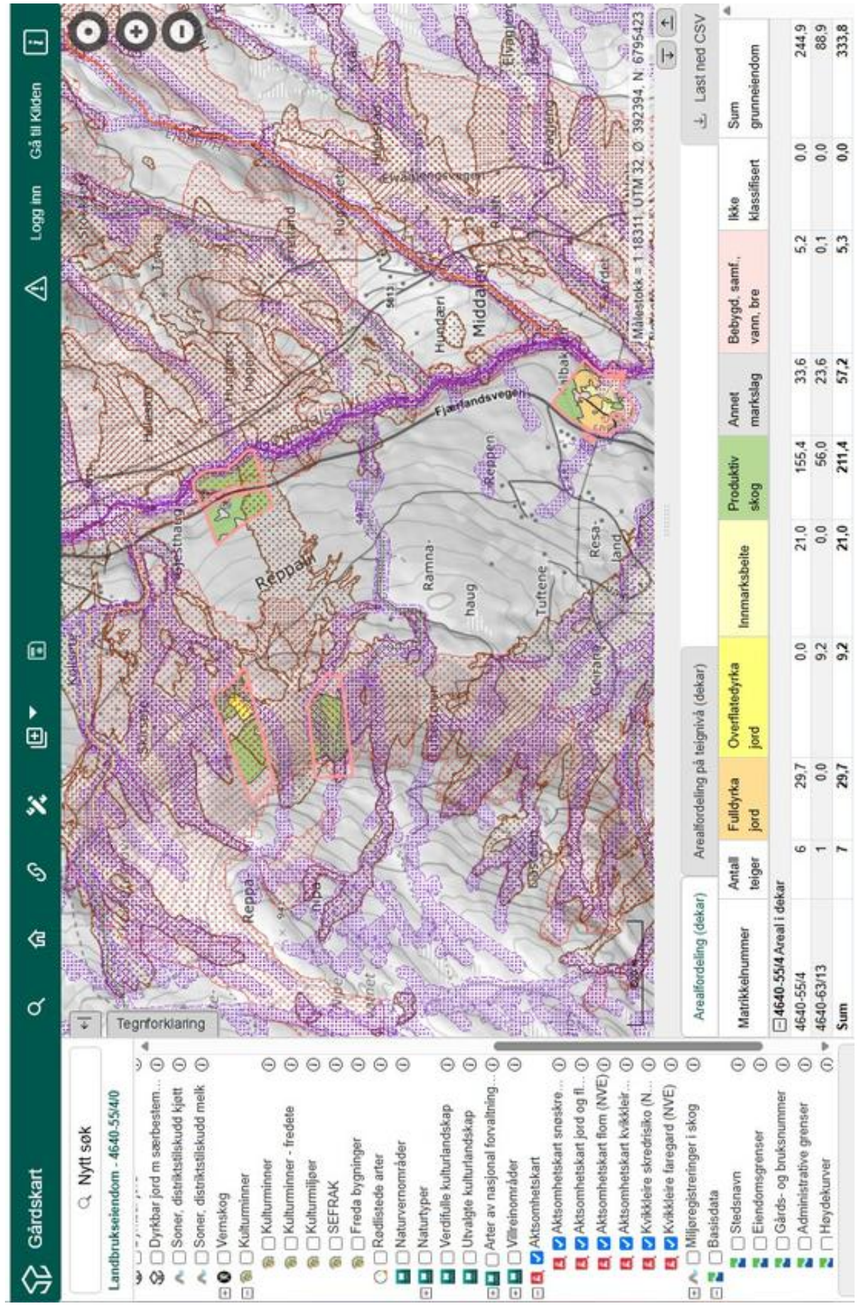
Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

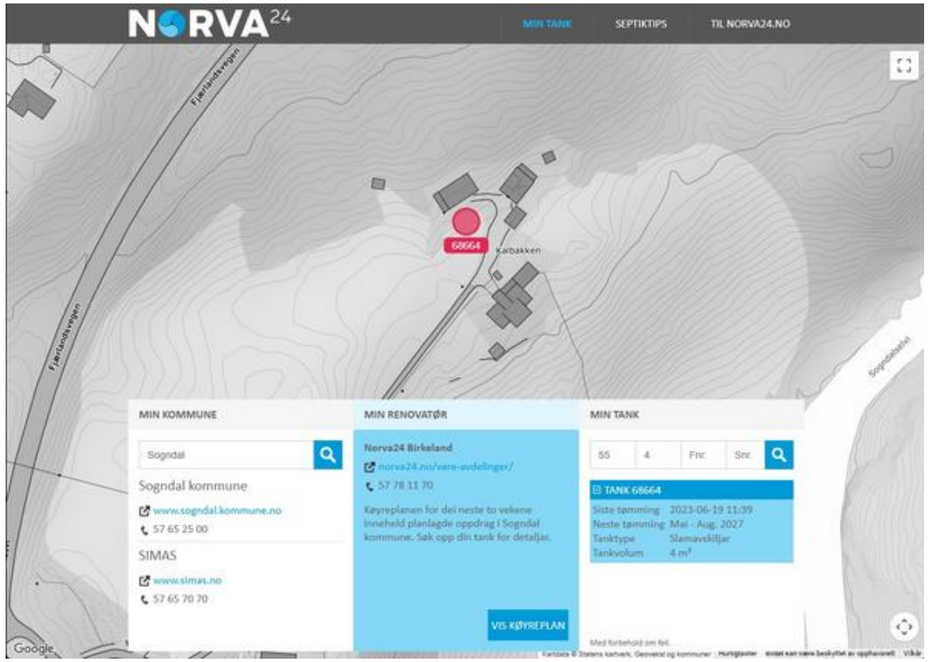
Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved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

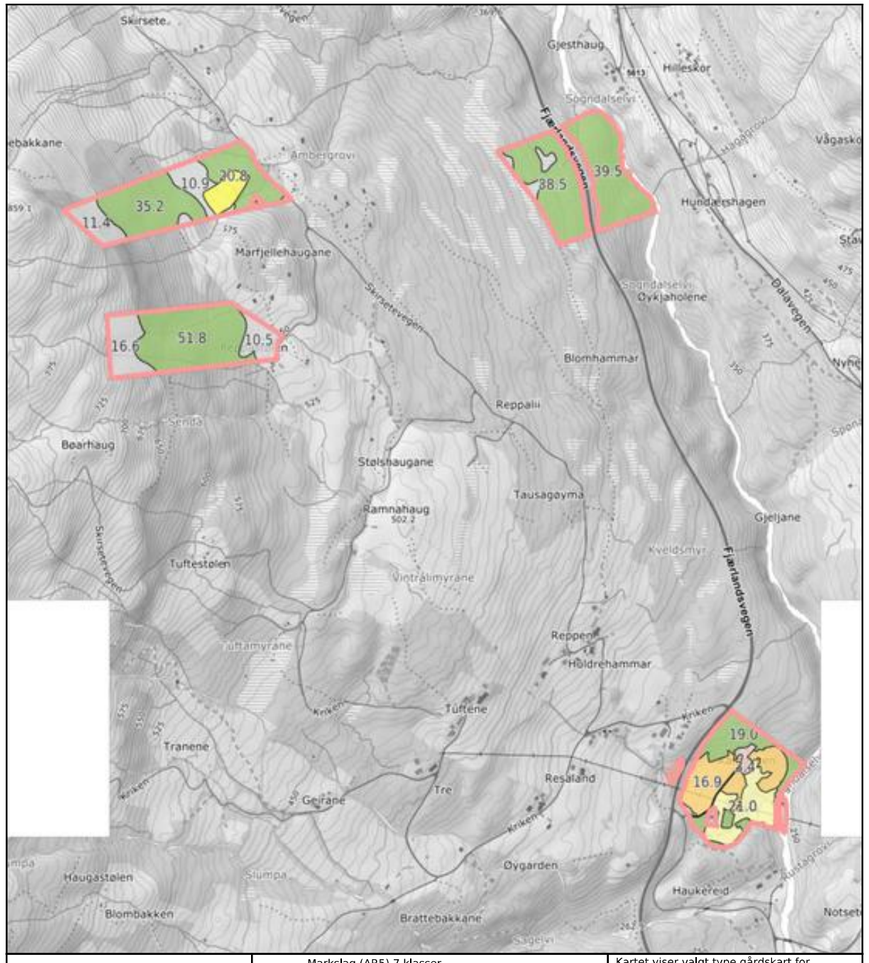
Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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


Radon aktsomhet
Radon - Nasjonalt aktsomhetskart
Topografi >>>
Tegnforklaring for temakart
Radon - Nasjonalt aktsomhetskart
Temakartet er et modellert kart som viser hvilke områder i Norge som kan være mer radonutsatt enn andre. Det er delt inn i fire aktsomhetsgrader.
Modellen er basert på inneluftmålinger, uranmålinger og geologiske forhold.
For detaljer, se "Hovedmeny - Om dataene".
Aktsomhetsgrad
Meget høy
Høy
Middels
Lav
Usikker*
*Mangler inneluftmålinger av radon, uranmålinger eller tilstrekkelige data om bergartstyper.
Reppen
Huldrehammar
Kalbakken
Fjærlandsvegen
Notsetevegen
Håukereid
Sogndalselvi
Bustagrøvi
Kviken
Huvdeli


Gårdskart
Logg inn
Gå til Kilden
Nytt søk
Landbrukseiendom - 4640-55/4/0
Tegnforklaring
Last ned CSV
Arealfordeling (dekar)
Arealfordeling på teignivå (dekar)
Matrikkelnummer
Antall teiger
Fulldyrka jord
Overflatedyrka jord
Innmarksbeite
Produktiv skog
Annet markslag
Bebygd, samf., vann, bre
Ikke klassifisert
Sum grunneiendom
4640-55/4 Areal i dekar
4640-55/4
4640-63/13
Sum
Reppen
Fjærlandsvegen
Elvegjerdet
Målestokk = 1:18311, UTM 32, Ø: 392394, N: 6795423





0 100 200 300m
Målestokk 1: 12500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 02.11.2026 09:43
Eiendomsdata verifisert: 02.11.2026 09:43

GÅRDSKART 4640-55/4/0
Tilknyttede grunneiendommer:
55/4/0-63/13/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	29.7	
Overflatedyrka jord	9.2	
Innmarksbeite	21.0	59.9
Produktiv skog *	211.4	211.4
Annet markslag	57.2	
Bebygd, samf., vann, bre	5.3	62.5
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	333.8	333.8

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Driftssenterpunkt
Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser
Grense

DAGBOKFØRT
20.10.86 2647
SORENSKRIVAREN
I INDRE SOGN

Festekontrakt.

BRITT THUNE KALBAKKEN f.28/IO-45 personnr. [redacted] som eigar av gnr.63,bnr.I3 i Sogndal,festar herved til BJØRN LOFTESNES f.8/IO-5I, personnr. [redacted] og TORILL HOLEN f.I9/4-53,personnr. [redacted] ,ein hytte-tomt under min eigedom- festenr. 1 på 6oo kvadratmeter- på desse vilkår:

I. Tomten er oppmålt ved kartforretning av 26/9-86 med gange-veg langs støls/traktorveg,som ligg der i dag,og vidare sti fram til hyttetomten,og med parkeringsplass der støls/traktor-veg tek av frå veg til Skirsete.

2. Festetiden er 99år rekna frå 26/9-86.

3. Feste-avgiften er avtalt til kr.5oo,- pr. år,som skal betalast forskotsvis kvar I/7. Festeavgiften kan kvar av partane kreve regulert kvart Io år enten ifølgje avtale eller i mangel av slik etter endringar i konsumprisindeksen med utgangspunkt Ioo pr.26/9-86.

4. Mulige takstar,tvistar eller ueinigheit i høve av feste-kontrakt/festeforholdet, skal avgjerast med bindande verknad av ein voldgiftnemd på 3 mann, der partane vel kvar sitt medlem og sorenskrivaren i Indre Sogn nevner opp det tredje (formann.)

5. Omkostningar med kartforretning, tinglysing og oppretting av festekontrakt betalast av festaren.

6. Foruten festeavgiften,pliktar festar å dekka alle grunn-skattar,som knyter seg til eigedommen.Eventuelle refusjons-utgifter som måtte bli utlikna på tomten, skal også festar betale.

7. Festar har full adgang til å overdra festet til livsarvingar både ved salg,gåve eller arv. Dersom festar vil overdra til andre,har eigar av gnr.63,bnr.I3 rett til å godkjenna den nye festar før slik overdraging skjer.

8. Festar har rett til å nytta drikkevatn frå grov som renn ca.Ioom nord for hyttetomten.

9. Grantrea som står i grensa til gnr.55,bnr.3 skal Britt Thune Kalbakken ikkje hogga i ein avstand oppover på 5om iforhold til hytta, og i ein avstand nedover på 5om i forhold til hytta.

Io. Dersom festar vil setje opp gjerde rundt tomta, skal festar ha rett til å gjera det mot sjølv å dekka kostnadane.

Sogndal den I6/Io-86.

Som eigar: Britt Thune Kalbakken.

Som festar: Bjørn Loftesnes. Torill Holen.

Britt Thune Kalbakken

Torill Holen

Underskrivne vitnar at Britt Thune Kalbakken og Bjørn Loftesnes og Torill Holen har skrive under kontrakten og at dei er over 20 år.

Proconet

ePlassen

Opplysningar til eigedomsmeklar

Kommune: 4640, Sogndal

Gnr 55

Bnr 4

Fnr 0

Snr 0

Adresse: Fjærlandsvegen 651, 6857 Sogndal

Sist utført feiing: 11.06.2021 **Sist utført tilsyn**: 15.12.2021

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

Type Skorstein: Elementskorstein

Type eldstad: Vedomn

Avvik:

Anmerking:

Andre tilhøve: Der har vore varsla feiing seinare, men oppdrag har ikkje vore utført grunna manglande attendemelding.

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

Sogndal kommune

Tekniske tenester
Sakshandsamar:
Svein Ålhus
Tlf: 57629616
Mobil:
Vår ref.
16/997-3
Arkiv
MTR 55/4
Dykkar ref.

Dato
26.02.2016

Kollsete og Liheim Byggteam as
Middalen

6856 SOGNDAL

BD SAK
79/16

FERDIGATTEST

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

Arbeidsstad (adr.):		Gnr./bnr./festenr:		
Reppastølen		**55/4**		
Type arbeid:	Type bygg:	Dato søknad:	Dato vedtak:	Sak nr:
Nybygg	**Uthus**	**17.07.2012**	**02.08.2012**	**290/12**
Tiltakshavar:		Adresse:		
Britt O. Thune Kalbakken		**Kalbakken, 6856 Sogndal**		
Ansvarleg søkjar:		Adresse:		
Kollsete og Liheim Byggteam as		**Middalen, 6856 Sogndal**		

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

Følgjande opplysningar ligg til grunn for utskriving av ferdigattest:
- Tiltaket tilfredsstiller krava til ferdigattest.

Bebygd areal: **17 m2** Bruksareal: **16 m2**

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

Stad, dato

Sogndal, 26. februar 2016 *Attesten er elektronisk godkjent og er utan underskrift*

Kopi til: Tiltakshavar

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

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

Bankgiro: 3705.15.54222
Bankgiro for skatt: 6345.06.14205
Org.nr.: 936 401 651

Sogndal kommune

Tekniske tenester
Sakshandsamar:
Svein Ålhus
Tlf: 57629616
Mobil:
Vår ref.
16/997-1
Arkiv
MTR 55/4
Dykkar ref.

Dato
23.02.2016

Kollsete og Liheim Byggteam as
Kollsete

6856 SOGNDAL

Status i byggesak - oppføring av uthus på gbnr. 55/4

Det vert vist til byggeløyve for oppføring av uthus på gbnr. 55/4, gjeve i BD-sak 290/12, dagsett 02.08.2012.

Ettersom det er gått lang tid frå løyve vart gjeve og det framleis ikkje er søkt eller gjeve bruksløyve/ferdigattest for tiltaket, må vi be om ei tilbakemelding på status i byggesaka.

Ber om opplysningar vert sendt pr. e-post til postmottak@sogndal.kommune.no med tilvising til sak 16/997.

Med helsing

Svein Ålhus
avd.ing.

Brevet er elektronisk godkjent og er utan underskrift

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

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

Bankgiro: 3705.15.54222
Bankgiro for skatt: 6345.06.14205
Org.nr.: 936 401 651

Kommunens saksnr: 290/12

HANJO KVALITETSSIKRING

Søknad om ferdigattest

PBL § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr	Kommune
55	4					SOGNDAL

Adresse | Postnr: 6856 | Poststed: SOGNDAL

Ferdigattest

Tilfredsstiller tiltaket kravene til ferdigattest? [X] Ja [ ] Nei Hvis nei, fyll ut informasjonen nedenfor.

Det gjenstår følgende arbeider av mindre vesentlig betydning som vil bli utført innen 14 dager: | Dato:

Type arbeider

Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil være kommunen i hende innen: | Dato:

Oppdatert dokumentasjon

Er det foretatt ikke søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelsen?

[ ] Ja [X] Nei Hvis ja, vedlegg oppdatert situasjonsplan, tegninger eller dokumentasjon som viser hva som er utført.

Sluttrapport for avfall

Sluttrapport av | Dato | vedlegges søknaden | Vedlegg nr: K -

Ansvarlig søker forplikter seg til å påse at sluttrapporten blir ajourført og oppbevart.

Varmesystem

Energiforsyning		Varmefordeling		Ikke relevant
[ ] Elektrisitet	[ ] Sol	[ ] Vannbåren gulvvarme	[ ] Luftoppvarming	[ ]
[ ] Biobrensel	[ ] Gass	[ ] Vannbåren radiator	[ ] Kamin/ovn/peis	
[ ] Varmepumpe - luft	[ ] Olje/parafin	[ ] Elektriske varmekabler	[ ] Annet	
[ ] Varmepumpe - berg/sjø	[ ] Annet	[ ] Elektriske panelovner		
[ ] Fjernvarme/spillvarme				

Erklæring

[ ] Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	-	[ ]
Tegninger, plan, snitt, fasade	E	-	[ ]
Redegjørelser/kart	F	-	[ ]
Gjennomføringsplan	G	-	[ ]
Sluttrapport for avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse	K	-	[ ]
Boligspesifikasjon i matrikkelen	H	-	[ ]
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	[ ]
Andre vedlegg	Q	-	[ ]

Underskrifter

Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)

Foretak: KOLLSETE OG LIHEIM BYGGETEAM AS

Kontaktperson: MAGNUS KOLLSETE | Telefon | Mobiltelefon: 93961762

E-post: magnus.kollsete@gmail.com

Dato: 29.2.16 | Underskrift: Magnus Kollsete

Gjentas med blokkbokstaver: MAGNUS KOLLSETE

Tiltakshaver (bare for tiltak uten ansvarlig søker pbl § 20-4)

Navn | Kontaktperson | Telefon | Mobiltelefon | E-post | Dato | Underskrift | Gjentas med blokkbokstaver

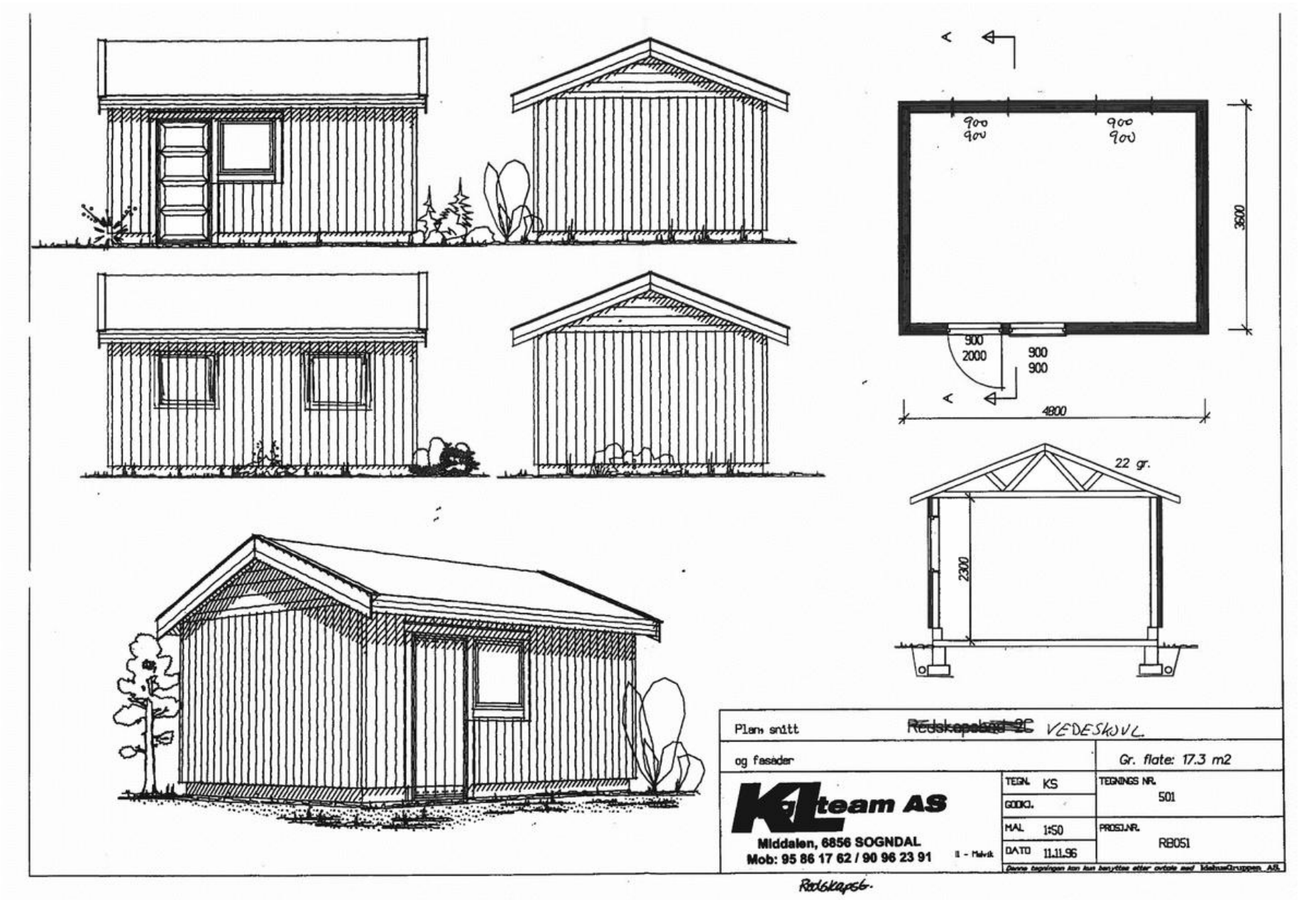
Blankett 5167 Bokmål 01.07.2015 Utgitt etter avtale med Direktoratet for Byggkvalitet ©Hanjo AS

standard

Gjennomføringsplan

Byggesaksblankett 5185

© Utgitt etter tillatelse fra Direktoratet for Byggkvalitet, 01.02.2012



Matrikkelrapport **MAT0011** **Matrikkelbrev** Kartverket

For matrikkeleining:

Kommune:	4640 - SOGNDAL	Utskriftsdato/klokkeslett:	27.10.2026 kl. 12:14
Gardsnummer:	55	Produsert av:	Oliver Bjørndal
Bruksnummer:	4	Attestert av:	Sogndal kommune

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

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

For utfyllande informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkeleining

Matrikkeleiningstype:	Grunneigedom
Bruksnamn:	Kalbakken
Etableringsdato:	31.05.1904
Skyld:	1,15
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunnar:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Utrekna areal for 55 / 4	244 890,5 m2	Ukjend grenseforløp

Eigarforhold

Tinglyste eigarforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse	Andel
Heimelshavar	Død	281045	KALBAKKEN BRITT O THUNE			1 / 1

Eigarar registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse	Andel
Eigar registrert hos Skatteetaten	Død	281045	KALBAKKEN BRITT O THUNE			

Oversikt over teigar (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovudteig	Nord	Aust	Høgde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6793113	393614		79 914,1 m2	Hjelpelinje vasskant
2	Teig	Nei	6794351	392056		78 873,9 m2	
3	Teig	Nei	6794805	393116		43 169 m2	
4	Teig	Nei	6794823	393246		40 165,6 m2	Hjelpelinje vasskant
5	Teig	Nei	6792996	393765		1 594,2 m2	Hjelpelinje vasskant
6	Teig	Nei	6793104	393456		1 173,7 m2	

Forretningar der matrikkeleininga er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Tinglysing Status	Endra dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	4640 - 55/4		
		Omnummerert frå:	1420 - 55/4		
Grensejustering	26.06.2001			ERO	
Grensejustering		Rolle	Matrikkeleining	Arealendring	
		Avgjevar	1420 - 55/4	−251,6	
		Mottakar	1420 - 55/15	251,6	
Opprett ny grunneigedom ved frådeling	17.06.1997				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkeleining	Arealendring	
		Avgjevar	1420 - 55/4	−59 901	
		Mottakar	1420 - 55/16	59 901	
Opprett ny grunneigedom ved frådeling	10.11.1995			JGN	
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkeleining	Arealendring	
		Avgjevar	1420 - 55/4	−1 035	
		Mottakar	1420 - 55/15	1 035	
Endre eigenskap	01.01.1980			opeeli	13.09.2018
Feilretting	18/2755	Rolle	Matrikkeleining	Arealendring	
Feilføring		Avgjevar	1420 - 55/4	0	
	18/33244				
Samanslåing av matrikkeleiningar	16.10.1974				
Samanslåing		Rolle	Matrikkeleining	Arealendring	
		Avgjevar	1420 - 55/5	0	
		Mottakar	1420 - 55/4	0	

Vedlegg

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Status	Tinglysing Endra dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling	31.05.1904			
Skylddeling				

Rolle	Matrikkeleining	Arealendring
Avgjevar	1420 - 55/3	0
Mottakar	1420 - 55/4	0

Adresser

Adressetype	Adressenamn Adressetilleggsnamn	Adressekode Kjeldekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Aust	Krinsar	Atkomstpunkt
Vegadresse	Fjærlandsvegen	13720	649			Grunnkrins: 0202 Notsete Røystekrins: 1 Sogndal Kyrkjesokn: 07090101 Stedje Postnr.område: 6857 SOGNDAL Tettstad:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32	6793175	393666		

Adressetype	Adressenamn Adressetilleggsnamn	Adressekode Kjeldekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Aust	Krinsar	Atkomstpunkt
Vegadresse	Fjærlandsvegen	13720	651			Grunnkrins: 0202 Notsete Røystekrins: 1 Sogndal Kyrkjesokn: 07090101 Stedje Postnr.område: 6857 SOGNDAL Tettstad:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32	6793170	393639		

Adressetype	Adressenamn Adressetilleggsnamn	Adressekode Kjeldekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Aust	Krinsar	Atkomstpunkt
Vegadresse	Skirsetevegen	13510	192			Grunnkrins: 0202 Notsete Røystekrins: 1 Sogndal Kyrkjesokn: 07090101 Stedje Postnr.område: 6857 SOGNDAL Tettstad:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32	6794350	392284		

Aktive bygg som er registrerte på matrikkeleininga

Bygningsnr: 177 145 343
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6794350 Aust: 392284
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Seterhus sel rorbu o.l.
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Teke(n) i bruk
Energikjelder:
Oppvarming:

Utbygd areal:	0	Tal bustader:	0	Datoar	
Bruksareal bustad:	0	Tal etasjar:	0	Rammeløyve:	
Bruksareal anna:	0	Vassforsyning:		Igangsetjingsløyve:	
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Teke(n) i bruk:	
Bruttoareal bustad:	0	Har heis:	Nei	Mellombels bruksløyve:	
Bruttoareal anna:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Brukseiningar

Adresse	Brukseiningsnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining
		Unummerert brukseining	0	0		0	0	55/4

Bygningsnr: 177 154 989
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6792994 Aust: 393505
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Hus for dyr/landbr.lager/silo
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Teke(n) i bruk
Energikjelder:
Oppvarming:

Utbygd areal:	0	Tal bustader:	0	Datoar	
Bruksareal bustad:	0	Tal etasjar:	0	Rammeløyve:	
Bruksareal anna:	0	Vassforsyning:		Igangsetjingsløyve:	
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Teke(n) i bruk:	
Bruttoareal bustad:	0	Har heis:	Nei	Mellombels bruksløyve:	
Bruttoareal anna:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Brukseiningar

Adresse	Brukseiningsnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining
		Unummerert brukseining	0	0		0	0	55/4

Vedlegg

Bygningsnr:	177 154 997			Utbygd areal:	0	Tal bustader:	1	Datoar	
Løpenr:				Bruksareal bustad:	192	Tal etasjar:	2	Rammeløyve:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal anna:	0	Vassforsyning:		Igangsetjingsløyve:	
	Nord: 6793170	Aust: 393639		Bruksareal totalt:	192	Avløp:		Teke(n) i bruk:	
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bustad:	0	Har heis:	Nei	Mellombels brukstløyve:	
Bygningstype:	Einebustad			Bruttoareal anna:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bustad			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Teke(n) i bruk								
Energikjelder:									
Oppvarming:									

Etasjar

Etasje	Tal på bueiningar	BRA bustad	BRA anna	BRA totalt	BTA bustad	BTA anna	BTA totalt
H01	1	97	0	97	0	0	0
U01	0	95	0	95	0	0	0

Brukseiningar

Adresse	Brukseiningsnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining
13720 Fjærlandsvegen 651	H0101	Bustad	192	0	Kjøken	0	0	55/4

Bygningsnr:	177 155 004			Utbygd areal:	0	Tal bustader:	0	Datoar	
Løpenr:				Bruksareal bustad:	0	Tal etasjar:	0	Rammeløyve:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal anna:	0	Vassforsyning:		Igangsetjingsløyve:	
	Nord: 6793184	Aust: 393676		Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Teke(n) i bruk:	
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bustad:	0	Har heis:	Nei	Mellombels brukstløyve:	
Bygningstype:	Hus for dyr/landbr.lager/silo			Bruttoareal anna:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:				Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Teke(n) i bruk								
Energikjelder:									
Oppvarming:									

Brukseiningar

Adresse	Brukseiningsnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining
		Unummerert brukseining	0	0		0	0	55/4

Bygningsnr:	177 155 012			Utbygd areal:	0	Tal bustader:	0	Datoar	
Løpenr:				Bruksareal bustad:	0	Tal etasjar:	1	Rammeløyve:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal anna:	22	Vassforsyning:		Igangsetjingsløyve:	
	Nord: 6793159	Aust: 393664		Bruksareal totalt:	22	Avløp:		Teke(n) i bruk:	
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bustad:	0	Har heis:	Nei	Mellombels brukstløyve:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bustad			Bruttoareal anna:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Anna som ikkje er næring			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Teke(n) i bruk								
Energikjelder:									
Oppvarming:									

Etasjar

Etasje	Tal på bueiningar	BRA bustad	BRA anna	BRA totalt	BTA bustad	BTA anna	BTA totalt
H01	0	0	22	22	0	0	0

Brukseiningar

Adresse	Brukseiningsnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining
		Unummerert brukseining	0	0		0	0	55/4

Bygningsnr:	177 155 020			Utbygd areal:	0	Tal bustader:	1	Datoar	
Løpenr:				Bruksareal bustad:	131	Tal etasjar:	2	Rammeløyve:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal anna:	0	Vassforsyning:		Igangsetjingsløyve:	
	Nord: 6793175	Aust: 393666		Bruksareal totalt:	131	Avløp:		Teke(n) i bruk:	
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bustad:	0	Har heis:	Nei	Mellombels brukstløyve:	
Bygningstype:	Våningshus			Bruttoareal anna:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bustad			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Teke(n) i bruk								
Energikjelder:									
Oppvarming:									

Etasjar

Etasje	Tal på bueiningar	BRA bustad	BRA anna	BRA totalt	BTA bustad	BTA anna	BTA totalt
H02	0	51	0	51	0	0	0
H01	1	80	0	80	0	0	0

Brukseiningar

Adresse	Brukseiningsnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining
13720 Fjærlandsvegen 649	H0101	Bustad	131	0	Kjøken	0	0	55/4

Vedlegg

Bygningsnr: 177 155 039
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6793126 Aust: 393661
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Hus for dyr/landbr.lager/silo
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Teke(n) i bruk
Energikjelder:
Oppvarming:

Utbygd areal:	0	Tal bustader:	0	Datoar			
Bruksareal bustad:	0	Tal etasjar:	0	Rammeløyve:			
Bruksareal anna:	0	Vassforsyning:		Igangsetjingsløyve:			
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Teke(n) i bruk:			
Bruttoareal bustad:	0	Har heis:	Nei	Mellombels brukstillating:			
Bruttoareal anna:				Ferdigattest:			
Bruttoareal totalt:	0						

Brukseiningar

Adresse	Brukseiningsnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining
		Unummerert brukseining	0	0		0	0	55/4

Bygningsnr: 300 310 301
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6794336 Aust: 392276
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuth.anneks til fritidb
Næringsgruppe: Anna som ikkje er næring
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikjelder:
Oppvarming:

Utbygd areal:	17,3	Tal bustader:	0	Datoar			
Bruksareal bustad:	0	Tal etasjar:	1	Rammeløyve:			
Bruksareal anna:	15,6	Vassforsyning:		Igangsetjingsløyve:	02.08.2012		
Bruksareal totalt:	15,6	Avløp:		Teke(n) i bruk:			
Bruttoareal bustad:	0	Har heis:	Nei	Mellombels brukstillating:			
Bruttoareal anna:				Ferdigattest:	26.02.2016		
Bruttoareal totalt:	0						

Etasjar

Etasje	Tal på bueiningar	BRA bustad	BRA anna	BRA totalt	BTA bustad	BTA anna	BTA totalt
H01	0	0	15,6	15,6	0	0	0

Brukseiningar

Adresse	Brukseiningsnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining
		Unummerert brukseining	0	0		0	0	55/4

Kontaktpersonar

Rolle	Føds.dato/org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse
Kontaktperson	883477332	KOLLSETE OG LIHEIM BYGGTEAM AS		Skjeldestad 6856 SOGNDAL

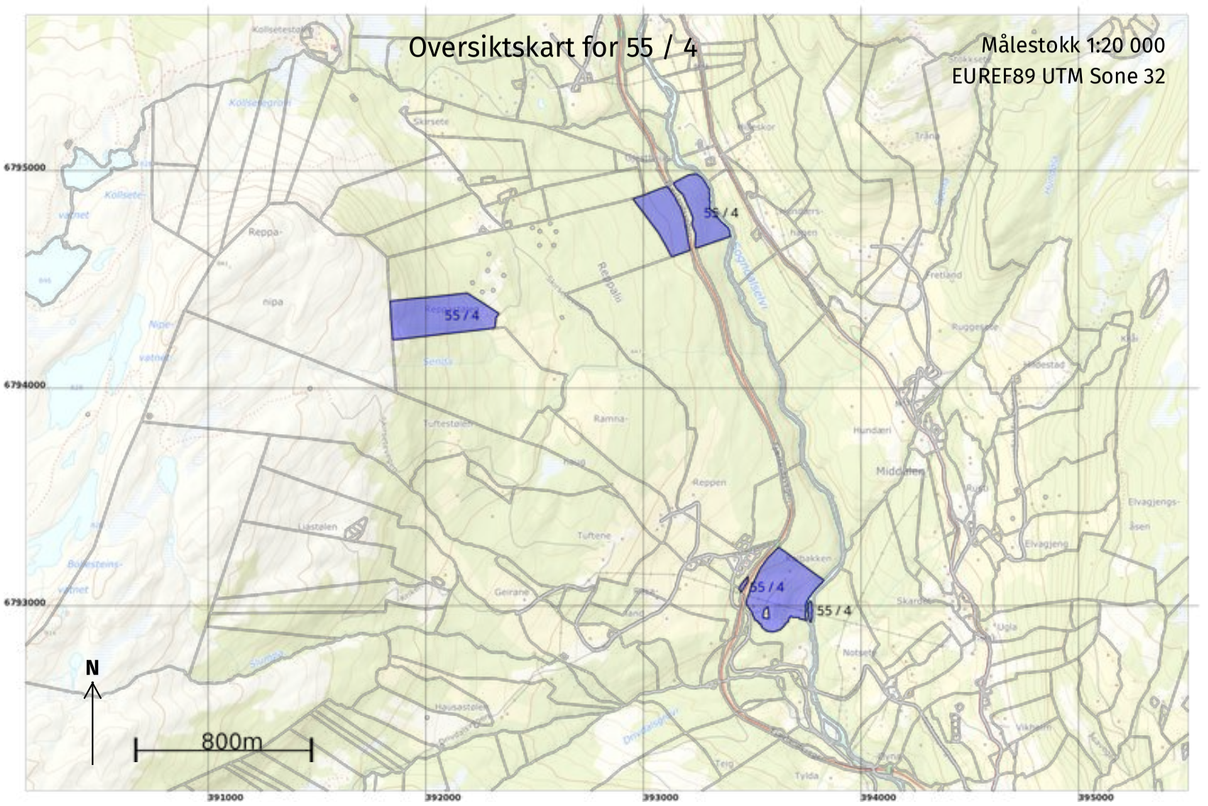
Utgåtte bygg som er registrerte på matrikkeleininga

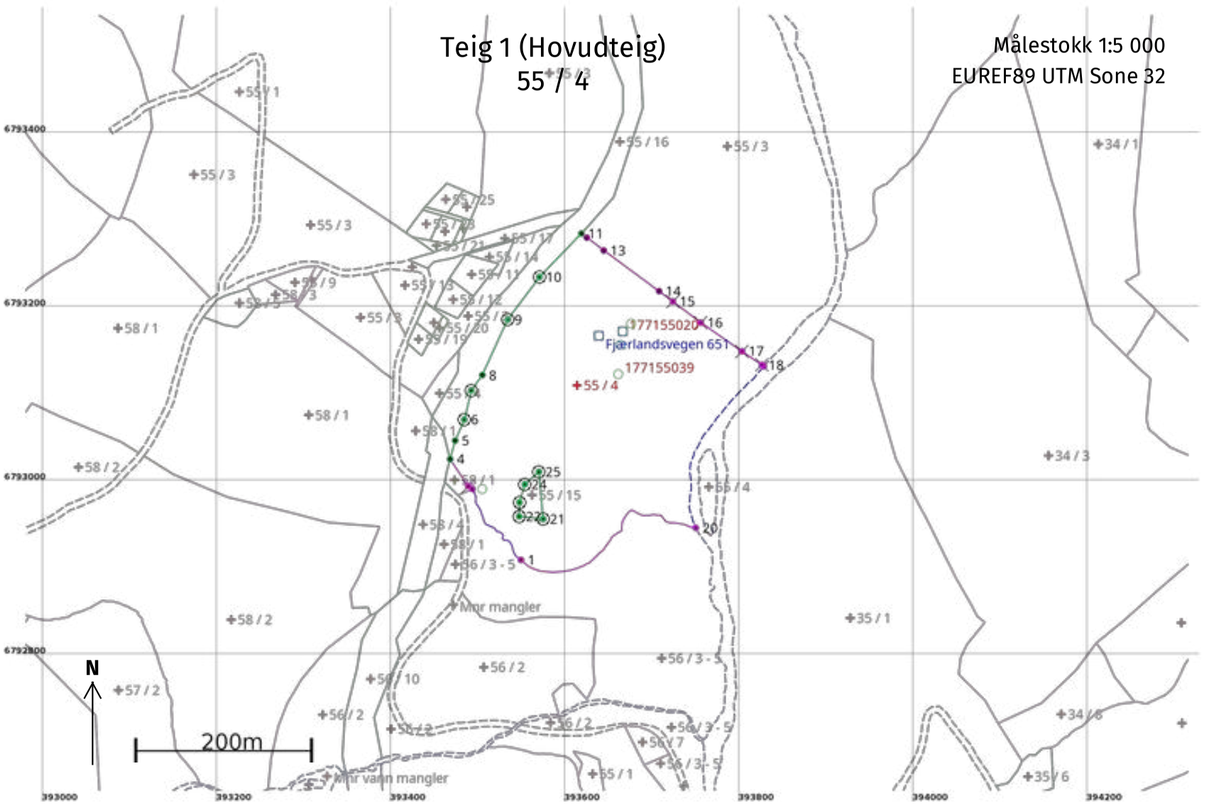
Bygningsnr: 177 145 351
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6794334 Aust: 392274
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Annan landbruksbygning
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Bygning riven/brend
Energikjelder:
Oppvarming:

Utbygd areal:	0	Tal bustader:	0	Datoar			
Bruksareal bustad:	0	Tal etasjar:	0	Rammeløyve:			
Bruksareal anna:	0	Vassforsyning:		Igangsetjingsløyve:			
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Teke(n) i bruk:			
Bruttoareal bustad:	0	Har heis:	Nei	Mellombels brukstillating:			
Bruttoareal anna:	0			Ferdigattest:			
Bruttoareal totalt:	0			Bygning riven/brend:	02.08.2012		

Brukseiningar

Adresse	Brukseiningsnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining
		Unummerert brukseining	0	0		0	0	55/4


Oversiktskart for 55 / 4
Målestokk 1:20 000
EUREF89 UTM Sone 32
55 / 4
55 / 4
55 / 4
N
800m
6795000
6794000
6793000
391000
392000
393000
394000
395000


Teig 1 (Hovudteig)
55 / 4
Målestokk 1:5 000
EUREF89 UTM Sone 32
Fjærlandsvegen 651
177155020
177155039
55 / 4
Mor mangler
Mor vatn mangler
N
200m
6793400
6793200
6793000
6792800
393000
393200
393400
393600
393800
394000
394200

Areal og koordinatar

Areal: 79 914,1 Arealmerknad: Hjelpelinje vasskant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6793113 **Aust:** 393614

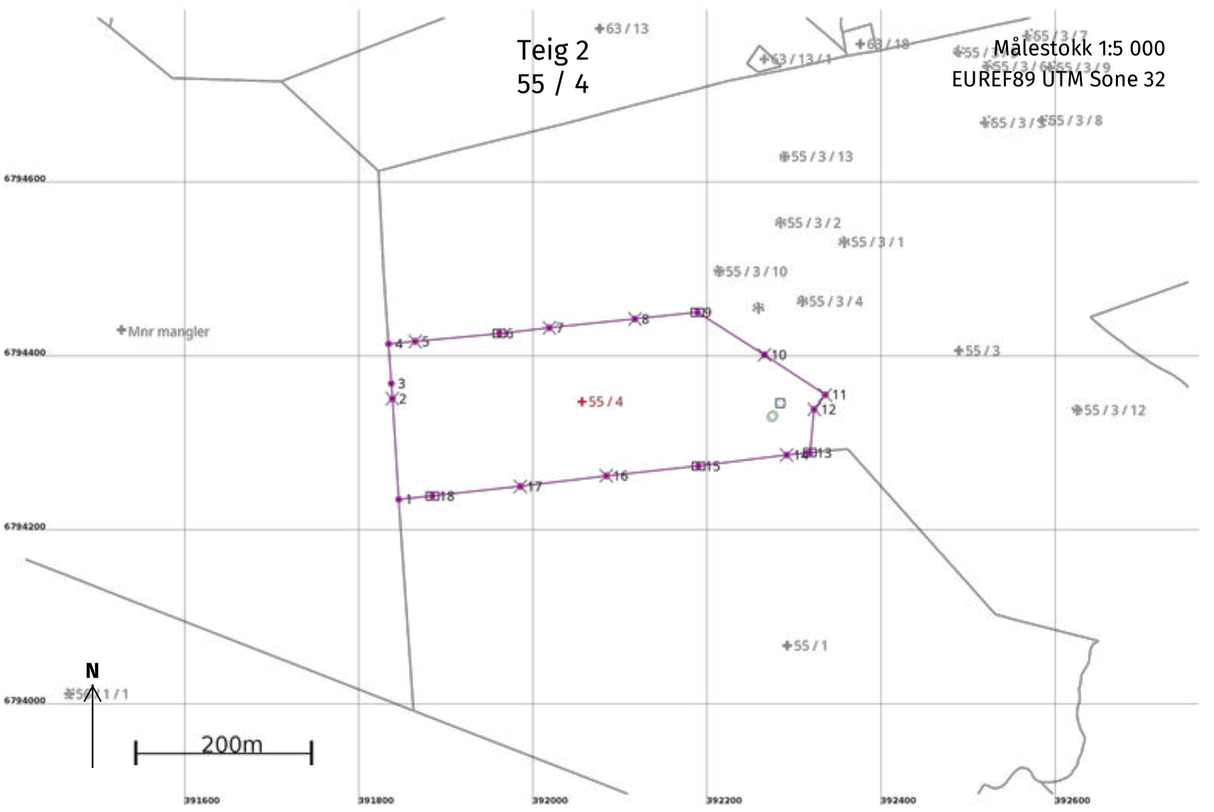
Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Aust	Grensemerke nedsett i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktigheit (SD i cm)	Radius
1	6792912,53	393549,53		Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Papirkopi	200	
			107,67	Følgjer midten av elv eller bekk		36	
2	6792994,07	393493,80		Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Papirkopi	200	
			5,92				
3	6792997,31	393488,85		Kors	55 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Papirkopi	200	
			37,25				
4	6793028,31	393468,19		Umerkt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			22,18				
5	6793049,72	393473,99		Umerkt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			26,15				
6	6793073,71	393484,40	Jord	Offentleg godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			34,65				
7	6793107,39	393492,52	Jord	Offentleg godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			21,54				
8	6793124,85	393505,13		Umerkt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			70,22				
9	6793188,72	393534,31	Jordfast stein	Offentleg godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			61,14				
10	6793237,80	393570,77	Jord	Offentleg godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			69,26				
11	6793287,69	393618,81		Umerkt	10 Terrengmålt	14	
			7,77				
12	6793282,98	393624,99		Umerkt	55 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Papirkopi	200	
			24,52				
13	6793268,13	393644,50		Umerkt	55 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Papirkopi	200	
			78,93				

Løpenr	Nord	Aust	Grensemerke nedsett i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktigheit (SD i cm)	Radius
14	6793221,34	393708,06		Umerkt	55 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Papirkopi	200	
			19,76				
15	6793209,50	393723,88		Kors	55 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Papirkopi	200	
			40,18				
16	6793185,15	393755,84		Kors	55 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Papirkopi	200	
			57,59				
17	6793152,28	393803,13		Kors	55 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Papirkopi	200	
			27,80				
18	6793136,63	393826,11		Kors	55 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Papirkopi	200	
			2,57				
19	6793135,20	393828,25		Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Papirkopi	200	
			217,65	Hjelpelinje vasskant		200	
20	6792949,43	393750,14		Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Papirkopi	200	
			245,00	Følgjer midten av elv eller bekk		200	

Grensepunkt / Grenselinje **Indre avgrensing 1**

Løpenr	Nord	Aust	Grensemerke nedsett i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktigheit (SD i cm)	Radius
21	6792959,59	393574,96	Jord	Offentleg godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			27,74			21	
22	6792962,55	393547,38	Jord	Offentleg godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			16,11			21	
23	6792978,66	393547,76	Jord	Offentleg godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			21,67			21	
24	6792999,42	393553,96	Jord	Offentleg godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			21,50			21	
25	6793013,69	393570,04	Jord	Offentleg godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			54,32			21	



Areal og koordinatar

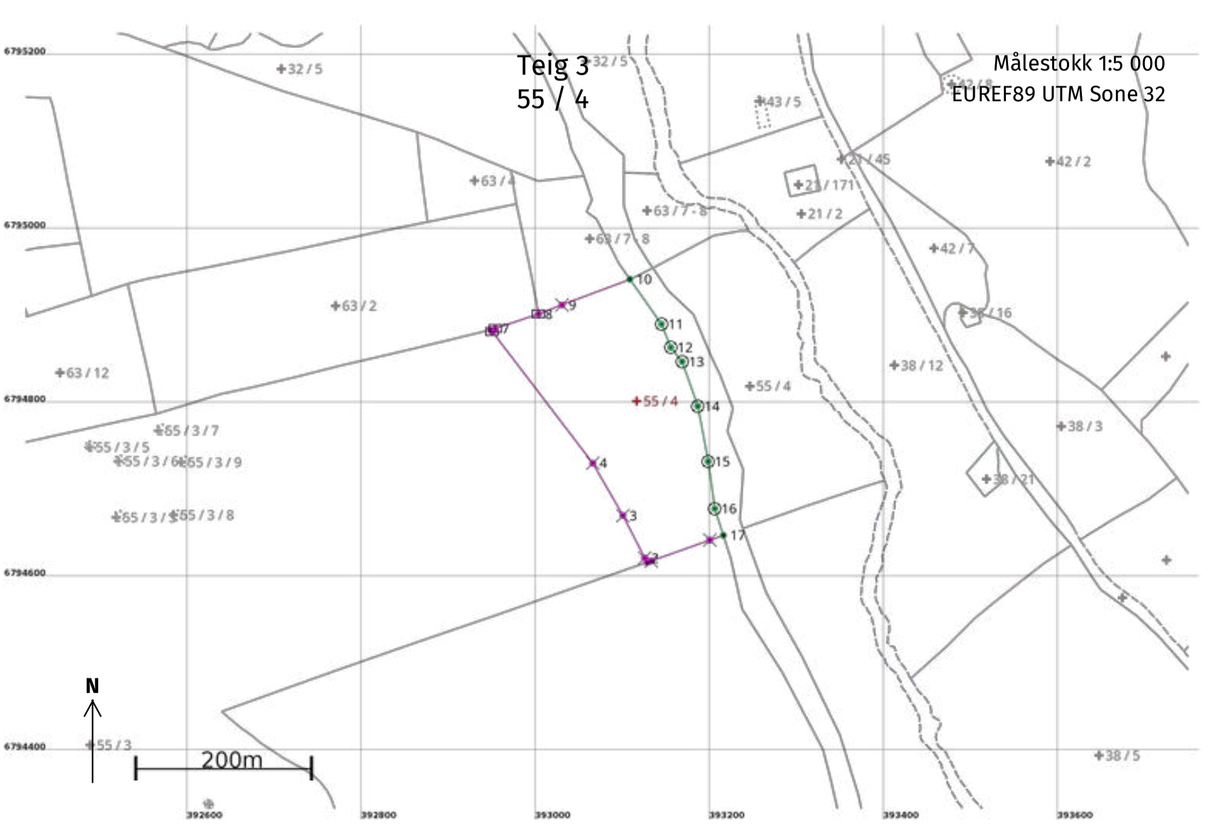
Areal: 78 873,9 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6794351 **Aust:** 392056

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Aust	Grensemerke nedsett i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktigheit (SD i cm)	Radius
1	6794239,13	391845,91	116,00	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Papirkopi	200	
2	6794354,90	391838,58	17,35	Kors	55 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Papirkopi	200	
3	6794372,21	391837,39	45,75	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Papirkopi	200	
4	6794417,85	391834,27	30,65	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Papirkopi	200	
5	6794420,72	391864,79	97,04	Kors	55 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Papirkopi	200	
6	6794429,81	391961,40	57,71	Jord Stein med kross og vitne	55 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Papirkopi	200	
7	6794436,32	392018,74	98,68	Kors	55 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Papirkopi	200	
8	6794446,36	392116,91	72,31	Kors	55 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Papirkopi	200	
9	6794454,18	392188,80	91,16	Jord Stein med kross og vitne	55 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Papirkopi	200	
10	6794405,28	392265,74	83,60	Kors	55 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Papirkopi	200	
11	6794359,32	392335,57	21,07	Kors	55 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Papirkopi	200	
12	6794342,65	392322,68	49,98	Kors	55 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Papirkopi	200	
13	6794292,90	392317,85	26,81	Jord Stein med kross og vitne	55 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Papirkopi	200	

Løpenr	Nord	Aust	Grensemerke nedsett i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktigheit (SD i cm)	Radius
14	6794290,20	392291,18	102,13	Kors	55 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Papirkopi	200	
15	6794277,51	392189,84	106,17	Jord Stein med kross og vitne	55 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Papirkopi	200	
16	6794266,39	392084,25	99,39	Kors	55 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Papirkopi	200	
17	6794254,22	391985,61	101,71	Kors	55 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Papirkopi	200	
18	6794243,30	391884,49	38,80	Jord Stein med kross og vitne	55 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Papirkopi	200	



Areal og koordinatar

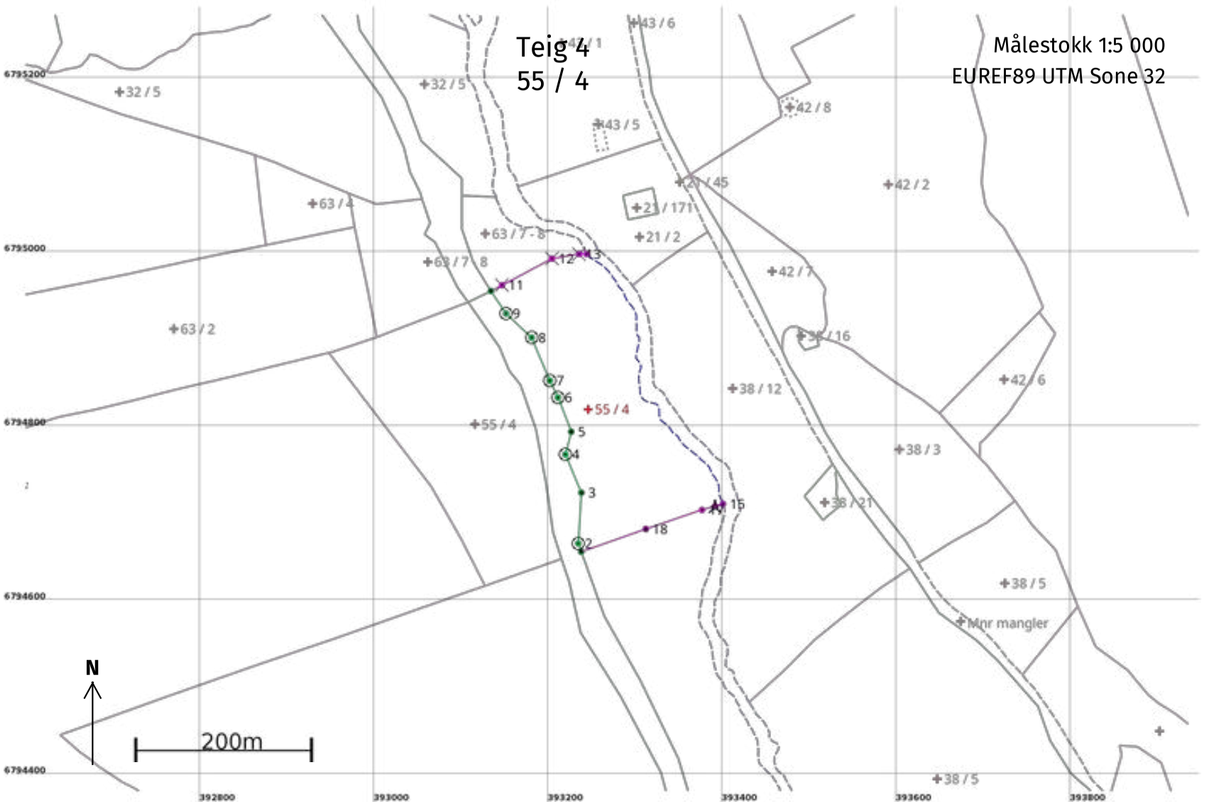
Areal: 43 169 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6794805 **Aust:** 393116

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Aust	Grensemerke nedsett i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktigheit (SD i cm)	Radius
1	6794619,89	393127,81	5,57	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Papirkopi	200	
2	6794624,85	393125,27	55,01	Kors	55 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Papirkopi	200	
3	6794673,81	393100,19	69,44	Kors	55 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Papirkopi	200	
4	6794734,04	393065,64	190,60	Kors	55 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Papirkopi	200	
5	6794885,42	392949,82	Jord 2,50	Stein med kross og vitne	55 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Papirkopi	200	
6	6794887,40	392948,30	5,52	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Papirkopi	200	
7	6794888,71	392953,66	Jord 52,44	Stein med kross og vitne	55 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Papirkopi	200	
8	6794905,48	393003,35	Jord 28,70	Stein med kross og vitne	55 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Papirkopi	200	
9	6794915,78	393030,14	Fjell 83,44	Kors	55 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Papirkopi	200	
10	6794945,39	393108,15	63,02	Umerkt	10 Terrengmålt	14	
11	6794893,79	393144,33	Fjell 28,84	Offentleg godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
12	6794867,06	393155,15	Jordfast stein 20,90	Offentleg godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
13	6794850,69	393168,14	Jordfast stein 54,21	Offentleg godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	

Løpenr	Nord	Aust	Grensemerke nedsett i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktigheit (SD i cm)	Radius
14	6794799,52	393186,03	Jordfast stein 64,61	Offentleg godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
15	6794736,02	393197,94	Fjell 54,93	Offentleg godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
16	6794681,63	393205,64	Jordfast stein 32,10	Offentleg godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
17	6794651,07	393215,46	16,56	Umerkt	10 Terrengmålt	14	
18	6794645,58	393199,84	Jordfast stein 71,12	Kors	55 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Papirkopi	200	
19	6794621,67	393132,86	5,35	Kors	55 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Papirkopi	200	



Areal og koordinatar

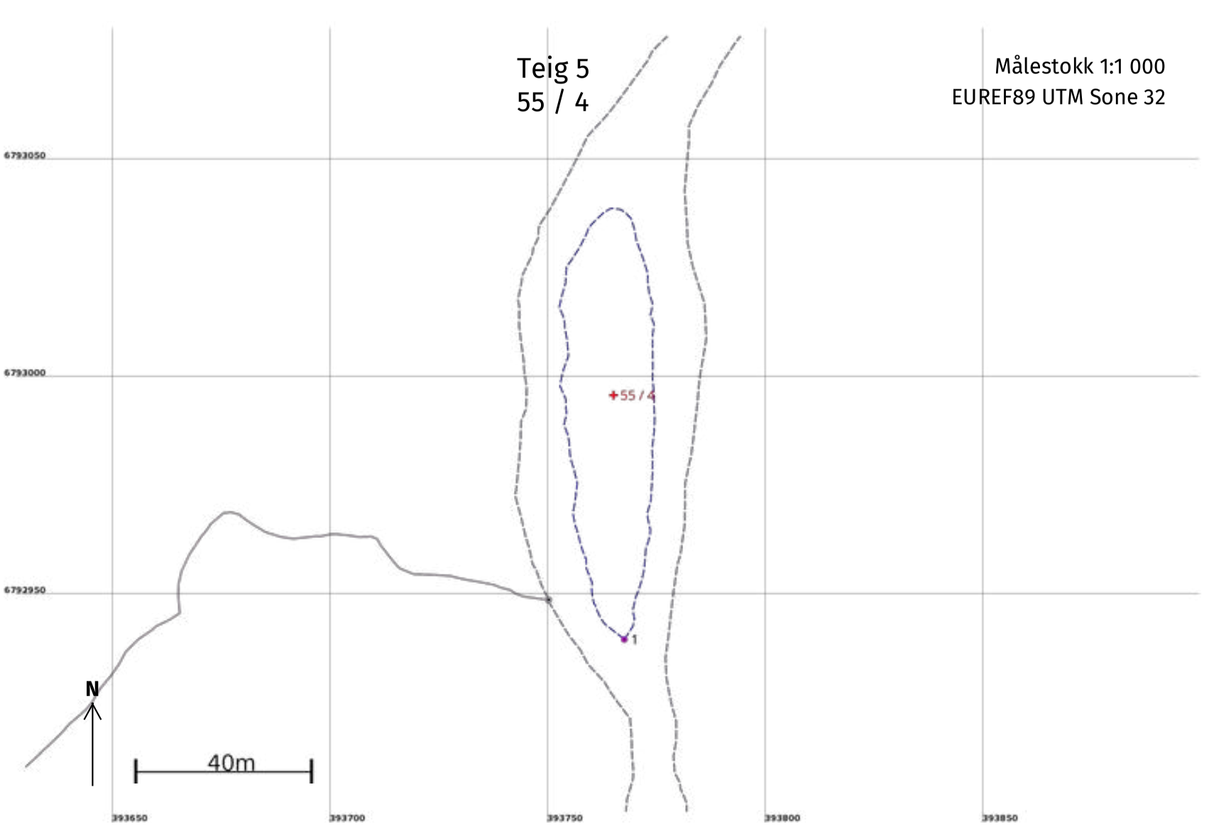
Areal: 40 165,6 Arealmerknad: Hjelpelinje vasskant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6794823 **Aust:** 393246

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Aust	Grensemerke nedsett i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktigheit (SD i cm)	Radius
1	6794659,00	393238,07	10,22	Umerkt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
2	6794668,62	393234,62	Jord 58,32	Offentleg godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
3	6794726,83	393238,20	47,64	Umerkt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
4	6794770,81	393219,90	Jord 26,86	Offentleg godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
5	6794796,84	393226,53	42,22	Umerkt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
6	6794836,23	393211,34	Jordfast stein 21,65	Offentleg godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
7	6794855,71	393201,90	Jord 53,47	Offentleg godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
8	6794904,99	393181,14	Jordfast stein 40,36	Offentleg godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
9	6794932,64	393151,74	Jord 31,11	Offentleg godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
10	6794958,45	393134,38	14,37	Umerkt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
11	6794965,10	393147,12	Fjell 64,92	Kors	55 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Papirkopi	200	
12	6794995,69	393204,38	31,62	Kors	55 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Papirkopi	200	
13	6795000,99	393235,55	8,60	Kors	55 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Papirkopi	200	

Løpenr	Nord	Aust	Grensemerke nedsett i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktigheit (SD i cm)	Radius
14	6795000,91	393244,15		Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Papirkopi	200	
			353,88	Hjelpelinje vasskant		200	
15	6794714,01	393400,75		Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Papirkopi	200	
			9,43				
16	6794711,35	393391,70		Bolt	55 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Papirkopi	200	
			15,68				
17	6794707,02	393376,63		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Papirkopi	200	
			68,07				
18	6794685,18	393312,16		Umerkt	55 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Papirkopi	200	
			78,58				



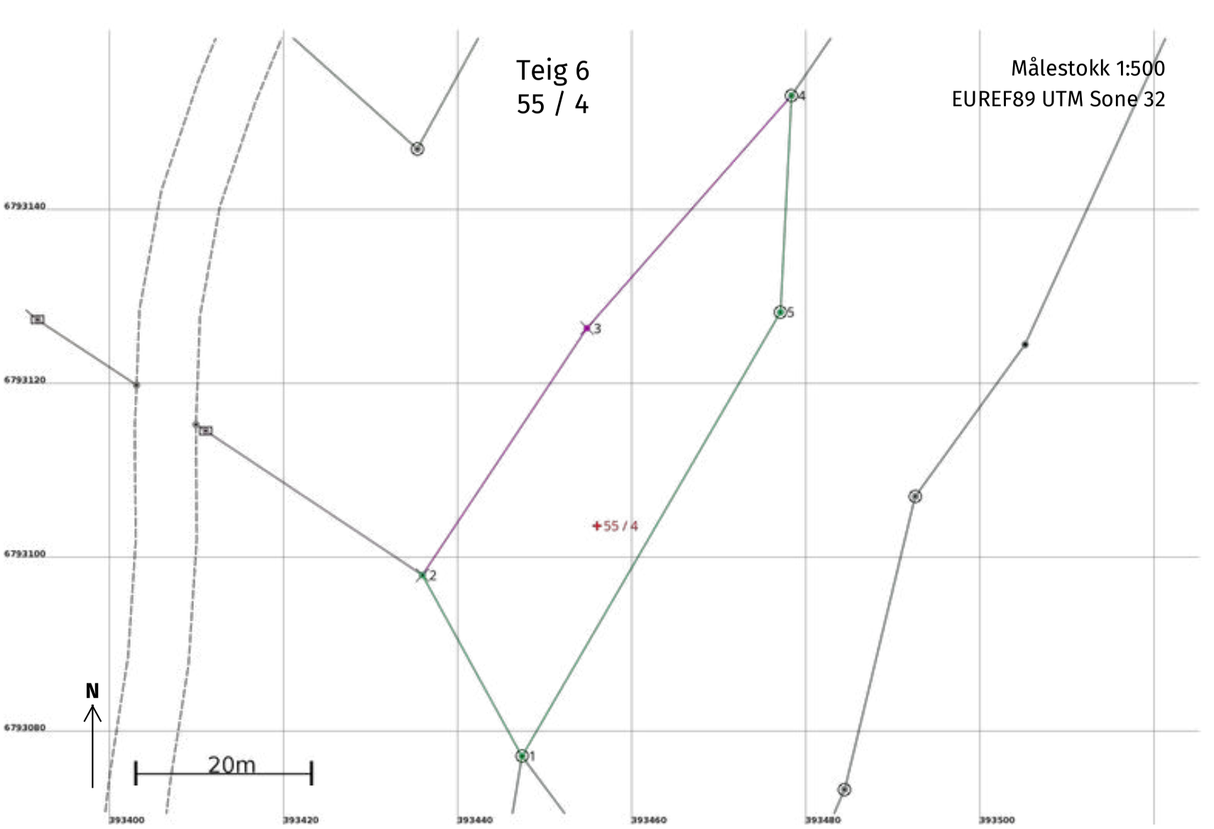
Areal og koordinatar

Areal: 1 594,2 Arealmerknad: Hjelpelinje vasskant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6792996 **Aust:** 393765

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Aust	Grensemerke nedsett i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktigheit (SD i cm)	Radius
1	6792940,34	393767,54		Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Papirkopi	200	
			212,63	Hjelpelinje vasskant		200	



Areal og koordinatar

Areal: 1 173,7 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6793104 **Aust:** 393456

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Aust	Grensemerke nedsett i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktigheit (SD i cm)	Radius
1	6793077,54	393447,39	Jord	Offentleg godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			23,75				
2	6793098,35	393435,95	Jordfast stein	Kors	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			34,08				
3	6793126,72	393454,83		Kors	55 Digitalisert på digbord frå strek-kart: Papirkopi	200	
			35,59				
4	6793153,46	393478,32	Fjell	Offentleg godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			24,93				
5	6793128,56	393477,05	Jordfast stein	Offentleg godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			59,01				

Norsk takst

Verditakst for landbrukseiendom

Fjærlandsvegen 651, 6857 SOGNDAL
SOGNDAL kommune
gnr/bnr 55/4, 63/13

Markedsverdi
4 500 000

Befaringsdato: 22.10.2026 **Rapportdato:** 02.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20727-1486 **Referansenummer:** BI9033

Autorisert foretak: Lerheim Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Johnny Lerheim **Vår ref:**

BLT
LERHEIM TAKST

Gyldig rapport
02.11.2026
Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Fjærlandsvegen 651, 6857 SOGNDAL
Gnr 55- Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
FARDAL 6858

Norsk takst

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

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

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

Lerheim Takst as

Lerheim Takst as er et takseringsfirma med base i Fardal i Sogndal og har Indre Sogn som hovedsakelig nedslagsfelt, men tar også oppdrag i andre deler av landet på forespørsel. Lerheim Takst as har sertifikat for verditaksering av bolig, fritidsbolig og landbruk i tillegg til tilstandsanalyser av disse. Takstingeniøren Ole J. Lerheim har taksert alt fra minihus på 25 kvadratmeter til større landbrukseiendommer på ca 43.000 dekar.

I tillegg til takst er Lerheim byggmester og driver eget firma med byggevirksomhet som har en fast ansatt tømrer. Slik holder han seg oppdatert på nyeste byggeskikker og har god kunnskap om hus og bygninger fra forskjellige tidsepoker. Lerheim er også registrert i Enova sitt register over energirådgivere.

Rapportansvarlig



Ole Johnny Lerheim

byggmesterlerheim@gmail.com
995 57 234

Norsk takst

Vedlegg

Fjærlandsvegen 651, 6857 SOGNDAL
Gnr 55- Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
FARDAL 6858

Sammendrag

Verdisammenstilling

	Antall	Verdi pr Daa (Kr)	Verdi totalt
Jord og Beite	59,9	6 987	418 500
Skog	211,4	677	143 100
Uproduktiv skog og utmark	11,9	100	1 190
Jakt og fiske			125 000
Andre verdier/rettigheter			12 500
Driftsbygninger			300 000
Boligverdi som våningshus på den aktuelle eiendommen			2 500 000
Boverditillegg i hht. beliggenhet			1 000 000
Eiendommens totale verdi			**4 500 290**

Kommentar

Eigedomen ligg kort tid frå sentrum med god vegtilkomst og har flat og lett tilgjengeleg tomt og tun. På dette grunnlaget vurderer ein marknadsverdien som høgare enn den samla verdien av dei ulike verdikomponentane. Det vert difor lagt til eit buverditillegg fastsett etter skjønn.

Mandat

Oppdraget går ut på taksering av landbrukseigedom med tilstandsanalyse av våningshus for salg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
22.10.2026			Ole Johnny Lerheim	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4640 SOGNDAL	55	4	0	244890,5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Fjærlandsvegen 651
Hjemmelshaver
Kalbakken Britt Oddbjørg Thune (død)

Fjærlandsvegen 651, 6857 SOGNDAL
Gnr 55- Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
FARDAL 6858

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4640 SOGNDAL	63	13	0	88900 m²	NIBIO gardskart	Eiet

Hjemmelshaver

Kalbakken Britt Oddbjørg Thune (død)

Juridisk status

Arealstatus

Eigedommen ligg i LNFR-områder. (kommunekart.com)

Bebyggelse

Bebyggelsen på eigedommen består av to bustadhus, ein driftsbygning, garasje, og fleire eldre småbygningar i tunet. I Reppen er det stølshus og uthus.

Odelsloven

Eigedommen har over 35 daa fulldyrka og overflatedyrka jord, og er soleis å rekna som odlingsjord og det er odel på eigedommen.

Konsesjonsloven

Eigedommen har over 35 daa fulldyrka og overflatedyrka mark og er over 100 daa totalt, og er soleis konsesjonspliktig.

Boplikt

Eigedommen har over 35 daa fulldyrka og overflatedyrka mark og vert underlagt lovpålagt buplikt.

Jord og skoglov

Eiendommen er underlagt jordlova med driveplikt etter § 8 og eiendommen kan ikke deles jfr. jordlova § 12 uten søknad og godkjennelse av kommunen eller Statsforvalter. Drive-plikten gjelder for all fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite og gjelder fra første dekar.

Eiendommen er også omfattet av skogloven med forskrifter.

Fjærlandsvegen 651, 6857 SOGNDAL
Gnr 55- Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
FARDAL 6858

Heftelser og rettigheter

Jordleie

Jorda vert i dag vekkleigd til eit anna aktivt gardsbruk i dalen som driv med kyr og mjølkeproduksjon. Markene vert slegne og beita. Det føreligg leigeavtale for forholdet som gjeld til 2032 utan vederlag.

Kommentar til grunnboksbladet

Det er på 55/4 registrert eit føderåd, fleire jordskifter, og bestemmelse om veg og vatn gjeldande for 55/15.
På 63/13 er det registrert ein festekontrakt på ei hyttetomt og ein vegrett til hyttatomta, samt ei jordskiftesak. Samme føderåd er registrert her.
Interessentar må sjølv syta for å setta seg inn i gjeldande plikter, rettar, heftelsar og servituttar som gjeld for eigedommen.

Øvrige

Det føreligg ein testamentert forkjøpsrett knytt til eigedommen. Dokumentet er framlagt, men ikkje vedlagt grunna personvern.

Generelt om eiendommen

Ras og skred	☑ Ja	☐ Nei

Deler av eigedommen ligg i aktsemdsone for snøskred og jord- og flaumskred. (NIBIO gardskart)

Kulturminner	☐ Ja	☑ Nei
Flom	☑ Ja	☐ Nei

Deler av eigedommen ligg i aktsemdsone for flaum. (NIBIO gardskart)

Kvikkleire	☐ Ja	☑ Nei
Naturtyper	☑ Ja	☐ Nei

Teigane i Reppen ligg i eit område med verdsatte naturtyper - kalkrike områder i fjellet. (NIBIO gardskart)

Rødliste arter og nasjonalarter	☐ Ja	☑ Nei
Andre forhold	☑ Ja	☐ Nei

Øvste delen av teigane i Reppen er registrert med vernskog. Det er eit lite område på marka i samme område med risiko for drågerosjon. (NIBIO gardskart)

Fjærlandsvegen 651, 6857 SOGNDAL
Gnr 55- Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
FARDAL 6858

Eiendommens beliggenhet

Eigedommen ligg i Kalbakken eit stykke framme i Sogndalsdalen. Det er god tilkomst til bruket via riksveg 5, Fjærlandsvegen, og det er ca 7 kilometer til sentrum på god veg. Det vert opplyst å vera gode solforhold på plassen og det er kort veg til turstiar, den lokale barnehagen på Notsete og det er jakt og fiskemoglegheiter på eigedommen.

Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

	Beløp (Kr)
Årlige festeavgifter, erstatninger o.l.	12 500
Sum andre verdier/rettigheter	**12 500**

Jord, Skog, Jakt og fiske

Jord

Arealgrunnlag

Fulldyrket jord	29,7 daa	
Overflatedyrket jord	9,2 daa	
Innmarksbeite	21,0 daa	**59,9 daa**
Skog av svært høy bonitet	0,2 daa	
Skog av høy bonitet	148,8 daa	
Skog av middels bonitet	62,4 daa	
Skog av lav bonitet		**211,4 daa**
Uproduktiv skog	11,9 daa	
Myr	2,9 daa	
Åpen jorddekt fastmark	33,9 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	8,5 daa	**57,2 daa**
Bebygd, vann, bre	5,3 daa	
Ikke klassifisert		**5,3 daa**
Sum		**333,8 daa**

Opplysningkilder, beskrivelse

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja/Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa (kr)	Total avkastning pr. år (kr)
Fulldyrket jord	29,7	Nei		400	11 880
Overflatedyrket jord	9,2	Nei		300	2 760
Innmarksbeite	21,0	Nei		100	2 100
Sum jordbruksareal	**59,9**				**16 740**
				Verdi	**418 500**

Opplysningkilder, beskrivelse

Fjærlandsvegen 651, 6857 SOGNDAL
Gnr 55- Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
FARDAL 6858

Markene på eigedommen ligg samla rundt tunet og har lett tilkomst. Markene ligg i skåringar og er dels bratte, nokre ligg flatare til og er meir kuperte. Det ein ser under synfaring er at det må gjerast eit arbeid med drenering, då det renn mykje vatn rundtom på markene og vatn samlar seg i dammar. Det vert i dag produsert grovfor på jorda og det vert beita. Ein legg til grunn eit avkastningskrav på 400 kroner per daa fulldyrka jord, 300 for overflatedyrka og 100 for innmarksbeiter. Kapitaliseringsrente 4 prosent.

Skog, jakt og fiskerettigheter

Skog uten plan

Uproduktiv skog og utmark	11,9	**Verdi pr. daa**	100	**Sum verdi**	Kr. 1 190
	Gårdskart/NIBIO (Daa)	**Kr/Daa**	**Verdi (kr)**		
Skog av svært høy bonitet	0,2	1 500	300		
Skog av høy bonitet	148,8	750	111 600		
Skog av middels bonitet	62,4	500	31 200		
Skog av lav bonitet					
Sum	**211,4**		**143 100**	**Total produktiv skogverdi:**	**Kr. 143 100**
Innestående skogfondkonto	0,0			**Totalverdi skog og utmark:**	**Kr. 144 290**

Opplysningskilder, beskrivelse

Skogen på eigedommen består for det meste av lauvskog med innslag av gran og furu. Det har truleg vore eit granfelt på fremste teigen i Reppali, men dette er uthogge for fleire år sidan. Skogen har mest verdi som vedskog til eige bruk og evt noko sal. Det er gjort ein skjønnsmessig vurdering av verdien på skogen.

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr.år	Kr. 5 000	**Samlet verdi av jakt og fiske**	Kr. 125 000

Opplysningkilder, beskrivelse

Eigedommen har jaktrettar i området. Arealkravet for eit hjorteløyve ligg rundt 300 daa per løyve i området per i dag, men dette kan endre seg i takt med variasjonar i bestanden. For verdsetting går ein ut frå at eigedommen har tilgang på eit løyve per år.

Bygninger på eiendommen

Våningshus



Anvendelse

Bustad

Byggeår

1972

Kommentar

Kilde stempla byggetegninger

Fjærlandsvegen 651, 6857 SOGNDAL
Gnr 55- Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
FARDAL 6858

Standard

Normal for byggeperioden

Vedlikehold

Har synlege behov for vedlikehald og oppgradering

Beskrivelse

Våningshuset er vurdert i eigen tilstandsrapport. Sjå vedlegg.

Bruksareal BRA m²					
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	86			86	24
Kjeller	80			80	7
SUM	**166**				**31**
SUM BRA	**166**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, gang, toalettrom, kjøkken, stue		
Kjeller	Stue, gang, entré, bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Driftsbygninger på eiendommen

Fjærlandsvegen 651, 6857 SOGNDAL
Gnr 55- Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
FARDAL 6858

Våningshus 2



Anvendelse

Ikkje i brukbar stand

Byggeår

1900

Kommentar

Usikkert byggeår

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	0,0
Etasje	89,0
SUM BTA	**89**

Kommentar til areal

Det er kun hovudplanet som er oppmålt.

Standard

Enkel

Vedlikehold

Huset er i beste fall eit totalrenoveringsobjekt, men riving bør vurderast av omsyn til HMS.

Beskrivelse

Eldre våningshus oppført i tømmerkonstruksjon på murar av stein og betong, og tak av sperrekonstruksjon. Huset er kledd med liggande bordkledning og taket er tekka med bølgjeblekkplater.
Huset ber preg av å ikkje ha vore i bruk på fleire år, og etterslepet av vedlikehald er nådd eit punkt der det ikkje er sikkert huset kan reddast. I beste fall er huset eit totalrenoveringsobjekt, men med betydelege råteskader i bakveggen og golv i øvste delen av hovudetasjen er huset slik det står ein sikkerheitsrisiko og ferdsel i huset bør avgrensast til eit minimum.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Fjærlandsvegen 651, 6857 SOGNDAL
Gnr 55- Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
FARDAL 6858

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2016

Kommentar

Opplyst byggeår

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	22,0
SUM BTA	**22**

Standard

Enkel

Vedlikehold

Har vedlikehaldsbehov

Beskrivelse

Garasjen er oppført i reisverk på murar av betong, og er kledd med liggande bordkledning og har taktekking av stålplater. Bygget held enkel standard og fungerer til formålet. Noko vedlikehald må påreknast.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Vedlegg

Fjærlandsvegen 651, 6857 SOGNDAL
Gnr 55- Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
FARDAL 6858

Redskapshus



Anvendelse

Redskapshus

Byggeår

1982

Kommentar

Antatt byggeår

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	45,0
SUM BTA	**45**

Standard

Enkel

Vedlikehold

Har vedlikehaldsbehov

Beskrivelse

Redskapshuset er oppført i trekonstruksjon på murar av betong, taket er av sperrer. Bygget er kledd med liggande bordkledning og taket er tekka med bøljeblekk plater. Golvet er av fyllmasse. Bygget held enkel standard og har vedlikehaldsbehov, men fungerer til formålet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Fjærlandsvegen 651, 6857 SOGNDAL
Gnr 55- Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
FARDAL 6858

Driftsbygning



Anvendelse

Lager

Byggeår

1900

Kommentar

Usikkert byggeår

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Køyrebru	0,0
Etasje	143,0
Kjeller	0,0
SUM BTA	**143**

Standard

Enkel

Vedlikehold

Har store behov for vedlikehald og oppgradering

Beskrivelse

Driftsbygningen er oppført i trekonstruksjonar på murar av stein. Bygget er kledd med liggande bordkledning og taket er tekka med bøljeblekkplater. Bygget er umoderne og vil ikkje slik det står no ha særskilt funksjon i dagens landbruk. Det er også eit betydeleg etterslep av vedlikehald og behov for større oppgraderingar. Driftsbygningen har ikkje større verdi slik den står i dag.

Fjærlandsvegen 651, 6857 SOGNDAL
Gnr 55- Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
FARDAL 6858

Sæterhus



Anvendelse

Sæterhus

Byggeår

1900

Kommentar

Usikkert byggeår

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	28,0
SUM BTA	**28**

Standard

Enkel

Vedlikehold

Har vedlikehaldsbehov

Beskrivelse

Stølshuset er oppført i trekonstruksjonar på murar av stein. Bygget er kledd med liggande bordkledning og bøljeblekk plater, og taket er tekka med bøljeblekkplater. Huset er fungerande, men held enkel standard og har tydelege behov for vedlikehald og oppgradering. Det er m.a. påvist tydelege skeivheiter i konstruksjonen. Vedlikehald og oppgradering må påreknast om stølshuset skal ha nokon framtidig verdi.

Fjærlandsvegen 651, 6857 SOGNDAL
Gnr 55- Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
FARDAL 6858

Uthus stølen



Anvendelse
Uthus

Byggeår
2015

Kommentar
Kilde: Ferdigattest

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	16,0
SUM BTA	**16**

Standard
Enkel

Vedlikehold
Normalt

Beskrivelse
Uthuset på stølen er oppført i nyare tid i trekonstruksjon på murar av stein og betong. Bygget er kledd med liggande bordkledning og taket er tekka med stålplater. Uthuset held enkel standard, men fungerer til formålet. Noko vedlikehald må påreknast.

Fjærlandsvegen 651, 6857 SOGNDAL
Gnr 55- Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
FARDAL 6858

Øvrige bygningar



Anvendelse
Stabbur, smie, stolpehus og bod

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Det står fleire mindre, eldre bygningar på garden. Det er eit stabbur, ei smie, eit stolpehus og ein bod. Desse bygga har høg alder og ber preg av manglande bruk og vedlikehald, det er påvist større skader og bygga har liten bruksverdi slik dei står i dag. Bygningane står foran total renovering eller riving.

Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi boligbygg

Våningshus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 200 000
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 1 000 000
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 1 700 000
Sum Teknisk verdi - Våningshus	**Kr.**	**2 500 000**
Sum Teknisk verdi - Boligbygg	**Kr.**	**2 500 000**

Fjærlandsvegen 651, 6857 SOGNDAL
Gnr 55- Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
FARDAL 6858

Nedskreven gjenanskaffelsesverdi driftsbygninger

Driftsbygninger

Bygning	Teknisk nyverdi (Kr)	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskreven gjenanskaffelseverdi (Kr)
Våningshus 2	3 000 000	0	0	
Garasje	200 000	6	6	50 000
Redskapshus	500 000	3	5	100 000
Driftsbygning	6 000 000	1	1	50 000
Sæterhus	600 000	3	3	50 000
Uthus stølen	300 000	6	4	50 000
**Verdiløs=0 ny=10 **Unyttig=0 full=10*			**Total verdi**	**300 000**

Markedsvurdering

Marknadsverdien er basert på ei samla vurdering av eigedommen, beliggenheit og det er gjort vurderingar mot andre mindre bruk som er selde i kommunen.

Kr 4 500 000

Kilder og vedlegg

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tilstandsrapport våningshus	02.11.2026		Gjennomgått	20	Ja
Grunnbokutskrift 55/4	02.11.2026		Gjennomgått	2	Ja
Grunnbokutskrift 63/13	02.11.2026		Gjennomgått	2	Ja
Reguleringsplaner/ kommuneplaner	02.11.2026	Planen er søkt opp på www.kommunekart.com	Ikke gjennomgått		Nei
Diverse eldre skøyter, skyldskiftedokument er, tegningar osv.	02.11.2026	Diverse dokument lagt fram av kunde. Ein del er gjennomgått, men ikkje finlest.	Ikke gjennomgått		Nei
Kartutsnitt gardskart	02.11.2026		Gjennomgått	1	Ja

Fjærlandsvegen 651, 6857 SOGNDAL
Gnr 55- Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
FARDAL 6858

Forutsetninger

Egne forutsetninger

Interessentar må sjølv syta for å setta seg inn i gjeldande plikter, rettar, heftelsar og servituttar som gjeld for eigedommen.
Det er kun hovudhuset på eigedommen som er tilstandsvurdert. På andre bygningar er det kun utført enkel befaring.

Tilstandsrapport

Våningshus
Fjærlandsvegen 651, 6857 SOGNDAL
SOGNDAL kommune
gnr. 55, bnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 166 m² BRA-i: 166 m²



Befaringsdato: 22.10.2026 **Rapportdato:** 02.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20727-1479 **Eiendomsverdi ref nr:** MM8312

Autorisert foretak: Lerheim Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Johnny Lerheim

BLT LERHEIM TAKST

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

Norsk takst

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

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

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

Lerheim Takst as

Lerheim Takst as er et takseringsfirma med base i Fardal i Sogndal og har Indre Sogn som hovedsakelig nedslagsfelt, men tar også oppdrag i andre deler av landet på forespørsel. Lerheim Takst as har sertifikat for verditaksering av bolig, fritidsbolig og landbruk i tillegg til tilstandsanalyser av disse. Takstingeniøren Ole J. Lerheim har taksert alt fra minihus på 25 kvadratmeter til større landbrukseiendommer på ca 43.000 dekar.

I tillegg til takst er Lerheim byggmester og driver eget firma med byggevirksomhet som har en fast ansatt tømrer. Slik holder han seg oppdatert på nyeste byggeskikker og har god kunnskap om hus og bygninger fra forskjellige tidsepoker. Lerheim er også registrert i Enova sitt register over energirådgivere.

Rapportansvarlig

Ole Johnny Lerheim

byggmesterlerheim@gmail.com
995 57 234

BLT LERHEIM TAKST

Fjærlandsvegen 651, 6857 SOGNDAL
Gnr 55 - Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Fjærlandsvegen 651, 6857 SOGNDAL
Gnr 55 - Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Fjærlandsvegen 651, 6857 SOGNDAL
Gnr 55 - Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Beskrivelse av eiendommen

Bustaden er eit våningshus oppført tidleg på 1970-talet. Huset held normal standard for byggeperioden og ber preg av lite og manglande vedlikehald. Det vart avdekka avvik under synfaring, sjå punkt i rapporten for meir info.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Våningshus

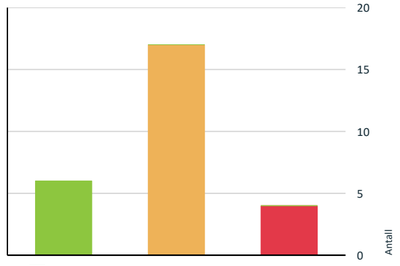
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Fjærlandsvegen 651, 6857 SOGNDAL
Gnr 55 - Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

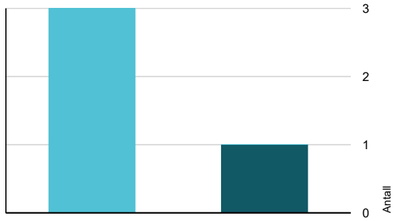
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side

Fjærlandsvegen 651, 6857 SOGNDAL
Gnr 55 - Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Fjærlandsvegen 651, 6857 SOGNDAL
Gnr 55 - Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS

Byggeår
1972

Kommentar
Kilde stempla byggetegninger

Anvendelse
Bustad

Standard
Normal for byggeperioden

Vedlikehold
Har synlege behov for vedlikehald og oppgradering

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med stål/aluminiumplater og har undertaktekking av takpapp. Det er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist store deformasjoner i takrenner etter taksnø.
- Det er påvist at taktekkingen er tæret.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
- Store deformasjoner kan føre til redusert funksjon og dårlig bortledning av vann, med risiko for lekkasjer og fuktskader.
- Det anbefales å utbedre eller skifte ut skadde komponenter for å sikre tilfredsstillende funksjon og vannavrenning.
- Slitasje og skader på taktekkingen kan redusere tettheten og gi økt risiko for lekkasjer over tid.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og utføre vedlikehold eller delvis utbedring for å forlenge levetiden.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat gjeld kun nærare undersøkingar, ikkje utbetring av avvik.

Kostnadsestimat: Under 20 000







TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Det er takrenner og nedløp av metall og plast, samt vindskier i treverk.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

Fjærlandsvegen 651, 6857 SOGNDAL
Gnr 55 - Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel/bordtak, og det er kaldtloft.

Loftet er ikkje farbart og er inspisert frå stigen i luka.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist eit hol i undertaket.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser
- Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.
- Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.
- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
- Hullet i undertaket bør tettes for å hindre inntrenging av fukt, skadedyr eller kald luft, noe som kan føre til råteskader eller redusert isolasjonsevne over tid.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist høg grad av slitasje på kledning og avskalling av måling.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
- Det bør utføres vedlikehold og eventuell utskifting av slitt kledning samt overflatebehandling/maling.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for fuktskader og råte i underliggende konstruksjon.





TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

Fjærlandsvegen 651, 6857 SOGNDAL
Gnr 55 - Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Tilstandsrapport

- Punkterte eller sprukne glassruter gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det anbefales å skifte ut defekte glassruter for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
- Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklima eller ventilasjon.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk og kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklima, samt kontrollere vinduenes isolasjonsevne.
- Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.









TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er teak hovedytterdør og malte balkongdører i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er to veranda i trekonstruksjonar med rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

INNVENDIG

Fjærlandsvegen 651, 6857 SOGNDAL
Gnr 55 - Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er med belegg.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

• Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet og malte plater. Himlingen har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

• Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter. Det er målt retningsavvik på 30 mm i gangen i h.et.

• Det er registrert betydeleg knirk i golvet i h.et.

Konsekvens/tiltak

• Merkbare nedbøyninger eller skjevheter kan tyde på svekkelser eller belastninger i konstruksjonen. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan det føre til økte deformasjoner, sprekkdannelser eller redusert funksjon og stabilitet.

• Det anbefales å følge utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller skader bør konstruksjonen vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å kartlegge årsaken til knirk i gulvet, og nødvendige utbedringer bør vurderes. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være vedvarende støy og redusert bokomfort.

Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

• Det er viktig å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at avstandskrav i henhold til gjeldende regler overholdes.

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

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

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Undersøkelser er gjort i uinnreda kjellarrom.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er vått i muren i hjørnet mot nord/vest.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

• Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.

• Det er påvist symptomer/tegn på svertesopp/muggsopp.

• Det er påvist konstruksjon med skaderisiko (avvik fra faglig god utførelse/oppbygging). Potetkjellaren har ikke fuktsperre mot grunnen og det er opent i grunnen.

Konsekvens/tiltak

• Synlig fuktighet på mur eller gulv i kjeller indikerer fuktinntrengning fra grunn eller konstruksjon. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av materialer.

• Det er viktig å undersøke årsaken til fuktinntrengningen, herunder drenering, fuktsikring og ventilasjon. Nødvendige tiltak bør gjennomføres for å redusere fuktbelastningen, og eventuelle skader må utbedres for å sikre en varig løsning.

• Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller

Vedlegg

Fjærlandsvegen 651, 6857 SOGNDAL
Gnr 55 - Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Tilstandsrapport

• Fuktgjennomtrenging kan føre til oppfukting av gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering eller fuktsikring.

• Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.

• Fuktskjolder og fuktskader kan indikere fuktinntrenging, med risiko for videre skadeutvikling og dårlig inneklima.

• Det anbefales å avdekke årsak til fukt og utbedre forholdet, samt reparere eller fornye skadede overflater.

• Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.

• Tegn på svertesopp eller muggsopp i rom under terreng indikerer fuktproblemer. Dette kan føre til dårlig inneklima, helseplager og videre nedbrytning av materialer.

• Det anbefales å undersøke årsaken til fuktpåvirkningen, herunder drenering, ventilasjon og fuktsikring. Fuktkilden må utbedres, og angrepne overflater bør rengjøres eller skiftes ut for å hindre videre utvikling.

• Konstruksjoner med skaderisiko i rom under terreng har økt sannsynlighet for fuktinntrenging og utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.

• Det anbefales å få vurdert konstruksjonen nærmere og gjennomføre tiltak for å redusere risikoen, herunder forbedret fuktsikring, ventilasjon eller ombygging til en mer robust løsning.

• Dersom ein ynskjer å bevara rommet som potetkjellar må det iverksettast tiltak for å sikra at fukt frå potetkjellaren ikkje sprer seg til kringliggande konstruksjonar, og det må nyttast fukttålige materialar i rommet.

Kostnadsestimat gjeld kun nærare undersøkingar, ikkje utbetring av avvik.

Kostnadsestimat: Under 20 000







Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappen er en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er utført som finerdører.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spor etter mus på kaldtloft og i kjellerboder.

Konsekvens/tiltak

• Det bør iverksettes tiltak for å hindre videre inntrenging av mus, samt fjerne eksisterende spor og eventuelle skadedyr. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for skade på bygningsdeler, luktproblemer og potensiell helserisiko.

VÅTROM

Fjærlandsvegen 651, 6857 SOGNDAL
Gnr 55 - Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er truleg frå byggeperioden med belegg på golv og våtromstapet på vegger. Rommet er innreda med dusjkabinett, servant og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Badet har høy alder, har synlige skader og slitasje. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Av kvitevarer er det kjøl-/fryseskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet har høg grad av slitasje og småskader.

Konsekvens/tiltak

• Det bør påregnes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen for å sikre funksjonalitet og estetisk standard.
Videre slitasje kan føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for skader på innredningen.



Fjærlandsvegen 651, 6857 SOGNDAL
Gnr 55 - Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Tilstandsrapport





ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Ventilator har høg alder og er svært tilsmussa med fett og matrester.

Konsekvens/tiltak

• Ventilatoren bør rengjøres grundig og vurderes for utskifting på grunn av høy alder og omfattende tilsmussing.
Konsekvensen av manglende tiltak er redusert funksjon, økt brannfare og dårligere inneklima.

TOALETTROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med belegg på golvet og måla plater på vegger.

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er innreda med servant og toalett.

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

• Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak

• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

• Det bør etableres tilluftsløsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

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

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør (brukt på 1970- og 1980-tallet).

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

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

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

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Fjærlandsvegen 651, 6857 SOGNDAL
Gnr 55 - Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse
Det er montert luft-til-luft varmepumpe i boligen.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Det er dels skjult og opent opplagt elektrisk anlegg, for det meste frå byggeperioden. Det er sikringsskåp på vegg i gangen i h.et. med nyare automatsikringar.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Deler av det elektriske anlegget har høy alder, og det finnes utstyr som har passert halvparten av forventet levetid. Det anbefales å gjennomføre en el-kontroll for å avdekke eventuelle avvik og vurdere behov for utbedring, for å redusere risikoen for feil, brannfare og driftsstans.

TOMTEFORHOLD

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Det er grunnmursbeskyttelse og drenerende masser. Utførelsesår er ukjent, men det vert opplyst å vera redrenert for mellom 10 og 20 år sidan.

Vurdering av avvik:
• Synleg fukt og fuktmerker tyder på skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet.

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak
• Skade eller funksjonssvikt i fuktsikringssystemet kan føre til fuktinntrenging i konstruksjonen, med risiko for fuktskader, mugg, råte og redusert levetid.

• Det anbefales å utbedre eller fornye fuktsikringssystemet og kontrollere konstruksjonen for eventuelle følgeskader som følge av fuktpåvirkning.

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

• Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

Kostandsestimat gjeld kun nærare undersøkingar, ikkje utbetring av avvik.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmuren er utført i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.

• Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.



TG 2 Septiktank

Beskrivelse
Septiktank av ukjent type, installert i 2001.

Vurdering av avvik:

Vedlegg

Fjærlandsvegen 651, 6857 SOGNDAL
Gnr 55 - Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Tilstandsrapport

• Septiktanken er av ukjent type og det er derfor vanskelig å vurdere fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Ukjent type septiktank gir usikkerhet om tilstand, levetid og funksjon, med risiko for fremtidig svikt eller forurensning.

• Det anbefales å kartlegge type og tilstand, for eksempel ved nærmere undersøkelser eller fagkyndig vurdering, og vurdere oppgradering ved behov.

Oljetank

Beskrivelse
Det er installert dagtank på veranda foran soverom. Det er ukjent om anlegget er operativt.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

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

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

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

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

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

• Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

• Det er viktig å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at avstandskrav i henhold til gjeldende regler overholdes.

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

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

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

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Deler av det elektriske anlegget har høy alder, og det finnes utstyr som har passert halvparten av forventet levetid. Det anbefales å gjennomføre en el-kontroll for å avdekke eventuelle avvik og vurdere behov for utbedring, for å redusere risikoen for feil, brannfare og driftsstans.

Fjærlandsvegen 651, 6857 SOGNDAL
Gnr 55 - Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Fjærlandsvegen 651, 6857 SOGNDAL
Gnr 55 - Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Norsk takst

Arealer

Våningshus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	86			86	24
Kjeller	80			80	7
SUM	**166**				**31**
SUM BRA	**166**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, gang, toalettrom, kjøkken, stue		
Kjeller	Stue, gang, entré, bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Fjærlandsvegen 651, 6857 SOGNDAL
Gnr 55 - Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.10.2026	Ole Johnny Lerheim	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4640 SOGNDAL	55	4		0	244890.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Fjærlandsvegen 651

Hjemmelshaver
Kalbakken Britt Oddbjørg Thune

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eigedommen har tilkomst via privat stikkveg frå offentleg veg.

Tilknytning vann

Eigedommen har privat vatn.

Tilknytning avløp

Eigedommen har privat avløp.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Vedlegg

Fjærlandsvegen 651, 6857 SOGNDAL
Gnr 55 - Bnr 4
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

Eiendomsverdi®

Kommune: 4640 SOGNDAL — Data uthentet: 30.10.2026 kl. 08:06
Grunneiendom: Gnr: 55 Bnr: 4 — Oppdatert per: 30.10.2026 kl. 08:06

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

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1982/1311-1/53 — **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
14.05.1982
VEDERLAG: NOK 0
OMSETNINGSTYPE: Uoppgitt
Kalbakken Britt O Thune
F.NR: 281045*****
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

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

Pengeheftelser

1972/2111-1/53 — **FØDERÅD**
18.11.1972
RETTIGHETSHAVER: KALBAKKEN KARI
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Servitutter

Servitutter i eiendomsrett

1945/152-1/53 — **JORDSKIFTE**
09.04.1945
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1946/229-1/53 — **JORDSKIFTE**
11.05.1946
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1952/2-2/53 — **ERKLÆRING/AVTALE**
02.01.1952
Veganlegget Stedje-Reppen-Gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1952/990051-1/53 — **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
20.11.1952
Høgspentlinja Kvåle - Sogndalsdalen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2013/75718-2/200 — ** DIVERSE PÅTEGNING
28.01.2013
Gjelder ikke for gnr. 46 bnr. 11

1970/1604-1/53 — **JORDSKIFTE**
13.11.1970
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1975/44-1/53 — **JORDSKIFTE**
08.01.1975
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1976/2779-1/53 — **JORDSKIFTE**
03.11.1976
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Vedlegg

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

Eiendomsverdi®

Kommune: 4640 SOGNDAL — Data uthentet: 30.10.2026 kl. 08:06
Grunneiendom: Gnr: 55 Bnr: 4 — Oppdatert per: 30.10.2026 kl. 08:06

1995/2820-3/53 — **BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE**
11.12.1995
RETTIGHETSHAVER: KNR:4640 GNR:55 BNR:15
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannledning

GRUNNDATA

1904/900028-1/53 — **REGISTRERING AV GRUNN**
31.05.1904
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4640 GNR:55 BNR:3

1974/990045-1/53 — **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
16.10.1974
GNR 55 BNR 5

1995/2714-1/53 — **REGISTRERING AV GRUNN**
28.11.1995
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4640 GNR:55 BNR:15

2001/2061-1/53 — **GRENSEJUSTERING**
03.09.2001
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2001/2082-1/53 — **MÅLEBREV**
03.09.2001
Veggrunn, gnr. 55 bnr. 16
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/404-3/53 — **MÅLEBREV**
19.02.2003
Målebrev over gnr 56/1 feste 2 frå d.e. m.fl.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/149781-1/200 — **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00:00
TIDLIGERE: KNR:1420 GNR:55 BNR:4

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

Eiendomsverdi®

Kommune: 4640 SOGNDAL — Data uthentet: 30.10.2026 kl. 08:19
Grunneiendom: Gnr: 63 Bnr: 13 — Oppdatert per: 30.10.2026 kl. 08:19

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

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1982/1311-1/53
14.05.1982

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 0
OMSETNINGSTYPE: Uoppgitt
Kalbakken Britt O Thune
F.NR: 281045*****
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

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

Pengeheftelser

Pengeheftelser i eiendomsrett

1972/2111-1/53
18.11.1972

FØDERÅD
RETTIGHETSHAVER: KALBAKKEN KARI
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Festeavtaler under denne matrikkelenhet

1986/2647-4/53
20.10.1986

FESTEKONTRAKT - VILKÅR
FESTETID: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 500
LEIEN KAN REGULERES
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:4640 GNR:63 BNR:13 FNR:1

Servitutter

Servitutter i eiendomsrett

1970/23-1/53
06.01.1970

JORDSKIFTE
Vårstølen Skisete
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1986/2647-3/53
20.10.1986

BESTEMMELSE OM VANNRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR:4640 GNR:63 BNR:13 FNR:1
Bestemmelse om veg

GRUNNDATA

1934/900093-1/53
15.09.1934

REGISTRERING AV GRUNN
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4640 GNR:63 BNR:4

2020/1635958-1/200
01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
TIDLIGERE: KNR:1420 GNR:63 BNR:13

Vedlegg

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

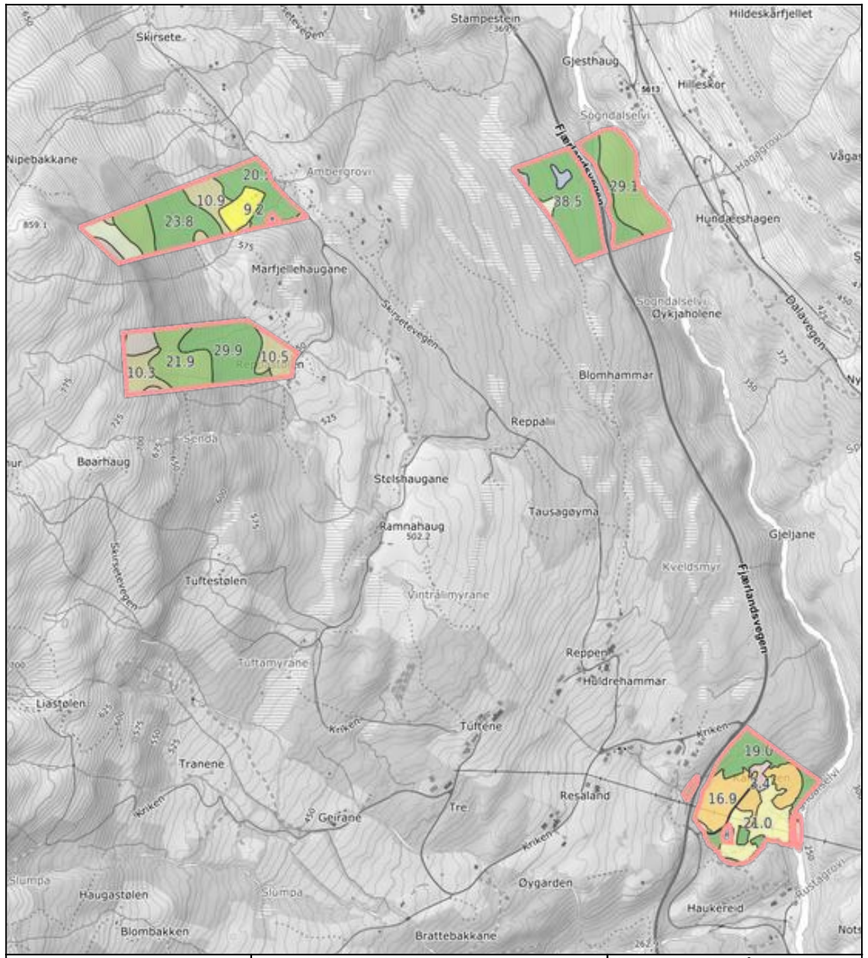
Eiendomsverdi®

Kommune: 4640 SOGNDAL — Data uthentet: 30.10.2026 kl. 08:19
Grunneiendom: Gnr: 63 Bnr: 13 — Oppdatert per: 30.10.2026 kl. 08:19

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



0 100 200 300m
Målestokk 1: 12500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 02.11.2026 12:30
Eiendomsdata verifisert: 30.10.2026 08:05

GÅRDSKART 4640-55/4/0
Tilknyttede grunneiendommer:
55/4/0-63/13/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Marslag (AR5) 13 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	29.7	
Overflatedyrka jord	9.2	
Innmarksbeite	21.0	59.9
Skog av særs høy bonitet	0.2	
Skog av høy bonitet	148.8	
Skog av middels bonitet	62.4	
Skog av lav bonitet	0.0	211.4
Uproduktiv skog	11.9	
Myr uten skog	2.9	
Åpen jorddekt fastmark	33.9	
Åpen grunnlendt fastmark	8.5	57.2
Bebygd, samf., vann, bre	5.3	
Ikke kartlagt	0.0	5.3
Sum	333.8	333.8

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Driftssenterpunkt
Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser
Grense

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

Notater

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Fjærlandsvegen 651, 6857 SOGNDAL. Gnr. 55, bnr. 4, i Sogndal kommune, oppdragsnr.: 1160260068
Megler: Olav Skjeldestad, mobil: 90564525, e-post: oj@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



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

PROAKTIV

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