PROAKTIV

Flott og innhaldsrik einebustad



LUNDHEIM 6



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



HERMANSVERK

Flott og innhaldsrik bustad, fjordutsikt, idyllisk hage, dobbelgarasje med eldhus og eige uthus/verkstad. Mykje sol

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Lundheim 6, 6863 LEIKANGER

Gnr./Bnr.: Gnr. 217, bnr. 90, i Sogndal kommune

Prisantydning: 6.200.000,-

Omkostninger: 156.090,-

Totalpris: 6.356.090,-

Kommunale avgifter: 21.361,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1923

Rom/soverom: 7/5

BRA: 434 m²

BRA-i: 276 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Det er ein romsleg garasje på eiendomen med plass til 2 bilar. Ved sidan av garasjen kan ein og parkere ein bil, i tillegg til den lange oppkøyrsla til eigedomen er det godt med plass til parkering.

Tomt: 1399.4 m²

Energimerke: Energiklasse: GUL D.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

7 Kontorets side

8 Nærområdet

12 Informasjon om boligen

24 Boligen i bilder

38 Plantegninger

42 Kjerneinformasjon

49 Vedlegg

174 Budskjema

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

Eigedomsmeklar MNEF: **Olav Skjeldestad**



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

AVDELING:
Proaktiv Sogn
Telefon: 90 56 45 25

EIN NY KVARDAG

Flott og innhaldsrik bustad, fjordutsikt, idyllisk hage, dobbelgarasje med eldhus og eige uthus/verkstad. Mykje sol

Velkomen til Lundheim 6! Ein koseleg og sjarmerande einebustad med nydeleg utsikt over bygda og Sognefjorden. Her får du ein flott opparbeidd eigedom med frodig hage, fine steinmurar og gangavstand til sentrum og skular.

Bustaden byr på 276 m² BRA-i over tre plan, tre bad og ei triveleg kjellarstove. I den romslege stova slepper store vindauge inn både lyset og utsikta. Opne verandadøra og ta kaffikoppen med ut!

Dobbelgarasjen har eit særprega eldhus over, med tømmerveggar og stor grue. Ein flott plass for gode lag og lange samtalar. Uthuset med snikkarverkstad gir den kreative sjela rom til å utfalde seg.

Med god parkering, plass til familien og ein hage å bli glad i, er Lundheim 6 ein eigedom du bør oppleve. Det er og tilkomst på oppsida via sti ved sjukeheimen.

Velkomen til vising!



Eigedomsmeklar MNEF **Olav Skjeldestad**

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

Lord Philip Chesterfield





Verdifulle kunder fortjener **verdifull** rådgivning.

Proaktiv Meklarhuset Sogn

Lokale meklarar som ser meir enn ein eigedom.

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

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.

OFFENTLIG TRANSPORT

Hermansverk sentrum Linje 810, 820	8 min 0.6 km
Sogndal lufthavn Haukåsen	37 min

DAGLIGVARE

Coop Prix Hermansverk Post i butikk	9 min 0.6 km
Kiwi Hermansverk	10 min

VARER/TJENESTER

AMFI Sogningen	20 min
Apotekutsalg (Coop Prix Hermansver...	9 min

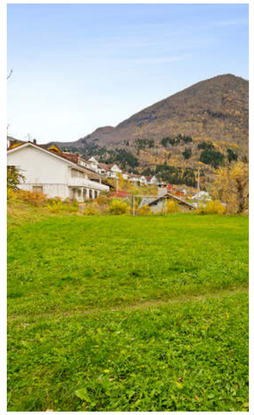
SPORT

Lundene leikeplass Ballspill	1 min 0.1 km
Leikanger ungdomslag lagshus Aktivitetshall	6 min 0.5 km
Systrening	12 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Leikanger	10 min
Fylkeshuset Leikanger - Vestland fylke...	14 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Beliggenhet
Lundheim 6 har ei flott plassering i bygda, med vid utsikt over Hermansverk, Sognefjorden og fjella rundt. Eigedomen ligg høgt og fint i terrenget, med gode solforhold og ein frodig hage som bidreg til å skjerme noko for innsyn. Her kan du nyte utsikta og hagelivet, samstundes som du har kort veg til sentrum, butikkar, barnehagar og skular.

Offentleg transport er lett tilgjengeleg med Hermansverk

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

sentrum 0.6 km frå bustaden, med linje 810 og 820, og Sogndal lufthamn Haukåsen 37 min unna.

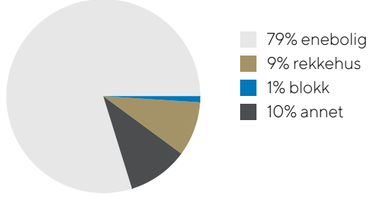
I nærområdet finn ein daglegvaretilbod som Coop Prix Hermansverk 9 min frå eigedommen, med Post i butikk 0.6 km unna, samt Kiwi Hermansverk 10 min unna. AMFI Sogningen ligg 20 min unna, og apotekutsalg ved Coop Prix Hermansverk ligg 9 min unna.

For familiar er det kort veg til både barnehage og skule. Leikanger barneskule (1-7 kl.) ligg 1.1 km unna, Leikanger ungdomsskule (8-10 kl.) 2.4 km unna, Askedalen barnehage 1 km unna, Henjahaugane barnehage 1 km unna og Nybø barnehage 1.4 km unna.

Det er også gode moglegheiter for aktivitet i nærmiljøet med Lundene leikeplass 0.1 km unna, Leikanger ungdomslag lagshus med aktivitetshall 0.5 km unna og ladestasjon for el-bil på Leikanger 10 min unna.

Bebyggelse
Det er oppført 3 bygningar på eigedomen: Einebustad, garasje med eldhus og uthus/verkstad.

BOLIGMASSE





Adkomst
Eigedommen har tilkomst via kort privat stikkveg frå offentleg veg.

Hovedtilkomst til eigedomen er frå Lundevegen fram til garasjen i Lundheim 6. Vegen er asfaltert og tilhører eiendomen. Det er også mogleg å komme til eigedomen via gangsti ved
sjukeheimen.

Barnehage/Skole/Fritid
Barnehager
Askedalen barnehage - 13 min
Henjahaugane barnehage - 16 min
Nybø barnehage - 16 min

Skoler



LUNDHEIM 6

Kommune: *Sogndal /* ***Område:*** *Hermansverk*

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.

Leikanger barneskule (Barneskole) - 15 min
Leikanger ungdomsskule (Ungdomsskole) - 4 min
Sogndal vidaregåande skule (Videregående skole) - 20 min
Sygna vidaregåande skule (Videregående skole) - 66 min

Sport og trening
Lundene leikeplass - 1 min gange
Ballspill
0.1 km
Leikanger ungdomslag lagshus - 6 min gange
Aktivitetshall
0.5 km
Systrening - 12 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

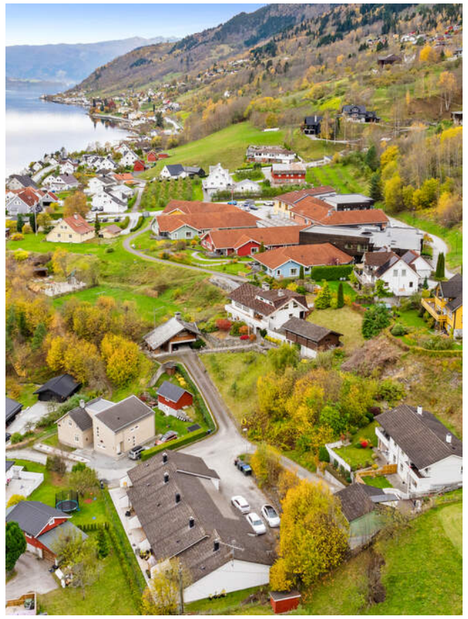


SKOLER

Leikanger barneskule (1-7 kl.) 200 elever, 15 klasser	15 min 1.1 km
Leikanger ungdomsskule (8-10 kl.) 85 elever, 6 klasser	4 min 2.4 km
Sogndal vidaregåande skule 730 elever, 41 klasser	20 min 21.2 km
Sygna vidaregåande skule 170 elever, 11 klasser	1 t 6 min 28.8 km

BARNEHAGER

Askedalen barnehage (0-5 år) 36 barn	13 min 1 km
Henjahaugane barnehage (0-5 år) 39 barn	16 min 1 km
Nybø barnehage (1-5 år) 52 barn	16 min 1.4 km



Skulekrets
Leikanger

VELKOMMEN TIL LUNDHEIM 6

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

Parkering
Det er ein romsleg garasje på eiendomen med plass til 2 bilar. Ved sidan av garasjen kan ein og parkere ein bil, i tillegg til den lange oppkøyrsla til eigedomen er det godt med plass til parkering.

Tomtestørrelse
1 399,40 m²

Beskrivelse av tomt
Tomta ligg i bratt skråning og er opparbeida med asfaltert gardsveg, hage med plen, planter og frukttre, steinlagte gangbaner og graskledde skråningar.

Med eigedomen følgjer også 2 festetomter:
Gnr. 217 Bnr. 192 Fnr. 14: 137 m2
Gnr. 217 Bnr. 192 Fnr. 16: 106 m2

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Einebustaden har grunnmur av betong og naturstein, og fuktsikring og drenering er opplyst å vere av ukjend utføring. Ytterveggane har trekonstruksjon av ukjend utføring med liggjande bordkledning.

Taket er eit saltak med sperrekonstruksjon, undertak av rupanel og sutakplater/oljeimpregnerte trefiberplater, og taktekking av betongtakstein. Det er både kaldtloft og oppvarma loftsrom.

Etasjeskiljet er av trebjelkelag. Vindauga er måla trevindauge med 2-lags glas og kopla glas med blyglas. Ytterdørene består av ei ytterdør i treverk og måla balkongdører i tre med 2-lags glas.

Takrenner og nedløp er av plast, medan vindskiene er av treverk. Bustaden har veranda i betong- og trekonstruksjon med rekkverk i tre, samt utvendige trapper i betong og stein.

TG2 – Avvik som kan krevje tiltak

Utvendig > Taktekking
Avvik:
- Det er påvist større mengder mose på taket.
- Taket har ikkje tilstrekkeleg helling. Dette gjeld over innreidd loft, der taket er tilnærma flatt og tekt med takstein som ikkje skal leggjast med ei helling på mindre enn 15 grader.
- Vasstett sjikt på taket er eldre enn 18 år.
- Undertaket (oljeimpregnerte trefiberplater) er eldre enn 13 år.

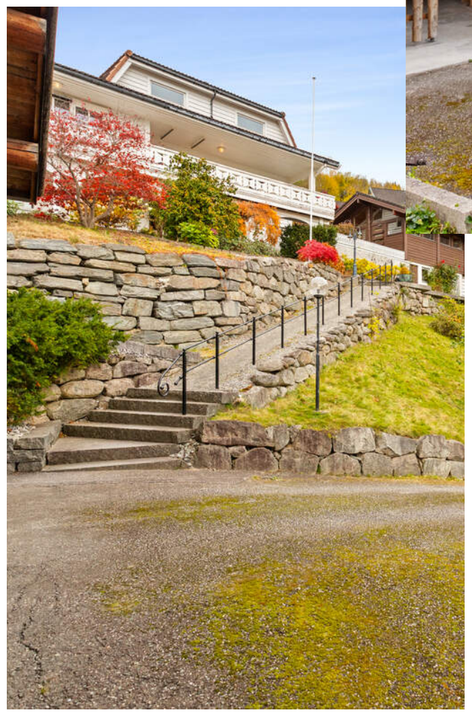
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteinar over tak
Avvik:
- Takrenner av plast er av eldre dato, og det er uvisse knytt til den framtidige funksjonsevna deira.
- Det er påvist stadvis lekkasje i takrennene.

Utvendig > Takkonstruksjon/loft
Avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/skadar i takkonstruksjonen. Det er utført stikkprøver med fuktmålar utan at det vart registrert unormale verdiar.













- Delar av loftet er ikkje tilgjengelege for inspeksjon, og det manglar dokumentasjon på utføringa.
- Ifølgje eigar er det etter byggjeåret utført søknadspliktige arbeid, som innreiing eller endringar av konstruksjonen, men det er ikkje lagt fram søknad eller ferdigattest for endringane.
- Det er påvist spor etter mus på loftet.

Utvendig > Ytterveggar/veggkonstruksjon
Avvik:
- Det er inga eller lite lufting i nedre kant av kledninga mot grunnmuren.

Utvendig > Vindauge og takvindauge/takluker/overlys
Avvik:
- Det er påvist at enkelte vindauge er vanskelege å opne og lukke.
- Det er påvist teikn til innvendig kondensering på enkelte vindaugsruter.
- Vindaugskarmane er slitne, og det er sprekkar i overflatene.
- Vindauga har usikker framtidig funksjon. Isolerglasrutene er eldre enn 35 år.

Utvendig > Ytterdører
Avvik:
- Dørkarmane er vêrslitne utvendig, og det er sprekkar i overflatene.
- Det er påvist at enkelte dører er vanskelege å opne og lukke.

Innvendig > Overflater – golv
Avvik:
- Det er påvist riss/sprekker i flisfuger.

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

Våtrom > Loft > Bad > Overflater golv
Avvik:
- Det er påvist avvik i fallforholda mot sluk samanlikna med forskriftskrava på synfaringstidspunktet.
- Det er fare for at det kan oppstå vasslekkasje på våtrommet, der vatnet ikkje vil renne mot sluket.
- Det er påvist bom (holrom under flisene) fleire stader.

Våtrom > Loft > Bad > Vasstett sjikt, membran og sluk
Avvik:
- Det er påvist membran i kombinasjon med gammalt sluk utan klemring. Membranen er smurd ned på sluket.

- Påstrykningsmembran/smørjemembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har difor usikker framtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smørjemembran på golv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har difor usikker framtidig funksjon.
- Det er ikkje tilstrekkeleg høgde frå toppen av slukrista til toppen av vasstett sjikt ved røyrgjennomføring eller døropning, samanlikna med forskriftskrava på synfaringstidspunktet.

Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon
Avvik:
- Våtrommet manglar tilluftsventilasjon. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkjast ut (avtrekk) og sleppast inn (tilluft). Dersom tilluft manglar, får ikkje lufta sirkulert tilstrekkeleg.

Våtrom >Hovedetasje > Bad > Overflater golv
Avvik:
- Det er påvist at flisfugene i våtsona har riss og sprekkar, samt høg grad av slitasje.
- Golvet er flatt, med eit lokalt fall rundt sluket under badekaret på ca. 20 mm.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Vasstett sjikt, membran og sluk
Avvik:
- Påstrykningsmembran/smørjemembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har difor usikker framtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smørjemembran på golv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har difor usikker framtidig funksjon.
- Det er ikkje tilstrekkeleg høgde frå toppen av slukrista til toppen av vasstett sjikt ved røyrgjennomføring eller døropning, samanlikna med forskriftskrava på synfaringstidspunktet.
- Det er ikkje etablert tilstrekkelege våtsoner i samsvar med våtromsnorma, noko som kan medføre auka risiko for fuktskadar i våtrommet.

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innreiing
Avvik:
- Det er synleg slitasje på frontane, og det er opplyst at koketoppen ikkje fungerer.

Våtrom > Kjellar > Bad > Overflater golv
Avvik:
- Det er fare for at det kan oppstå vasslekkasje på våtrommet, der vatnet ikkje vil renne mot sluket.
- Det er påvist at enkelte fliser har bom (holrom under flisene) i kombinasjon med riss eller sprekkar i fuger som ikkje er mjukfuger.
- Det er påvist at flisfugene i våtsona har riss/sprekker.

Våtrom > Kjellar > Bad > Vasstett sjikt, membran og sluk
Avvik:
- Påstrykningsmembran/smørjemembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har difor usikker framtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smørjemembran på golv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har difor usikker framtidig funksjon.
- Det er ikkje tilstrekkeleg høgde frå toppen av slukrista til toppen av vasstett sjikt ved røyrgjennomføring eller døropning, samanlikna med forskriftskrava på synfaringstidspunktet.

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:
- Støypejernsrøyr frå før 1990 er eldre enn 33 år og har difor usikker framtidig funksjon.

Tekniske installasjonar > Ventilasjon
Avvik:
- Ventilasjonsanlegget har nådd ein alder som medfører usikker framtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Avvik:
- Fuktsikring og drenering har nådd ein alder som gjer at dei har usikker framtidig funksjon.

Tomteforhold > Grunnmur og fundament
Avvik:
- Det er sprekkdanningar i grunnmuren.
- Det er påvist avskaling i pussen fleire stader.

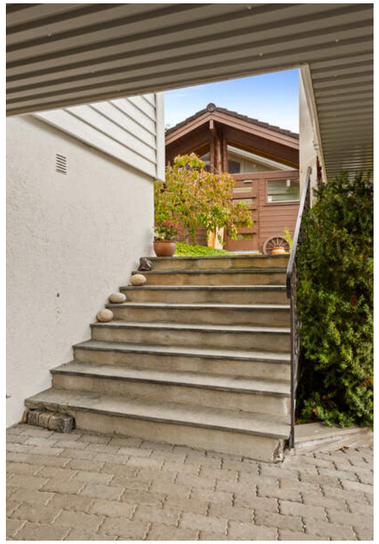
Tomteforhold > Terrengforhold
Avvik:
- Terrenget er flatt eller har fall inn mot bygningen, noko som medfører at vatn kan verte leidd inn mot grunnmuren.

TG3 – Store eller alvorlege avvik
Våtrom > Kjellar > Vaskerom/vindfang > Generelt
Avvik:
- Vaskerommet er ikkje bygd som eit våtrom, og overflatene og dei vasstette sjikta har varierande alder. Rommet må oppgraderast for å tole normal bruk etter dagens krav.

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

Garasje/eldhus:
Garasjen er oppført med bruksføremål garasje og eldhus, og har byggjeår 1986. Bygningen er ikkje tilstandsvurdert. Romfordelinga er oppgitt med eldhus i 1.etg. og garasje og carport i kjellaren. Garasjen har eit samla bruksareal (BRA) på 98 m², fordelt på 33 m² i 1.etg og 65 m² i kjellaren. Treport til garasjen er defekt.
Eldhus har innlagt vatn (kun kaldt) og avløp. Hovedinntak for









staum og energimålar er også plassert i eldhuset.

Uthus:
Vert nytta som snekkarverkstad, lager.
Byggeåret er oppført i 1923 (byggjeåret er usikkert) med enkel standard og er normalt vedlikehelde. Uthuset ble ombygd i forbindelse med større fasadeendring i 1980.
I u.etasjen er det et mindre kjølerom og vedkjellar.

Bygningssakskyndig
Ole Jonny Lerheim (befaringsdato: Torsdag, 15. oktober 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Seljar har budd i bustaden dei siste 12 månadene.

1.2. Kjenner du til om det er eller har vore utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja
Firmanamn: Det er anteke at røyrarbeidet er utført av Sogn Røyr. Byggmeister/eigar.
Skildring: Badet i 2. etasje er renovert frå dusjkabinett med kar til dusjvegger, med nye fliser og membran. Det vart òg montert ny baderomsinnreiing. Arbeidet er anteke utført rundt 2003. Badet i 1. etasje og vaskerommet er opplyst å vere etablerte rundt 2002–2003.

2.1. Kjenner du til om det er eller har vore feil eller skadar på utvendige eller innvendige vass- eller avløpsrøyr, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller liknande?
Ja
Skildring: Eldre utvendige avløpsrøyr er skifta ut mellom huset og hagen.
Ein mindre lekkasje på røyr-i-røyr-fordelaren er reparert av Sogn Røyr.

2.2. Kjenner du til om det er eller har vore utført arbeid eller vedlikehald på utvendige eller innvendige vass- eller avløpsrøyr, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller liknande?
Ja
Firmanamn: Sogn Røyr.
Skildring: Sjå punkt 2.1 ovanfor.

3.1. Kjenner du til om det er eller har vore feil ved ventilasjonsanlegget i bustaden?
Ja
Skildring: Defekt vifte i ventilasjonsaggregatet er skifta ut.

3.2. Kjenner du til om det er eller har vore utført arbeid eller vedlikehald på ventilasjonsanlegget i bustaden?
Ja
Utført av: Ufaglærte (eigar/familie).
Skildring: Filterbyte og støvsuging er utført av eigar/familie.

4.4. Er det teikna Noregspris på straum?
Ja.

5.2. Kjenner du til om det er eller har vore feil, skadar eller utført tilsyn/kontroll på eldstad, gassomn, biopeis, skorstein, pipe eller liknande?
Ja
Skildring: Det vart ved inspeksjon oppdaga behov for tetting rundt røykrøyr. Forholdet vart avdekt av Sogn brann og redning, jf. rapport. Avviket er utbetra og godkjent.

5.3. Kjenner du til om det er eller har vore feil eller skadar ved varmeanlegget i bustaden (til dømes varmepumpe, radiatorar, varmekablar, vassboren varme eller liknande)?
Ja
Skildring: Varmekablane i gangen i 1. etasje fungerer ikkje optimalt.

7.2. Kjenner du til om det er eller har vore utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (til dømes reparasjonar, vedlikehald eller utskiftingar)?
Ja
Firmanamn: Avdød byggmeister/eigar (Jon Solheim).
Skildring: Det er utført mindre reparasjonar på takrenner og nedløp.

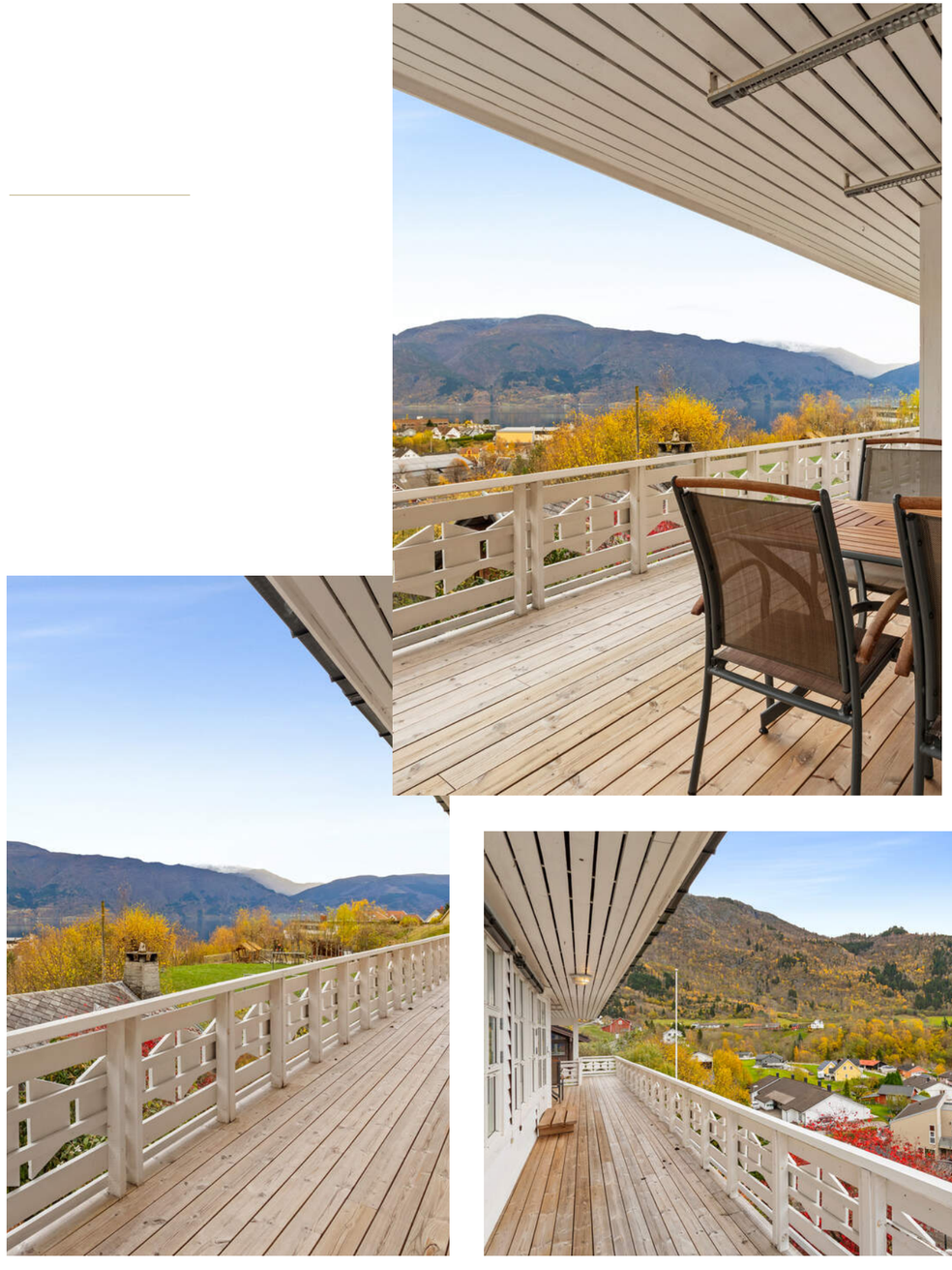
8.1. Kjenner du til om det er eller har vore feil eller skadar på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vindauge eller dører?
Ja
Skildring: Enkelte dører går tregt og må truleg justerast. Ytterdøra til terrassen i 3. etasje må justerast før ho vert teken i bruk.

10.1. Kjenner du til om det er eller har vore skadedyr eller sjenerande insekt i bustaden eller på eigedomen, inkludert tilhøyrande bygningar som bod, garasje eller nærliggjande/tilknytte einingar?
Ja
Skildring: Det har vore spor etter mus på loftet, samt skrukketroll, sølvkre og maur (truleg stokkmaur).
Sølvkre og maur har vore observert periodevis, men er ikkje registrerte no. Førekomsten av skrukketroll vert vurdert som avgrensa.
Det er ingen teikn til mus no. Usikker på om det er utført tiltak.
Er blitt satt ut felle for maur for fleire år sidan.

11.1. Kjenner du til om bustaden/eigedomen er endra, innreidd, ombygd eller utvida etter opphavleg byggjeår, av deg eller tidlegare eigarar?
Ja
Skildring: Bustaden og uthuset er utvida og påbygde fleire gonger.

14.4. Kjenner du til om det er eller har vore skadar eller feil på tilbehøyr som følgjer med eigedomen?
Ja
Skildring:
- Koketoppen er truleg delvis defekt.
- Utvendig persienne må ha service eller reparerast (vindauge ved kjøkken).
- Kjøleaggregatet til kjølerommet i uthuset er defekt.
- Stråleomnen på terrassen bør skiftast ut.

14.5. Har du andre opplysningar om bustaden eller eigedomen som kan vere relevante for kjøpar, utover det du allereie har oppgitt?
Ja
Skildring: Det er gitt løyve til oppgradering av uthuset på naboeigedomen (gnr. 217 bnr. 89), som grensar til vegen/innkøyringa. Uthuset kan ha same høgde og stå på same grunnmur som i dag.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold
Einebustaden er på 3 etasjar og innheld følgjande:
Loft:
Gang, toalettrom, bad, kaldtloft og 3 soverom

Hovedetasje:
Hall m/trapp, trapperom, soverom, garderobe, bad, kjøkken og stove.

Kjellar:
Éntre, soverom, bad, kjellarstove, arbeidsrom og vaskerom.

Garasje:
1. Etasje: Eldhus

Kjellar:
Garasje og carport

Uthus:
1. Etasje:
 2 verksted

Kjellar:
Kjølerom og 2 boder

Areal
Enebolig

Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 79 kvm
Total BRA: 79 kvm

1. etasje
BRA-i: 119 kvm
Total BRA: 119 kvm

99. etasje
BRA-i: 78 kvm
Total BRA: 78 kvm

Garasje

Bruksareal:
Underetasje
BRA-e: 65 kvm
Total BRA: 65 kvm

1. etasje
BRA-e: 33 kvm
Total BRA: 33 kvm

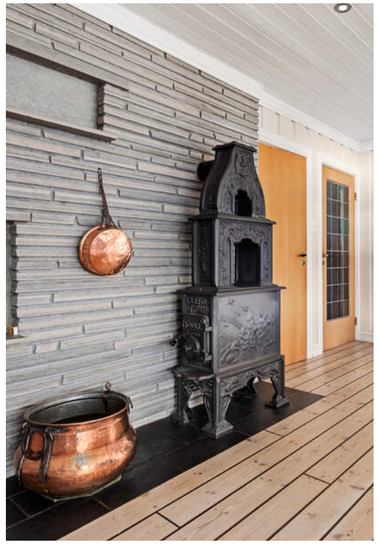
Uthus

Bruksareal:
Underetasje
BRA-e: 19 kvm
Total BRA: 19 kvm

1. etasje
BRA-e: 41 kvm
Total BRA: 41 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av









STOVE

Stova er lys og romsleg, med gode moglegheiter for å etablere fleire sitjesoner. Store vindaugsflater sørgjer for rikeleg med dagslys og flott utsikt.

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.

Standard
Bustaden er frå gamalt oppført som eit våningshus på eit mindre bruk. Bruket er oppdelt og det er berre tomta med huset, garasje og eit uthus att. Huset er truleg oppført rundt 1920-talet og er ombygd og tilbygd i fleire omgangar i følgje vedlagt tilstandsrapport. Det er normal standard for byggeperiodane og det er utført normalt vedlikehald.

Opplysningar om innvendige overflater er henta frå vedlagt tilstandsrapport:
- Golv: Parkett, fliser, teppe og skifer.
- Veggar: Trepanel og mura forblending.
- Himling: Trepanel.

Kjellar:
Kjellaren har ei lun og triveleg stove med open peis som bidreg til ein hyggeleg atmosfære. Rommet har god plass til sitjegruppe og eignar seg fint som ei ekstra TV-stove.
Badet er frå 2002 og har flislagt golv med elektriske varmekablar, flislagde veggar og panel i himlinga. Rommet er innreidd med servant, toalett og dusjhjørne med dusjveggar. Badet har mekanisk avtrekk via elektrisk vifte, i tillegg til avtrekk frå ventilasjonsanlegget.
Soverommet i etasjen er av god storleik, med plass til dobbeltseng og ønskja garderobeløysing.
Etasjen har også eit praktisk arbeidsrom med benkeplate, høgskåp og skrivebord. Rommet gir gode moglegheiter for både arbeid og oppbevaring.
Vaskerommet har bygningsdelar frå ulike tidsperiodar, med eldre golvbelegg og panel, samt nyare våtromsplater på delar av veggane. Rommet er innreidd med vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Frå vaskerommet er det eigen utgang til hagen.

Hovedetasje:
Etasjen har eit fint opparbeidd inngangsparti på baksida av bustaden. Vidare inn blir ein møtt av ein romsleg hall med trappetilkomst til både loft og kjellar. Hallen har gode moglegheiter for oppbevaring av ytterklede og sko.





KJØKKEN

Kjøkkenet har innreiing med profilerte frontar og benkeplater i laminat og naturstein (granitt). Kjøkkenet har gode oppbevaringsmoglegheiter og er utstyrt med kjøleskåp, oppvaskmaskin og steikeomn.



SOVEROM

Soverommet i etasjen er av god storleik, med plass til dobbeltseng og ønskja garderobeløysing. Herifrå er det også direkte utgang til verandaen.
I tilknyting til badet og soverommet ligg eit praktisk omkledningsrom med garderobeløysing som gir gode oppbevaringsmoglegheiter for klede og anna utstyr.







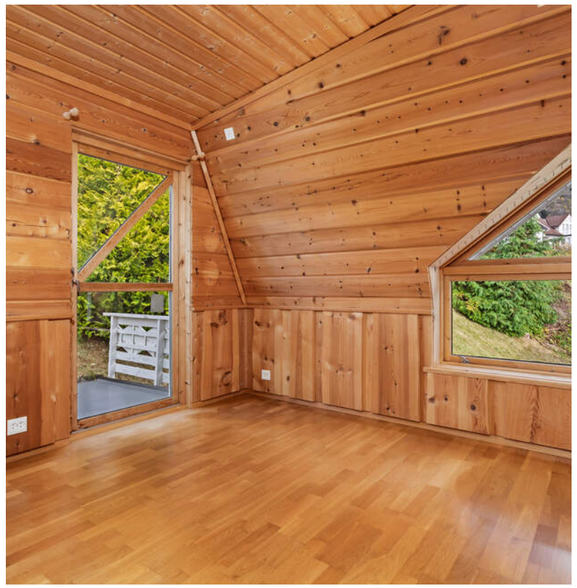
BADEROM

Badet er frå 2002 og har flislagt golv med elektriske varmekablar. Veggane har ei kombinasjon av fliser og panel/tømmer, medan himlinga er kledd med panel

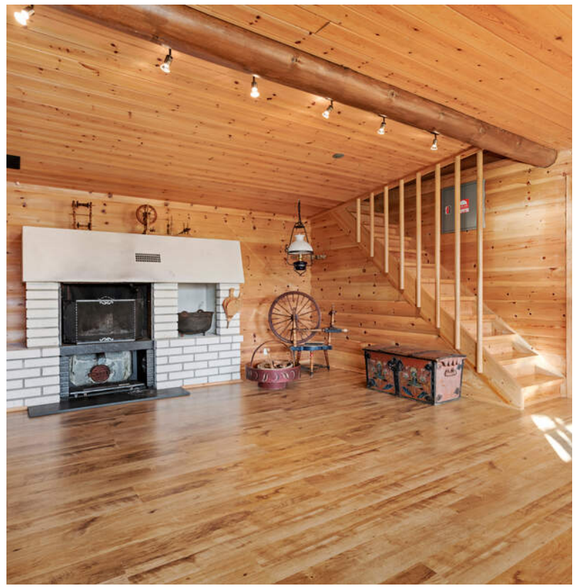


LOFT

Etasjen inneheld tre soverom av ulik storleik , alle med gode møbleringsmoglegheiter og plass til dobbeltseng.
Loftet har også bad og toalettrom.



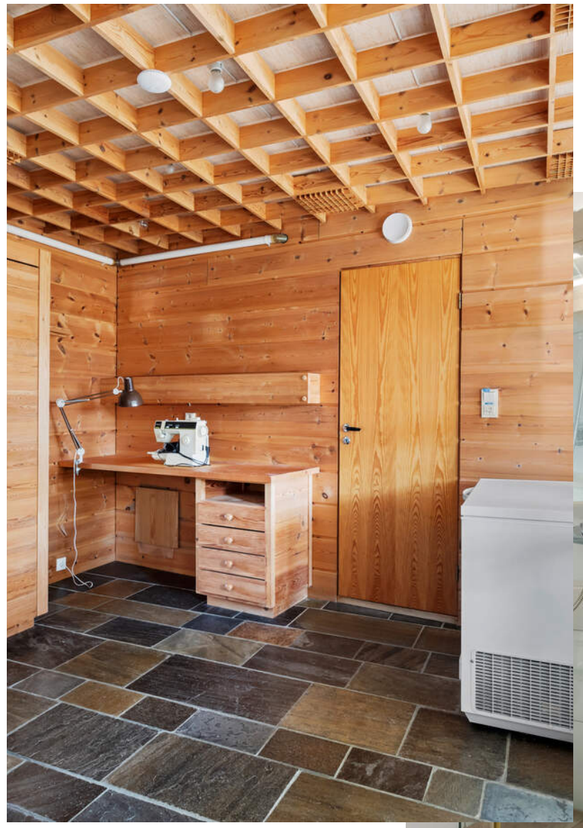




KJELLAR











Stova er lys og romsleg, med gode moglegheiter for å etablere fleire sitjesoner. Store vindaugsflater sørgjer for rikeleg med dagslys og flott utsikt, medan innfelte spotlys i himlinga gir god belysning. Her er det montert både varmepumpe, vedomn og peis med dør, som bidreg til god oppvarming og ei lun atmosfære. Frå stova er det direkte utgang til ein romsleg, delvis overbygd veranda med god plass til utemøblar.
Kjøkkenet har innreiing med profilerte frontar og benkeplater i laminat og naturstein (granitt). På veggen mellom benkeplate og overskåp er det montert fliser. Kjøkkenet har gode oppbevaringsmoglegheiter og er utstyrt med kjøleskåp, oppvaskmaskin og steikeomn. (Platetoppen er defekt). Det er montert kjøkkenventilator med avtrekk til det fri.
Badet er frå 2002 og har flislagt golv med elektriske varmekablar. Veggane har ei kombinasjon av fliser og panel/tømmer, medan himlinga er kledd med panel. Rommet er innreidd med baderomsmøbel med nedfelt servant, toalett, badekar og dusjhjørne med dusjveggar. Badet har balansert ventilasjon.
Soverommet i etasjen er av god storleik, med plass til dobbeltseng og ønskja garderobeløysing. Herifrå er det også direkte utgang til verandaen.
I tilknyting til badet og soverommet ligg eit praktisk omkledningsrom med garderobeløysing som gir gode oppbevaringsmoglegheiter for klede og anna utstyr.

Loft:
Badet er frå rundt 2002 og har flislagt golv med elektriske varmekablar, flislagde veggar og panel i himlinga. Rommet er innreidd med baderomsmøbel med nedfelt servant og dusjhjørne med dusjveggar. Badet har mekanisk avtrekk via elektrisk vifte, i tillegg til avtrekk frå ventilasjonsanlegget. Toalettrommet har flislagt golv og panelkledde veggar. Rommet er innreidd med servant og toalett, og har avtrekk via ventilasjonsanlegget.
Etasjen inneheld i tillegg tre soverom av ulik storleik, alle med gode møbleringsmoglegheiter og plass til dobbeltseng. Frå det eine soverommet er det direkte utgang til ein altan.

Tekniske installasjonar
- Vassleidningar: Innvendige vassleidningar er av plast (røyr-i-røyr-system) og koparrøyr.
- Avløpsrøyr: Innvendige avløpsrøyr er av PP-plast og støypejernsrøyr frå før 1990.
- Ventilasjon: Bustaden har balansert ventilasjon.
- Varmtvassberedar: Det er ein varmtvassberedar på ca. 200 liter.
- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget er for det meste skjult og har varierande alder. Sikringsskapet er plassert på det uinnreidde loftet og har automatsikringar. Det er behov for at ein kvalifisert elektrofagleg person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Andre installasjonar: Det er montert luft-til-luft-varmepumpe og sentralstøvsugar i bustaden.
- Hovedinntak for straum og energimålar er plassert i eldhus.

Forhold som openbart kan medføre fare for helse, miljø og tryggleik:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lågt i forhold til dagens krav.







- Det er ikkje utført radonmålingar, og bygningen er heller ikkje oppført med radonsperre.
- Opningane i rekkverket er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det manglar handløpar på vegg i trappeløpet.
- Det er behov for at ein kvalifisert elektrofagleg person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det manglar rekkverk eller anna sikring på støttemuren/støttemurane i samsvar med dagens krav.

Oppvarming
- Elektrisitet
- Varmepumpe
- Vedomn og open peis
- Luft-til-luft-varmepumpe
- Bada på loftet, i hovudetasjen og i kjellaren har elektriske varmekablar i golvet.

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

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

Kvitevarer
Kvitevarer som følgjer med i salet er:
Kjøkken:
- Nytt kjøleskåp,
- Oppvaskmaskin
- Komfyr. (Koketopp er deffekt)

Arbeidsrom u.etasje:
- Kjøleskåp
- Fryseboks

Modernisering og påkostninger
1960: Tilbygg: Heving av loftet på gamlehuset.
1977: Tilbygg: Tilbygg med nyare del der stove og kjøkken er plasserte.
1986: Tilbygg: Utviding av stove og kjellar.
1988: Ombygging: Fasadeendring og ombygging av tak.





PLANTEGNINGER

PLANTEIKNING

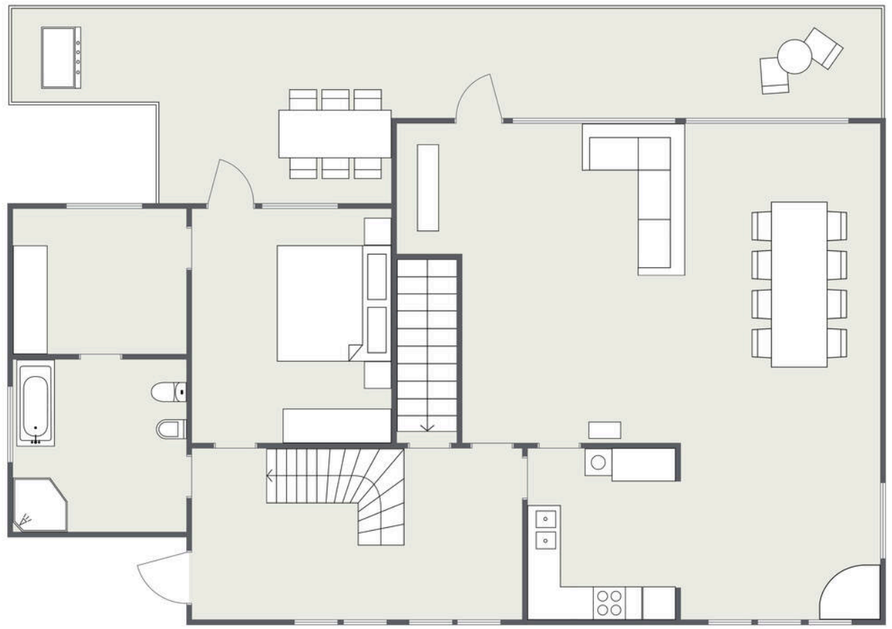
Kjellar



førekoma.

PLANTEIKNING

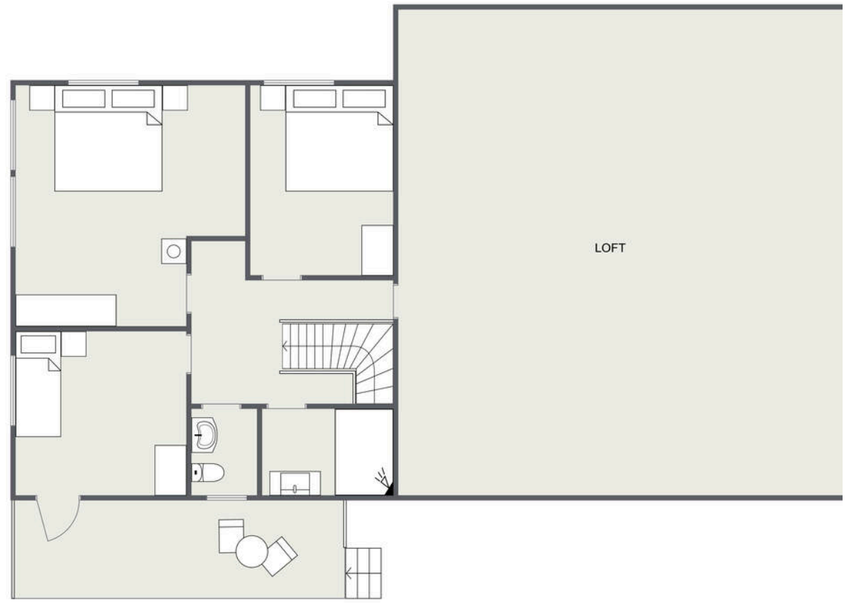
Hovedetasje



Avvik kan førekoma.

PLANTEIKNING

Loft



Avvik kan førekoma.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
1 399,40 m²

Beskrivelse av tomt
Tomta ligg i bratt skråning og er opparbeida med asfaltert gardsveg, hage med plen, planter og frukttre, steinlagte gangbaner og grasklædde skråningar.

Med eigedomen følgjer også 2 festetomter:
Gnr. 217 Bnr. 192 Fnr. 14: 137 m2
Gnr. 217 Bnr. 192 Fnr. 16: 106 m2

ØKONOMI

Forsikring
Forsikringsselskap IF Skadeforsikring Nuf
Polisenummer 2840639

Formuesverdi primær
1.162.047,- for 2024

Formuesverdi sekundær
4.648.188,- for 2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderar:
- Vatn
- Avløp
- Feiing og tilsyn
- Renovasjon
- Festeavgift

Totalt inkl. eigedomsskatt. kr 34 375,-

Sogndal kommune opplyser at neste regulering av festeavgift er
Gnr. 217 Bnr. 192 Fnr. 14: 01.01.2031
Gnr. 217 Bnr. 192 Fnr. 16: 01.01.2034

Det blir gjort merksam på at kostnadene kan endre seg som følgje av framtidige reguleringar, endra kommunale satsar og forbruk.

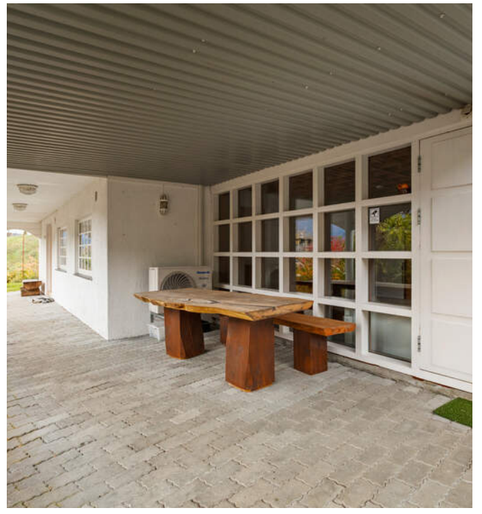
Kommunale avgifter
21.361,- for 2026

Eiendomsskatt
13.014,- for 2026

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

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

Stortinget har vedteke ein ny modell for berekning av formuesverdi for bustad. Den nye berekningsmodellen fastset bustadverdiar basert på grunnkrinsar i staden for kommunar,



og skal nyttast frå og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at marknadsverdien vert sett høgare eller lågare enn tidlegare, og inneber at både seljar og meklar kan nytte tal som ikkje nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet salsoppgåva vert utarbeidd.
Det vert difor teke atterhald om at formuesverdien kan verte endra og eventuelt auke ved endeleg fastsetjing i skatteåret.
For primærbustad utgjer formuesverdien 25 % av berekna eller dokumentert marknadsverdi opp til kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstig dette beløpet.
For sekundærbustad utgjer formuesverdien 100 % av berekna eller dokumentert marknadsverdi.

Andre utgifter
Seljar opplyser om følgjande faste løpande kostnader/forbruk:
- Straumforbruk: Ca. 22-23.000 kW pr år
- Husforsikring: Ca. 11 000,- pr år.
- Fiber: Det er lagt inn trekkerøyr frå Sognenett i bustaden, men er ikkje oppkopla.

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

Diverse
Einebustad:
Det ligg føre godkjende og byggjemelde teikningar, men det er avvik frå desse.
Det er lagt fram fleire teikningar, men desse stemmer ikkje med slik huset framstår i dag. Sidan planløysingane er endra frå det opphavlege, kan bruken av romma vere i strid med byggjeforskriftene og/eller registrert/godkjend bruk.

Garasje:
Det ligg føre godkjende og byggjemelde teikningar, men det er avvik frå desse.
Loftet er ikkje inndelt slik det er vist på teikningane.

Uthus:
Det ligg føre godkjende og byggjemelde teikningar, men det er avvik frå desse.
Uthuset er ikkje inndelt slik det er vist på teikningane.

Inventaret i eldhuset følgjer med i handelen og det gjer også båndsag og multimaskina i uthuset. Bustadhuset, uthuset og eldhuset/garasjen blir ikkje ytterlegare utvaska etter vising og før overtakinga.

Seljar har opplyst i eigenerklæringsskjema: «Det er gitt løyve til oppgradering av uthuset på naboeigedomen (gnr. 217 bnr. 89), som grensar til vegen/innkøyringa. Uthuset kan ha same høgde og stå på same grunnmur som i dag.»

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Sogndal kommune opplyser at det ikkje ligg føre ferdigattest/mellombels bruksløyve for bygningar på denne eigedomen.

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

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

4640/217/90:
05.03.1923 - Dokumentnr: 900333 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4640 Gnr:217 Bnr:88
Rettighetshaver: Knr:4640 Gnr:217 Bnr:89
Meklar har forsøkt å innhente den tinglyste erklæringa og har funne eldre dokument i Digitalarkivet som kan vere knytte til denne servitutten. Det har ikkje vore mogleg å stadfeste at dokumenta gjeld den aktuelle vassretten. Det nærare innhaldet og omfanget av retten er difor ikkje avklart. Kjøpar

vert gjort merksam på dette.

28.04.1931 - Dokumentnr: 900353 - Utskifting

04.04.1933 - Dokumentnr: 900456 - Erklæring/avtale
Semje om vasstak i Henjumselva

08.01.1935 - Dokumentnr: 900493 - Utskifting
Overutskiftning

28.01.1959 - Dokumentnr: 99 - Rettsbok
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere
Meklar sin kommentar: Dokumentet er ei avgjerd frå jordskifteretten som fastset og merkar grenser for Henjesanden allmenning og fleire tilgrensande eigedomar i området. Det går fram at tidlegare grensemerke og veglinjer vart rekonstruerte, og at allmenningen framleis skulle ha eigedomsrett til enkelte areal og veggrunn, medan bruksrett til veg følgjer tidlegare utskiftingsføresegner. Dokumentet framstår som ei eldre avklaring av grense- og vegforholda i området.

13.04.1967 - Dokumentnr: 373 - Føderåd
RETTIGHETSHAVER: NORNES DAGNY OG EKTEMANN
Meklar sin kommentar: Det går fram av skøytet at seljar Dagny Nornes og ektefellen hennar tok atterhald om retten til å bu vederlagsfritt i 1. etasje i fremste del av huset (gamlehuset) så lenge dei levde. Dokumentet gir dei òg rett til halvparten av frukt og bær i hagen.

24.09.1986 - Dokumentnr: 2384 - Jordskifte
Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere
Meklar sin kommentar: Dokumentet er eit jordskifte som fastset vegløysing i området. For bnr. 90 går det fram at eigedomen skal ha vegtilkomst via veg nr. 1, at trasé, breidd og standard for vegen er skildra, og at Jon Solheim fekk ansvaret for å byggje vegen og føre rekneskap over anleggskostnadene. Det går vidare fram at kostnader til opparbeiding og vedlikehald av veg med snuplass skulle fordelast mellom bnr. 76, 89 og 90, med 35 % på bnr. 90. Dokumentet omtalar òg avløysing av eldre vegrettar, enkelte vassrettar samt grense- og gjerdeforhold i området.

07.04.1993 - Dokumentnr: 639 - Jordskifte
grensegang mellom gnr. 17/76 og gnr.17/192.
Gjelder denne registerenheten med flere
Gjeld denne registereininga med fleire.
Meklar sin kommentar: Dokumentet gjeld ei grensegangssak for jordskifteretten som vart avslutta med forlik om grensa ved leikeplassen mellom gnr. 17 bnr. 76 og gnr. 17 bnr. 192. Grensa er fastsett i rett linje mellom oppgitte punkt og innmålt med kart og riss. Det går òg fram at eit trekanta areal på 15 m² av tomta til Jon Solheim etter forliket ligg på bnr. 76, og at kommunen skulle måle opp arealet og refundere innbetalt festeavgift for denne delen.

05.03.1923 - Dokumentnr: 900035 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4640 Gnr:217 Bnr:36

01.01.2020 - Dokumentnr: 1879736 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1419 Gnr:17 Bnr:90

Rettigheiter i anna eigedom:
05.02.1923 - Dokumentnr: 900331 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4640 Gnr:217 Bnr:88
Meklar har forsøkt å innhente den tinglyste erklæringa og har funne eldre dokument i Digitalarkivet som kan vere knytte til denne servitutten. Det har ikkje vore mogleg å stadfeste at dokumenta gjeld den aktuelle vassretten. Det nærare innhaldet og omfanget av retten er difor ikkje avklart. Kjøpar vert gjort merksam på dette.

05.03.1923 - Dokumentnr: 900332 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4640 Gnr:217 Bnr:89
Meklar har forsøkt å innhente den tinglyste erklæringa og har funne eldre dokument i Digitalarkivet som kan vere knytte til denne servitutten. Det har ikkje vore mogleg å stadfeste at dokumenta gjeld den aktuelle vassretten. Det nærare innhaldet og omfanget av retten er difor ikkje avklart. Kjøpar vert gjort merksam på dette.

4640/217/192/14
09.04.1981 - Dokumentnr: 769 - Urådighet
Gjelder framfeste
FESTERETTEN KAN IKKE OVERDRAS / FRAMLEIES UTEN SAMTYKKE FRA GRUNNEIER

09.04.1981 - Dokumentnr: 769 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder framfeste
Festetid: 80 år
FRAMFESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 67
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 738777 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1419 Gnr:17 Bnr:192
Gjelder denne registerenheten med flere

4640/214/192/16
01.01.2020 - Dokumentnr: 738777 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1419 Gnr:17 Bnr:192
Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.2025 - Dokumentnr: 116766 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder framfeste
Årlig festeavgift: NOK 340

Gjelder fra dato: 18/10-2024
Tomteverdi: NOK 10 200
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.1988 - Dokumentnr: 1185 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4640 Gnr:217 Bnr:192

Regulerings- og arealplaner
Gnr. 217 Bnr. 90 og Gnr. 214 Bnr. 192 Fnr. 14 er regulert til bustader og følgjer reguleringsplan Lundene (plan-ID 1995002), som er ein reguleringsplan der byggjeområdet er disponert til bustader, nye og eksisterande, og området skal nyttast til einebustader, rekkjehus/tomannsbustader med tilhøyrande anlegg. Planen regulerer også felles avkøyringar i veg 4, veg 5 og Lundheim.. 22.06.1995.

Gnr. 217 Bnr. 192 Fnr. 16 er avsett til bustadbebyggelse i kommuneplanen.

Vei/Vann/Avløp
Eigedomen er tilkopla kommunal vassforsyning og avlaupsnett via privat stikkleidning.
Private stikkleidningar blir vedlikehalde for eigar si rekning.

Det er lagt inn kommunalt vatn og avløp i eldhuset, i tillegg til bustaden.
Traséen går frå det kommunale vass- og avløpsnettet i Lundevegen, opp gangstien mot leikeplassen og vidare opp til garasjen. Frå garasjen går traséen vidare gjennom hagen og opp til bustaden.
Utvendig hovudstoppekran for bustaden er plassert i hagen, ved trappa ned til garasjen.

Adkomstvei: Eigedomen har tilkomst via kort privat stikkveg frå offentleg veg.
Kostnadene med opparbeiding og vedlikehald av vegen med snuplass vert fordelt på partane slik:
Gnr.17 bnr.76 Anna og Sverre Moe yter 45 %
Gnr.17 bnr. 89 Brita Henjesand 20 %
Gnr. 17 bnr. 90 Jon Solheim " 35 %
Sum: 100 %.

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 – Høg i følgje vedlagt NGU radonkart.

Det blir gjort merksam på at det ved utleige av bustad er krav om radonmåling, og at radonnivået skal kunne dokumenterast å vere innanfor gjeldande grenseverdiar. Kravet gjeld alle typar utleigebustader, inkludert leilegheiter og hyblar i eigen bustad, så lenge det blir betalt husleige.
Dersom seljar ikkje har opplyst om radonnivået i eigedomen, må kjøparar som ønskjer å leige ut heile eller delar av bustaden, vere særleg merksame på at dei overtek ansvaret for å undersøkje og dokumentere radonforholda.
For nærare informasjon blir det vist til Direktoratet for strålevern og atomtryggleik (DSA): www.dsa.no.

Adgang til utleie
Det er ikkje kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

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

Grunnboksdato
Tirsdag, 27. oktober 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
6 200 000,00 (Prisantydning)

_____
6 200 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

155 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
156 090,00 (Omkostninger totalt)

_____
6 356 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

_____

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

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
Bustadhuset, uthuset og eldhuset/garasjen blir ikkje ytterlegare utvaska etter vising og før overtakinga.

Overtaking etter nærare avtale.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Seljar har teikna bustadseljarforsikring.
Eigenerklæringsskjemaet frå seljar følgjer som vedlegg til denne salsoppgåva. Forsikringsvilkåra kan ein få ved å kontakte meklar.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøparar har høve til å teikne bustadkjøparforsikring. Vedlagt salsoppgåva følgjer informasjon om bustadkjøparforsikring frå Söderberg & Partners.
Bustadkjøparforsikring er ei rettshjelpsforsikring som gir tryggleik og profesjonell juridisk hjelp dersom det vert oppdaga uventa feil eller manglar ved bustaden dei neste fem åra.

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

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

Inventaret i eldhuset følgjer med i handelen og det gjer også båndsag og multimaskina i uthuset. Bustadhuset, uthuset og eldhuset/garasjen blir ikkje ytterlegare utvaska etter vising og før overtakinga.

Eier
Liv Solheim

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
Totalt meklarvederlag kr. (Kr.91 400) I tillegg betalar seljar direkte utlegg. Kunden står fritt til å trekke oppdraget ubegrunnet i hele oppdragsperioden. Det kunden blir belastet dersom eiendommen ikke selges er avtalte utlegg samt utgifter til foto og takst.Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

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

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

Dato salgsoppgave
4.11.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Gjensidige

Egenerklæring for boligsalg

Egenerklæringen fylles ut før salget, og gir kjøper og takstmann informasjon om boligens tilstand. Egenerklæringen er gyldig i 12 måneder etter signering. Hvis boligen ikke er solgt innen denne perioden, må skjemaet fylles ut og signeres på nytt. En eventuell boligselgerforsikring er bare gyldig hvis egenerklæringen er gyldig ved budaksept.

Gode råd før du starter:

- Hvis dere er flere som selger sammen, må alle signere ett og samme skjema.
- Finn frem dokumentasjon på utført arbeid før du begynner. Dette kan for eksempel være kontrakter, pristilbud, faktura eller samsvarserklæring.
- Hvis et felt i skjemaet er valgfritt å fylle ut vil det stå i spørsmålet. Men ellers må alle spørsmål svares ut, med så utfyllende informasjon som mulig.
- Trenger du mer plass kan du bruke vedlegg på siste side av skjemaet. Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark.
- Hvis du fyller ut på papir, kan du lese vilkår for boligselgerforsikring i Vedlegg 2.

Megler (fylles ut av megler)

Meglers oppdragsnummer: 1160 26 0060

Megleravdeling: PROAKTIV MEKLARHUSET SOGN

Selger(e)/fullmektig(e) Valgfritt

Fyll ut Selger 2 dersom dere er flere enn én selger. Er dere flere enn to, oppgi de øvrige i Vedlegg 1.

Fornavn: Liv

Etternavn: Solheim

Fornavn Valgfritt:

Etternavn Valgfritt:

Om eiendommen

Gateadresse: Lundheim 6

Postnummer: 6863

Sted: Leikanger

Selges eiendommen på vegne av noen andre?

- ○ Ja
- ☒ Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?

- ○ Ja
- ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

- ☒ Ja
- ○ Nei

Er eiendommen en fritidsbolig?

- ○ Ja
- ☒ Nei

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom?

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

- ○ Ja
- ☒ Nei

Har du husforsikring?

Husforsikring, også kalt bygningsforsikring, dekker selve bygningen – vegger, tak, rør og fastmontert innredning. Det er ikke det samme som innboforsikring, som dekker møbler, klær og andre eiendeler. Selger du leilighet i borettslag eller sameie, er bygningen ofte forsikret gjennom fellesskapet. Denne informasjonen finner du i årsberetningen, eller spør styret hvis du er usikker.

- ☒ Ja, egen husforsikring
- ○ Ja, forsikring gjennom sameie/borettslag
- ○ Nei

Hvis ja, oppgi forsikringsselskap: IF Skadeforsikring NUF

Oppgi forsikringsnummer Valgfritt: 2840 639

Har du selv benyttet deg av eiendommen?

- ○ Ja, hele eiertiden
- ☒ Ja, deler av eiertiden
- ○ Nei

Hvis deler av eiertiden, når og hvor lenge har du benyttet deg av eiendommen? Valgfritt: –

Når ble boligen overtatt?

Hvis det er under fire år siden, skriv både måned og år (f.eks. 04.2025). Ellers bare år.

Har hele eller deler av eiendommen vært leid ut i din eiertid?

- ○ Ja, hele eiendommen
- ○ Ja, deler av eiendommen
- ☒ Nei

Hvis ja, når og hvor lenge har du leid ut eiendommen?

Korttidsutleie på under 4 uker totalt per år, for eksempel via Airbnb, regnes ikke som utleie i denne sammenhengen.

1. Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?

F.eks. dårlig eller feil fall på gulv, løse eller hule fliser, sprekker, lekkasjer, råte, iukt eller sopp. Oppgi også forhold fra tidligere eiere, altså før du kjøpte boligen.

- ◯ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, hvilket rom, hvor i rommet det gjelder, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

F.eks. renovering som betyr at alt er revet til stenderverket og bygget opp på nytt, inkludert nytt sluk, membran gulv, vegger og rør. Eller mindre tiltak som nye fliser, baderomsinnredning etc. Oppgi også arbeid fra tidligere eiere, altså før du kjøpte boligen.

- ☒ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hvilket bad/vaskerom/toalettrom?

Oppgi hvilket rom det gjelder (f.eks. bad, kjellerbad, vaskerom eller toalettrom). Har boligen flere våtrom, kan du legge dem til her.

Bad 2. etg. renovert, bad 1. etg og vaskerom U. etg

Hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Bad 2. etg renovert fra kabinett m/kar til dusjvegg (+flis og membran ny baderomsinnredning (antatt rund 2003).
Bad 1 etg og vaskerom etablert rund 2002-2003.

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- ☒ Faglært
- ☐ Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

Antar at rørarbeid er utført av Sogn Røyr, Byggmester/eier (avdød).

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

Ukjent.

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- ◯ Ja
- ☒ Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- ☐ Faktura
- ☐ Pristilbud
- ☐ Annet

2. 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?

F.eks. avvik på vannkvalitet, opplevd tilbakeslag, tregt avløp, motfall på rør, rørbrudd osv.

- ☒ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen/skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

Eldre utvendige avløpsrør byttet mellom hus og hage.
Mindre lekkasje på rør i grunnforhold, reparert av Sogn Røyr.

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?

F.eks. utskiftning, reparasjon eller vedlikehold av brønn, etablert minirenseanlegg, bytte av pumpe, utskiftning av rør osv.

- ☒ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Se over.

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- [x] Faglært
- [ ] Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

Sogn Rør

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

–

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- [x] Ja
- [ ] Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- [ ] Faktura
- [ ] Pristilbud
- [x] Annet

3. Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?

Vanlige feil ved ventilasjonsanlegg er tette filter, støy/sus fra vifte, ubalanse i luftmengder (over-/undertrykk) og dårlig lukt.

- [x] Ja
- [ ] Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

Defekt vifte i aggregat er byttet

3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?

Gjelder både utskiftning, reparasjon, service, innregulering, vedlikehold osv.

- [x] Ja
- [ ] Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Filterbytte og støvsuging

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- [ ] Faglært
- [x] Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

(Filterbytte/støvsuging utført av eier/familie)

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

Filterbytte/støvsuging utført av eier/familie

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- [ ] Ja
- [x] Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- [ ] Faktura
- [ ] Pristilbud
- [ ] Annet

4. Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil på det elektriske anlegget?

- [ ] Ja
- [x] Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen/skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?

- [ ] Ja
- [x] Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- [ ] Faglært
- [ ] Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- ◯ Ja
- ◯ Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- [ ] Faktura
- [ ] Pristilbud
- [ ] Annet

4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?

- ◯ Ja
- ⊗ Nei

Hvis ja, beskriv resultatet av kontrollen

Oppgi når det ble utført kontroll/tilsyn og om det ble avdekket feil/avvik. Dersom det ble funnet avvik, ber vi deg opplyse om disse er utbedret av autorisert elektriker, eller om feil/avvik fortsatt er til stede.

4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?

Norgespris er knyttet til boligen, så når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til avtalen ut bindingstiden.

- ⊗ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?

En nedgravd oljetank er en underjordisk tank brukt til lagring av fyringsolje eller parafin for oppvarming av bygninger.

- ◯ Ja
- ⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

5.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på oljetanken (f.eks. er tanken fjernet, sanert eller lignende)?

Oljetanken kan benyttes til fossilfri oljefyring, men tanken må først tømmes for mineralolje og renses før bruk av bio-olje.

- ◯ Ja
- ⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

–

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- [ ] Faglært
- [ ] Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

–

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

–

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- ◯ Ja
- ◯ Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- [ ] Faktura
- [ ] Pristilbud
- [ ] Annet

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?

For eksempel sprekker, sotbrannskader, lekkasjer, trekkproblemer eller andre feil, og utførte tilsyn eller kontroller.

- ⊗ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen/skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

Tetting rundt røykrør. Oppdaget ved inspeksjon av Sogn brann og redning. Se rapport. Utbedret og godkjent.

5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?

F.eks. feil, mangler eller redusert funksjon, ulyder. Oppgi også forhold som er reparert/utbedret.

- ⊗ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Varmekabel gang 1.etg fungerer ikke optimalt

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- [ ] Faglært
- [ ] Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

–

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

–

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- ○ Ja
- ○ Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- [ ] Faktura
- [ ] Pristilbud
- [ ] Annet

5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?

F.eks. installasjon, utskiftning, reparasjon, vedlikehold (service) etc. av varmeanlegget.

- ○ Ja
- ⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. 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 (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?

- ○ Ja
- ⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen/skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

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)?

- ○ Ja
- ⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

–

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- [ ] Faglært
- [ ] Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

–

7. Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?

F.eks. lekkasjer, fuktmerker, misfarging, mugg/sopp eller andre tegn på at vann trenger inn. Oppgi også forhold fra tidligere eiere, altså før du kjøpte boligen.

- ○ Ja
- ⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen/skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (f.eks. reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?

F.eks. utskifting av taktekking, undertak, beslag, takrenner eller andre deler av taket. Oppgi også arbeid utført av tidligere eiere, altså før du kjøpte boligen.

- ⊗ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Det er utført reperasjon (mindre) på takrenne og nedløp.

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- [x] Faglært
- [ ] Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

Avdøde byggmester/eier Jon Solheim

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

–

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- ○ Ja
- ⊗ Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- [ ] Faktura
- [ ] Pristilbud
- [ ] Annet

8. Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?

F.eks. fukt, kondens, misfarging eller trekk, råte eller sopp, utette vinduer, eller dører som er trege, vanskelige å åpne eller låse osv.

- ⊗ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen/skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

Noen dører går treqt og må trolig justeres, ytterdør terrasse må justeres før den tas i bruk (3. ets)

8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?

F.eks bytte eller reparasjon av kledning, vinduer eller dører, malerarbeid eller andre tiltak.

- ○ Ja
- ⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

–

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- [ ] Faglært
- [ ] Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

–

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

–

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- ○ Ja
- ○ Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- [ ] Faktura
- [ ] Pristilbud
- [ ] Annet

9. 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?

F.eks. hvis du har opplevd mugg eller fukt i kjellerstuen, oversvømmelse i kjelleren osv. Dette gjelder også hvis fuktproblemer har forekommet tidligere, men det er foretatt tiltak i etterkant.

- ○ Ja
- ⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen/skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

–

9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens/eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?

- ○ Ja
- ⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

–

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- ☐ Faglært
- ☐ Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

–

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

–

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- ○ Ja
- ○ Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- ☐ Faktura
- ☐ Pristilbud
- ☐ Annet

10. 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?

F.eks. maur, mus, rotter, skjeggkre, biller, kakerlaker eller lignende.

- ⊗ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hvilke type skadedyr, kryss av under

- ⊗ Mus/Rotter
- ⊗ Maur
- ☐ Skjeggkre
- ☐ Veggdyr
- ☐ Kakerlakker
- ☐ Biller (borebiller, pelsbiller, husbukk etc.)
- ⊗ Annet

Hvis annet, spesifiser hvilket/hvilke skadedyr eller insekter

Spor etter mus på loft, skrukketroll og sølvkre i etg (bad), samt maur (sandmaur)

Hvis ja, beskriv skaden eller omfanget

Sølvkre og maur periodevis, ikke registrert nå.
Skrukketroll vurderes som begrenset.
Ingen tegn til mus nå, usikker på om det er utført tiltak.

10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?

Med åpning for nærmere undersøkelser menes at konstruksjonen (vegger, gulv, tak, loft, krypkjeller osv.) er åpnet eller inspisert for å avdekke skadedyr eller andre skader. Dette kan inkludere hulltaking, fjerning av panel, gulvbelegg eller andre tiltak for å se inn i konstruksjonen.

- ○ Ja
- ⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hvilke undersøkelser

–

10.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?

F.eks. maur, mus, rotter, skjeggkre, biller eller lignende.

- ○ Ja
- ⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

(Er blitt satt ut felle for maur for flere år siden).

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- ☐ Faglært
- ⊗ Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

–

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

–

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- ◯ Ja
- ⊗ Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- ☐ Faktura
- ☐ Pristilbud
- ☐ Annet

11. Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår, av deg eller tidligere eiere?

Er boligen endret fra slik den opprinnelig ble bygget. F.eks. innredet kjeller/loft, påbygg (ekstra rom, etasje), ombygging av rom (bod til bad, kjellerbod til kjellerstue).

- ⊗ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Boligen og uthus er utvidet/påbygget flere ganger.

11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?

Gjelder f.eks. påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygginger. Omfatter også innvendige bruksendringer, som at bod er gjort om til oppholdsrom (f.eks. soverom eller kjellerstue), samt eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter, som rivningspåbud eller krav om tilbakeføring.

- ◯ Ja
- ⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor

–

11.3 Har eiendommen en utleiedel?

Med utleiedel menes en separat eller delvis avgrenset del av boligen som er, eller har vært, benyttet eller tilrettelagt for utleie.

- ◯ Ja
- ⊗ Nei

Angi hvilken kategori utleiedelen faller inn under

Vet du ikke eller er usikker, konferer dette nærmere med megler.

- ◯ Hybel (enkeltrom med tilgang til kjøkken og bad)
- ◯ Delvis selvstendig utleiedel (egen utvendig dør og intern dør fra hoveddel til utleiedel)
  En delvis selvstendig utleiedel er et rom eller en del av en bolig som leies ut, men som ikke oppfyller alle kravene til en fullverdig, selvstendig boenhet. Den er ofte knyttet til hovedboligen ved at beboere deler funksjoner som kjøkken eller bad, eller mangler egen inngang.
- ◯ Selvstendig bolig/utleiedel (egen inngang, ikke intern dør fra hoveddel)
  En selvstendig utleiedel er en godkjent, fysisk adskilt boenhet (leilighet) i en bolig, hvor leietaker har alle hovedfunksjoner for seg selv: stue, kjøkken, soverom, bad og toalett. Den må ha egen inngang, egen strømmåler, forsvarlig brannskille mot hoveddelen, samt oppfylle tekniske krav til takhøyde, dagslys og rømningsveier.
- ◯ Annet

Hvis annet/flere, spesifiser

Hvis du har flere utleiedeler legg til dette som vedlegg. Oppgi kategori og godkjenning som boenhet for hver enkelt.

–

11.3.1 Kjenner du til om utleiedelen er godkjent av bygningsmyndighetene som egen boenhet?

Vet du ikke eller er usikker, konferer dette nærmere med megler.

- ◯ Ja
- ◯ Nei

11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?

F.eks. planlagte vedlikeholds- eller rehabiliteringsarbeider, byggeplaner hos dere eller en naboeiendom, utskiftning av offentlige vann- eller avløpsrør eller andre forhold som kan påvirke økonomi eller bruk av eiendommen.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hvilke planer og hvor stor endring dette eventuelt vil medføre i kostnader og/eller gjeld

–

12. 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?

Dette gjelder for eksempel flom fra elv eller vann, jord- eller steinskred, snøskred eller andre naturhendelser som kan utgjøre risiko for eiendommen.

- ◯ Ja
- ⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hendelsen eller fareområde

-

12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

F.eks. forhold i nabolaget som kan være plagsomme eller ubehagelige for kjøperen, utbyggingsplaner på naboeiendom eller i området, støy, trafikk, lukt eller andre forhold som kan påvirke bokvalitet eller bruk av eiendommen.

- ◯ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, spesifiser

13. Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

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

Sameie innebærer at du eier din egen bolig, men deler ansvar for fellesarealer. I borettslag og boligaksjeselskap eier du en andel av aksjer som gir deg rett til å bo i boligen. Hvis du er usikker på hva som gjelder din bolig, snakk med megleren din.

- ◯ Ja, sameie
- ◯ Ja, borettslag
- ◯ Ja, boligaksjeselskap
- ◯ Nei

13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?

Er det kjente problemer i bygget eller fellesområdene. F.eks. lekkasje fra taket, fuktproblemer i kjeller, dårlig ventilasjon, tidligere utbedringer av sopp, råte, problemer med tett avløp osv.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen/skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, hvor i rommet det gjelder, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

-

13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i?

Er det kjente konflikter eller uenigheter knyttet til boligen eller fellesskapet. F.eks. juridiske tvister, uenighet om vedlikehold, kostnader eller fellesutgifter, klager/saker knyttet til støy, bruk av fellesarealer, naboforhold osv.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv konflikten og partene slik du har forstått det

-

13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?

Er det kjent problem med skadedyr eller insekter i bygget eller fellesområdene. F.eks. vært behov for skadedyrkontroll, utført bekjempelse eller tiltak osv.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen/skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, hvor i rommet det gjelder, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

-

13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?

F.eks. planlagte vedlikeholds- eller rehabiliteringsarbeider, endringer i felleskostnader eller fellesgjeld eller andre forhold som kan påvirke økonomi eller bruk av eiendommen.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hvilke planer og hvor stor endring dette eventuelt vil medføre i kostnader og/eller gjeld

-

13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?

F.eks. snømåking, veiforening, veilag, strøm, fjernvarme, parkering, kommunale avgifter mv.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hvilke kostnader? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

-

14. Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere.

Det kan være f.eks. tømrerarbeid, murerarbeid, drenering etc. NB! Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

- ◯ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet.

Hvis arbeidet er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her

–

14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

F.eks. hvis det er gjort noe med støttemur, vinterhage, anneks, uteareales etc.

○ Ja
⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

–

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

☐ Faglært
☐ Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

–

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

–

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

○ Ja
○ Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

☐ Faktura
☐ Pristilbud
☐ Annet

14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?

F.eks. skaderapport etter vannlekkasje, tilstandsrapport, rapport fra fagpersoner eller andre dokumenterte vurderinger av boligens tilstand. Husk å informere megler og takstmann om dette.

○ Ja
⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilke rapporter eller dokumentasjon dette gjelder

–

14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?

F.eks. hvitevarer, markise/persienne, skap, el-billader, flaggstang, sentralstøvsuger, boblekar/jacuzzi, solcelleanlegg eller annet fast inventar som følger med eiendommen.

⊗ Ja
○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen/skaden og omfanget

Oppgi hva og hvor i boligen/eiendommen dette har forekommet. Beskriv også omfanget, når forholdet ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

Koketopp trolig ~~defekt~~ defekt. Utvendig persienne må ha service/repareres (vindu ved kjøkken). Kjøleaggregat defekt (kjølerom uthus). Ståldør/terrassedør bør byttes.

14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?

Her kan du oppgi feil eller mangler du ikke har beskrevet tidligere, for eksempel private avtaler, tinglyste forhold eller andre relevante forhold.

⊗ Ja
○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, skriv opplysningene her

Det er gitt tillatelse til oppgradering av naboens uthus (gnr/bnr) 217/89) som grenser til vei/innkjørsel. Lik høyde og på samme grunnmur som i dag.

Et tryggere boligsalg med boligselgerforsikring

Som selger kan du holdes ansvarlig i opptil fem år for feil og mangler du ikke er klar over og derfor ikke får informert kjøper om. Oppdages en slik skade, kan du risikere krav om heving, prisavslag eller erstatning. Hvilke skader du er ansvarlig for, reguleres av avhendingsloven. En boligselgerforsikring gir deg trygghet dersom kjøper fremmer krav om feil eller mangler ved boligen.

Få hjelp hvis boligkjøper oppdager feil eller mangler:

- Jurister og advokater tar all dialog og saksbehandling med kjøper.
- Ved behov, innhenter vi fageksperter og dekker kostnaden for å få en vurdering av skadene.
- Vi utbetaler prisavslag eller erstatning, håndterer hevingsoppgjør og sørger for reparasjon av skaden.
- Vi håndterer saken hvis det blir en rettssak.
- Det er ingen egenandel.

Les fullstendige vilkår (PDF) (gjensidige.no/vilkar/boligselgerforsikring)

Se Produktark/IPID for boligselgerforsikring (PDF) (gjensidige.no/ipid/gfno/EAP38)

Pris

Prisen på boligselgerforsikringen regnes ut med en promille fra boligens salgssum og dekker hele ansvarsperioden på fem år. Promillen er ulik for forskjellige boligtyper. Boligselgerforsikringen varer i fem år, og gjelder fra budaksept hvis det er under seks måneder til overtakelsen. Er overtakelsen lenger frem i tid, gjelder den fra overtakelsesdatoen.

Betaling

Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Du blir bare trukket én gang. Hvis boligen ikke blir solgt, betaler du ingenting.

Angrerett

Du kan angre på kjøpet av boligselgerforsikringen inntil 14 dager etter signeringen av egenerklæringsskjemaet, eller frem til eiendommen legges ut for salg, avhengig av hva som inntreffer først.

Boligselgerforsikring fra Gjensidige

Ønsker du boligselgerforsikring fra Gjensidige?

Cirka 8 av 10 velger boligselgerforsikring fordi det gir ekstra trygghet for en relativt liten kostnad.

- [x] Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
- [ ] Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Betingelser for boligselgerforsikringen

- Jeg bekrefter at boligkjøper ikke er i nær familie med meg.
- Jeg bekrefter at boligkjøper ikke har inngående kjennskap til eiendommen.
- Jeg bekrefter at eiendommen ikke er regulert til annet enn bolig- eller fritidsformål.
- Jeg bekrefter at boligen ikke er under oppføring eller total ombygging.
- Jeg bekrefter at eiendommen ikke selges ved tvangssalg eller konkurs.
- Jeg bekrefter at salget ikke er ledd i næringsvirksomhet.
- Jeg er kjent med at dersom jeg har tilbakeholdt eller gitt uriktige opplysninger, kan Gjensidiges ansvar reduseres og selskapet kan kreve erstatning for utbetalinger som er gjort.
- Jeg er kjent med at det er 14 dagers angrerett fra jeg signerer skjemaet. Unntaket er hvis boligen blir lagt ut for salg eller solgt innen 14 dager, da opphører angrefristen.
- Jeg bekrefter å ha lest vilkårene til boligselgerforsikring som følger vedlagt i lenken eller som Vedlegg 2:
  Les vilkårene for boligselgerforsikring (PDF) (gjensidige.no/vilkar/boligselgerforsikring)

Bekreft bestilling

- [x] **Jeg har lest og akseptert betingelsene for boligselgerforsikringen**

Signering

Fylles ut av alle selgere som skal signere. Hvis det er flere enn to selgere, kan skjemaet skrives ut, og dere kan signere for hånd. Det er viktig at alle signerer ett og samme dokument.

Selger/Fullmektig

Dato: 17/10-2026

Signatur: Liv Solheim

Selger/Fullmektig

Dato: 17/10-2026

Signatur: Jonny Solheim

Vedlegg 1: Tilleggskommentar

Trenger du mer plass? Skriv tilleggskommentarer her. Angi spørsmålsnummeret foran hvert svar, f.eks. «1.1: ...».

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Lundheim 6, 6863 LEIKANGER
SOGNDAL kommune
gnr. 217, bnr. 90

Sum areal alle bygg: BRA: 434 m² BRA-i: 276 m²



Befaringsdato: 15.10.2026 **Rapportdato:** 26.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20727-1478 **Eiendomsverdi ref nr:** PM1345

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

Lundheim 6, 6863 LEIKANGER
Gnr 217 - Bnr 90
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.

Lundheim 6, 6863 LEIKANGER
Gnr 217 - Bnr 90
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

Vedlegg

Lundheim 6, 6863 LEIKANGER
Gnr 217 - Bnr 90
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Beskrivelse av eiendommen

Bustaden er frå gamalt oppført som eit våningshus på eit mindre bruk. Bruket er oppdelt og det er berre tomta med huset, garasje og eit uthus att. Huset er truleg oppført rundt 1920-talet og er ombygd og tilbygd i fleire omgangar. Det er normal standard for byggeperiodane og det er utført normalt vedlikehald. Det vart avdekka avvik under synfaring, sjå punkt i rapporten for meir info.

Enebolig - Byggeår: 1923

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein, med undertak av oljeimpregnerte trefiberplater. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Undertaket består av rupanel og sutakplater.
Det er både kaldtloft og oppvarmet loftsrom.
Ytterveggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse og liggende bordkledning. Det er veranda i betong og trekonstruksjon med rekkverk i tre med utgang frå stova og frå eine soverommet.

INNVENDIG Gå til side

Huset går over tre plan med inngang i kjellar, hovudetasje og på loft. I kjellaren er det vaskerom, arveidsrom, stova, gang/entrè, soverom og bad. I hovudetasjen er det romsleg stova, kjøken, gang/entrè, soverom, garderoberom og bad. På loftet er det tre soverom, bad, toalettrom og eit større uinnreda loftsareal. På innvendige overflater er det gulv av parkett, flis, teppe og skifer. Veggene er kledd med trepanel og murt forblending. Himlingene er kledd med trepanel.

VÅTROM Gå til side

Bad loft
Badet har flis på vegg og panel på innvendig tak. Gulvet er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.

Bad h.et.
Badet har flis og panel/tømmer på veggene. Himlingen har panel på innvendig tak. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Rommet er innredet med nedfelt servant, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Bad u.et.
Badet har flis på vegg og himlingen har panel. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vaskerom u.et.
Vaskerommet har bygningsdeler frå forskjellige periodar. Det er eldre golvbelegg og panel, og det er nyare våtromsplater på deler av rommet. Rommet er innreda med vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Hovudstoppekran, vannfordeling og vv.tank er plassert her.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplater av laminat og granitt/stein. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom loft
Toalettrom med flis på golvet og panel på vegger. Rommet er innreda med servant og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør, avløpsrør av plast støpejern og det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er balansert ventilasjon og det er montert luft-til-luft varmepumpe i boligen.
Det er for det meste skjult elektrisk anlegg av varierande alder. Det er sikringsskåp plassert på det uinnreda loftet, skåpa har automatsikringar av nyare dato.
Sentralstøvsuger er installert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomta ligg i bratt skråning og er opparbeida med asfaltert gardsveg, hage med plen, planter og frukttre, steinlagte gangbaner og grasklædde skråningar.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det er lagt fram fleire tegningar, men desse stemmer ikkje med slik huset framstår i dag. Sidan planløysingar er endra frå utgangspunktet kan bruken av romma vera i strid med byggjeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Garasje

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

Loft er ikkje avdelt som på tegning.

Uthus

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

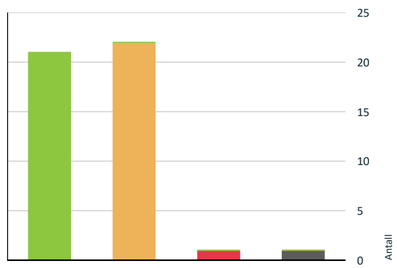
Uthuset er ikkje avdelt som på tegning.

Lundheim 6, 6863 LEIKANGER
Gnr 217 - Bnr 90
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

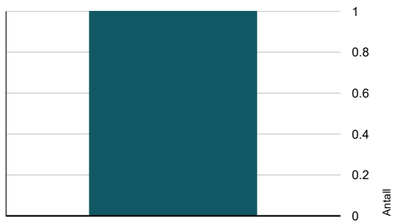
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Vaskerom/vindfang > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
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 > 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 > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

Lundheim 6, 6863 LEIKANGER
Gnr 217 - Bnr 90
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	
Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.	

Lundheim 6, 6863 LEIKANGER
Gnr 217 - Bnr 90
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1923

Kommentar
Antatt byggeår basert på tilgjengelig informasjon

Anvendelse
Bustad

Standard
Normal for byggeperiodane

Vedlikehold
Normalt

Tilbygg / modernisering		
1960	Tilbygg	Tilbygg - heva loft på gamlehuset.
1977	Tilbygg	Tilbygg - tilbygd med nyare del der stova og kjøken er plassert.
1986	Tilbygg	Tilbygg - utvida stova og kjellar.
1988	Ombygging	Ombygging - fasadeendring og ombygging av tak.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein, med undertak av oljeimpregnerte trefiberplater. Besiktigelsen er utført 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 større mengder mose på taket.
• Taket har ikke tilstrekkelig helning. Gjelder over innreda loft der taket er tilnerma flatt og belagt med takstein som ikke skal ligge med helling mindre enn 15 grader.
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
• Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekkingen ved behov.
• Mose bør fjernes fra taket for å forhindre fuktinntrengning og forringelse av taktekkingen, noe som kan føre til lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.
Det anbefales også at taket inspiseres nærmere av fagperson under sikre forhold, da befaring fra bakkenivå gir begrenset vurderingsgrunnlag og det kan foreligge skjulte skader.
• For lav takhelning kan føre til dårlig avrenning av vann og økt risiko for lekkasjer og fuktskader.
• Det anbefales å vurdere tiltak for bedre avrenning eller utbedring av takkonstruksjonen for å redusere risiko for vanninntrenging.
• 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.
• Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.





Lundheim 6, 6863 LEIKANGER
Gnr 217 - Bnr 90
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av plast, og vindskier er i treverk.

Vurdering av avvik:
• Plastrenner er av eldre dato, og det er usikkerhet knyttet til deres videre funksjonsevne.
• Det er påvist stedvise lekkasjer i takrennene.

Konsekvens/tiltak
• Eldre plastrenner bør vurderes for utskifting for å sikre tilstrekkelig avrenning fra taket.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert funksjon, lekkasjer og fuktskader på bygningen.
• Takrennene bør utbedres for å hindre lekkasjer, da dette kan føre til fuktskader på fasade og grunnmur.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Undertaket består av rupanel og sutakplater. Det er både kaldtloft og oppvarmet loftsrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er gjort stikkprøver med fuktmåler uten å finne unormale verdier.
• Deler av loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.
• I følge eier er det etter byggeår utført søknadspliktige arbeider som innredning eller endringer av konstruksjonen, men det er ikke fremvist søknad og ferdigattest på endringene.
• Det er påvist spor etter mus på loftet.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser
• Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.
• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.
• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon om mulig.
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførte endringer og innredninger, samt eventuelle søknader og ferdigattest. Konsekvensen av manglende dokumentasjon er usikkerhet rundt om arbeidet er utført i henhold til gjeldende regelverk og byggtekniskekrav, noe som kan medføre økt risiko for skjulte feil, redusert kvalitet og fremtidige kostnader ved eventuelle avvik.
• Det bør iverksettes tiltak for å hindre mus i å komme inn på loftet, samt fjerne eksisterende spor og eventuelle skadedyr.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lukt, skade på isolasjon og bygningsdeler, samt potensiell spredning av sykdommer.





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

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 foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Lundheim 6, 6863 LEIKANGER
Gnr 217 - Bnr 90
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Tilstandsrapport









TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags glass og koblet glass med blyglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i overflater.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
- 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.
- 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

Ytterdørene er en ytterdør i treverk og malte balkongdører i tre, med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i overflater.
- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

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.
- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.

Lundheim 6, 6863 LEIKANGER
Gnr 217 - Bnr 90
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Tilstandsrapport

- Dører må justeres for å sikre normal funksjon.









TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er veranda i betong og trekonstruksjon 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.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper mellom terrengnivå i betong og stein.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er utført med parkett, flis, teppe og skifer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i flisfuger.

Konsekvens/tiltak

- Riss og sprekker kan skyldes bevegelser eller slitasje, med risiko for videre utvikling og underliggende skader.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre ved behov, samt vurdere nærmere undersøkelser dersom sprekkene øker.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med trepanel og murt forblending. Himlingene er kledd med trepanel.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er av trebjelkelag.

⚠ 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

Lundheim 6, 6863 LEIKANGER
Gnr 217 - Bnr 90
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Det er mursteinspipe med vedovn, åpen peis og sotluke/feieluke. Det er to piper som per i dag ikkje er i bruk. Det er ei pipe på gamlehuset som ikkje har tilkobla omnar, og ei pipe med peis nær kjøkenet som er plombert og er ikkje i bruk.
Det føreligg tilsynsrapport der avvik er utbetra og sak er avslutta.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Gulvet er belagt med parkett, og veggene har panel. Hulltaking er ikke foretatt, det er gjort fuktmåling i panel på vegger mot terreng.
Måleresultat: 12 %.

Innvendige trapper

Beskrivelse
Det er lakkert tretrapp og tretrapp kledd med teppegulv.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

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

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

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

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er finerdører og heltre furu fyllingsdører.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spor etter mus på loftet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør iverksettes tiltak for å fjerne mus og hindre videre inntrenging, for eksempel ved tetting av åpninger og kontroll av loftet.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for lukt, skader på isolasjon og elektriske installasjoner, samt potensiell helserisiko.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse
Badet vert opplyst å vera frå rundt 2002. Ingen dokumentasjon føreligg.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 5 mm.

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

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

• Det er påvist bom under deler av fliser flere steder.

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

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

• Det anbefales å utbedre eller skifte ut fliser med bom, da dette kan føre til at flisene løsner over tid og gir økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon.
Ved utbedring må det tas hensyn til at membran og tettesjikt ikke skades, for å unngå vanninntrenging.

LOFT > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Lundheim 6, 6863 LEIKANGER
Gnr 217 - Bnr 90
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Tilstandsrapport

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 5 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

• Det anbefales å skifte til sluk med godkjent klemring og etablere ny, korrekt tilkobling mellom membran og sluk. I mange tilfeller vil det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt for å sikre en tett og varig løsning i henhold til gjeldende våtromsnorm.

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

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt selv om dette krever nye målinger der det tidligere er tatt hull for fuktmålinger, eventuelt åpne tilstøtende konstruksjoner eller utvidet hulltaking eller montere kontinuerlig fuktføler. Det kan også være nødvendig å demontere terskel, dørlister, sanitærkomponenter som dusjarmatur, dekk-kopper, demontere overflatemateriale i ikke direkte fuktbelastede områder, utføre vanntester med tilhørende fuktmålinger, osv.

• Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt, - f.eks innhente FDV-dokumentasjon og/eller opplysninger fra tidligere eiere, kontakte tidligere håndverkere, osv.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

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

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon (elektrisk vifte) og avtrekk fra ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, men gjort fuktmåling i ubehandlet trepanel. Sted for fuktmåling er i trappegang bak dusj.
Måleresultat: 0.

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Badet vert opplyst å vera frå 2002. Ingen dokumentasjon føreligg.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har flis på vegg og panel/tømmer på veggene. Himlingen har panel på innvendig tak.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 20 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss og sprekker, og høg grad av slitasje.

Lundheim 6, 6863 LEIKANGER
Gnr 217 - Bnr 90
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Tilstandsrapport

• Golvet er flatt med eit lokalt fall rundt sluk under badekar på ca 20 mm.

Konsekvens/tiltak
• Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

• Det anbefales å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også undersøkes om sprekkene skyldes bevegelser eller feil i underlaget, og eventuelle årsaker må utbedres for å hindre videre skade.

• Dersom tiltak ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall på hele gulvet mot sluk for å sikre god avrenning og redusere risikoen for vannskader. Utilstrekkelig fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på overflater og konstruksjon.



ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

• Det er ikke etablert tilstrekkelige våtsoner i henhold til våtromsnormen, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader i våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt selv om dette krever nye målinger der det tidligere er tatt hull for fuktmålinger, eventuelt åpne tilstøtende konstruksjoner eller utvidet hulltaking eller montere kontinuerlig fuktføler. Det kan også være nødvendig å demontere terskel, dørlister, sanitærkomponenter som dusjarmatur, dekk-kopper, demontere overflatemateriale i ikke direkte fuktbelastede områder, utføre vanntester med tilhørende fuktmålinger, osv.

• Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt, - f.eks innhente FDV-dokumentasjon og/eller opplysninger fra tidligere eiere, kontakte tidligere håndverkere, osv.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

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

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

• Det bør etableres tilstrekkelige våtsoner i henhold til våtromsnormen for å redusere risikoen for fuktskader i våtrommet. Manglende våtsoner kan føre til at fukt trenger inn i konstruksjonen, noe som kan gi skjulte skader og redusert levetid på bygningsdelene.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG RI Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse
Badet vert opplyst å vera frå 2002. Ingen dokumentasjon føreligg.

Vedlegg

Lundheim 6, 6863 LEIKANGER
Gnr 217 - Bnr 90
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Veggene er flislagte, og himlingen har panel.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 10 mm.

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

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

• Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av eventuell skade.

• Det anbefales å fjerne fliser med bom og kontrollere underlaget for feil eller mangler. Flisene bør legges på nytt med korrekt metode og materialer i henhold til gjeldende våtromsnorm. Eventuelle underliggende skader må utbedres før ny montering.

• Overflater må utbedres eller skiftes

• Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

• Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

• Det anbefales å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også undersøkes om sprekkene skyldes bevegelser eller feil i underlaget, og eventuelle årsaker må utbedres for å hindre videre skade.

• Dersom tiltak ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.





KJELLER > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt selv om dette krever nye målinger der det tidligere er tatt hull for fuktmålinger, eventuelt åpne tilstøtende konstruksjoner eller utvidet hulltaking eller montere kontinuerlig fuktføler. Det kan også være nødvendig å demontere terskel, dørlister, sanitærkomponenter som dusjarmatur, dekk-kopper, demontere overflatemateriale i ikke direkte fuktbelastede områder, utføre vanntester med tilhørende fuktmålinger, osv.

• Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt, - f.eks innhente FDV-dokumentasjon og/eller opplysninger fra tidligere eiere, kontakte tidligere håndverkere, osv.

Lundheim 6, 6863 LEIKANGER
Gnr 217 - Bnr 90
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Tilstandsrapport

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

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

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

KJELLER > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med servant, toalett og dusjvegger/hjørne.



KJELLER > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte og avtrekk fra ventilasjonsanlegg.



KJELLER > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, men det er utført fuktmåling i ubehandla panel. Sted for fuktmåling er i entrè bak dusj. Måleresultat: 8.



KJELLER > VASKEROM/VINDFANG

TG 3 **Generell**

Beskrivelse

Vaskerommet har bygningsdeler frå forskjellige periodar. Det er eldre golvbelegg og panel, og det er nyare våtromsplater på deler av rommet. Rommet er innreda med vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Hovudstoppekran, vannfordeling og vv.tank er plassert her.

Vurdering av avvik:

• Vaskerommet er ikke bygd som eit våtrom, og har ymse alder på overflater og vanntette skikt. Rommet 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. 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

Lundheim 6, 6863 LEIKANGER
Gnr 217 - Bnr 90
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat og granitt natursten. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

• Det er synleg slitasje på frontar og det vert opplyst at koketopp ikkje fungerer.

Konsekvens/tiltak

• Frontene bør vurderes utbedret eller skiftet for å forhindre ytterligere slitasje og forringelse av kjøkkenets funksjon og estetikk.
Koketoppen bør repareres eller byttes ut for å sikre forsvarlig bruk og unngå risiko for feilfunksjon eller elektriske problemer.







ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

LOFT > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse

Toalettrom med flis på golvet og panel på vegger.

LOFT > TOALETTROM

TG 1 **Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Rommet er innreda med servant og toalett.

LOFT > TOALETTROM

TG 1 **Avtrekk/ventilasjon**

Beskrivelse

Toalettet har avtrekk fra ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• 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 PP-plastrør og støpejernsrør før 1990.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 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.

Lundheim 6, 6863 LEIKANGER
Gnr 217 - Bnr 90
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Tilstandsrapport

• 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 balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre ventilasjonsanlegg har økt risiko for svikt, redusert ytelse og dårligere inneklima.

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

• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon.

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 for det meste skjult elektrisk anlegg av varierande alder. Det er sikringsskåp plassert på det uinnreda loftet, skåpa har automatsikringar av nyare dato.

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.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger. Er ikke funksjonstesta.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering er ukjent. Materiale brukt til å opparbeide tomt og fundament er ukjent, og årstall er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong og naturstein.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

• Det er påvist avskalling i puss rundt om.

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.

• Lokal utbedring av avskallet puss bør utføres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktopptak og frostsprengning i grunnmuren.

Lundheim 6, 6863 LEIKANGER
Gnr 217 - Bnr 90
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Tilstandsrapport





Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av natursteinsmur og betong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det bør etableres fall bort fra bygningen eller andre tiltak som sikrer tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

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:

• 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.

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

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

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

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

Konsekvens/tiltak

• 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.

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

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

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

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

• 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.

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

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Lundheim 6, 6863 LEIKANGER
Gnr 217 - Bnr 90
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje, eldhus

Byggeår
1986

Kommentar
Kilde stempla byggetegninger

Standard
Normal

Vedlikehold
Normalt

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus



Anvendelse
Snekkerverkstad, lager

Byggeår
1923

Kommentar
Usikkert byggeår

Standard
Enkel

Vedlikehold
Normalt

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Tilbygg / modernisering		
1973	Tilbygg	Tilbygg
1980	Ombygging	Fasadeendring

Vedlegg

Lundheim 6, 6863 LEIKANGER
Gnr 217 - Bnr 90
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

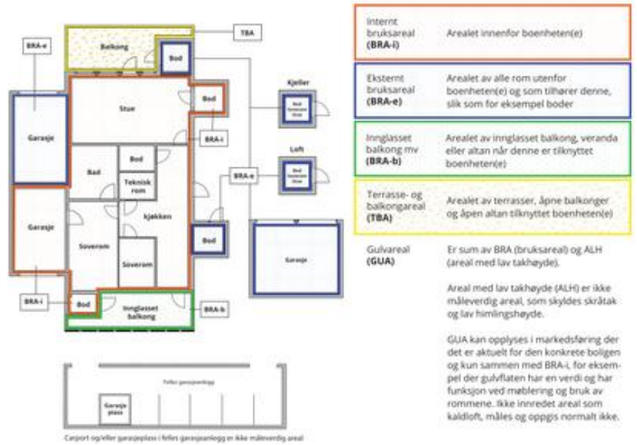
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Lundheim 6, 6863 LEIKANGER
Gnr 217 - Bnr 90
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	78			78	
Etasje	119			119	
Kjeller	79			79	
SUM	**276**				
SUM BRA	**276**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, toalettrom, bad, kaldtloft		
Etasje	Soverom, garderobe, bad, hall m/trapp, kjøkken, stue, trapperom		
Kjeller	Soverom, bad, entré, kjellerstue, arbeidsrom, vaskerom/vindfang		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er lagt fram fleire tegningar, men desse stemmer ikkje med slik huset framstår i dag. Sidan planløysingar er endra frå utgangspunktet kan bruken av romma vera i strid med byggjeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		33		33	
Kjeller		65		65	
SUM		**98**			
SUM BRA	**98**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Eldhus	
Kjeller		Garasje, carport	

Lundheim 6, 6863 LEIKANGER
Gnr 217 - Bnr 90
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Loft er ikkje avdelt som på tegning.

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		41		41	
Kjeller		19		19	
SUM		**60**			
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Verksted, verksted 2	
Kjeller		Kjølerom, bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Uthuset er ikkje avdelt som på tegning.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2026	Ole Johnny Lerheim	Takstingeniør
	Johnny Solheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4640 SOGNDAL	217	90		0	1156.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lundheim 6

Hjemmelshaver
Solheim Liv

Lundheim 6, 6863 LEIKANGER
Gnr 217 - Bnr 90
4640 SOGNDAL

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eigedommen ligg sentralt på Hermansverk, på Leikanger. Det er kort avstand til barnehagar, skule, butikkar m.m. Det er flott utsikt frå eigedommen og gode solforhold.

Adkomstvei

Eigedommen har tilkomst via kort privat stikkveg frå offentleg veg.

Tilknytning vann

Eigedommen er knytt til offentleg nett.

Tilknytning avløp

Eigedommen er knytt til offentleg nett.

Regulering

Eigedommen ligg i regulert område. Planen kan søkast opp på www.kommunekart.no.

Om tomten

Tomta ligg i bratt skråning og er opparbeida med asfaltert gardsveg, hage med plen, planter og frukttre, steinlagte gangbaner og graskledde skråningar.

Tinglyste/andre forhold

Sjå grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.10.2026		Gjennomgått	23	Nei
Grunnbokutskrift	26.10.2026		Gjennomgått	2	Ja
Tegninger	26.10.2026		Gjennomgått	18	Nei
Reguleringsplaner	26.10.2026	Planen er søkt opp på www.kommunekart.com	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.10.2026	
2	03.11.2026	Fjerna marknadsvurdering og teknisk verdi
3	05.11.2026	Endra punkt for pipe og ildsted etter utbetring

For gyldighet på rapporten se forside

Lundheim 6, 6863 LEIKANGER
Gnr 217 - Bnr 90
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) 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.»*

Areal

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

Eiendomsverdi®

Kommune: 4640 SOGNDAL — Data uthentet: 26.10.2026 kl. 12:46
Grunneiendom: Gnr: 217 Bnr: 90 — Oppdatert per: 26.10.2026 kl. 12:46

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

2024/2145538-1/200 — **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
25.10.2024 21:00
VEDERLAG: NOK 0
OMSETNINGSTYPE: Uskifte
Solheim Liv
F.NR: 060842*****

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

1967/373-2/54 — **FØDERÅD**
13.04.1967
RETTIGHETSHAVER: NORNES DAGNY OG EKTEMANN

Servitutter

Servitutter i eiendomsrett

1923/900333-1/54 — **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
05.03.1923
RETTIGHETSHAVER: KNR:4640 GNR:217 BNR:88
RETTIGHETSHAVER: KNR:4640 GNR:217 BNR:89

1931/900353-1/54 — **UTSKIFTING**
28.04.1931

1933/900456-1/54 — **ERKLÆRING/AVTALE**
04.04.1933
Semje om vasstak i Henjumselva

1935/900493-1/54 — **UTSKIFTING**
08.01.1935
Overutskiftning

1959/99-1/54 — **RETTSBOK**
28.01.1959
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1986/2384-1/54 — **JORDSKIFTE**
24.09.1986
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1993/639-1/54 — **JORDSKIFTE**
07.04.1993
grensegang mellom gnr. 17/76 og gnr.17/192.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1923/900035-1/54 — **REGISTRERING AV GRUNN**
05.03.1923
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4640 GNR:217 BNR:36

Vedlegg

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

Eiendomsverdi®

Kommune: 4640 SOGNDAL — Data uthentet: 26.10.2026 kl. 12:46
Grunneiendom: Gnr: 217 Bnr: 90 — Oppdatert per: 26.10.2026 kl. 12:46

2020/1879736-1/200 — **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00:00
TIDLIGERE: KNR:1419 GNR:17 BNR:90

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Rettigheter på 4640-217/88

Pengeheftelser

Servitutter

Servitutter i eiendomsrett

1923/900331-1/54 — **BESTEMMELSE OM VEG**
05.02.1923
RETTIGHETSHAVER: KNR:4640 GNR:217 BNR:89
RETTIGHETSHAVER: KNR:4640 GNR:217 BNR:90

Rettigheter på 4640-217/89

Pengeheftelser

Servitutter

Servitutter i eiendomsrett

1923/900332-1/54 — **BESTEMMELSE OM VEG**
05.03.1923
RETTIGHETSHAVER: KNR:4640 GNR:217 BNR:88
RETTIGHETSHAVER: KNR:4640 GNR:217 BNR:90

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.

enova

Energiattest

D

Adresse	
Lundheim 6, 6863 LEIKANGER	
Dato for energimerking **20.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-371760**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **177088145**
Gårdsnummer **217**	Bruksnummer **90**
Seksjonsnummer **—**	Brukseiningsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1978**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **276,0 m²**	Oppvarma bruksareal **220,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Berekna klimakorrigert vekta levert energi

kWh/m² per år
214,82 kWh/m²

A↑G D

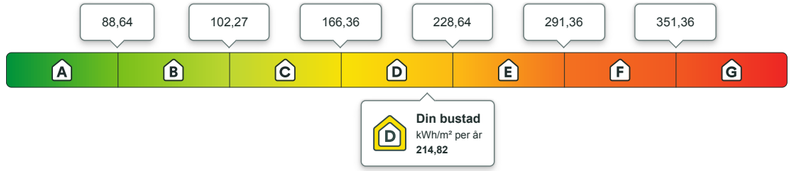
Lundheim 6, 6863 LEIKANGER

Energi

Berekna klimakorrigert vekta levert energi

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

Grenseverdiar er oppgjevne i kWh per kvadratmeter per år.



Berekna årleg netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
46 939,97	**213,36**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Lundheim 6, 6863 LEIKANGER

Detaljering

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

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

Lundheim 6, 6863 LEIKANGER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 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: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

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

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Montering av peisinnsats i åpen peis

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

Sogndal kommune

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

Utskriftsdato:
20.10.2026

Ferdigattest/mellombels bruksløyve

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

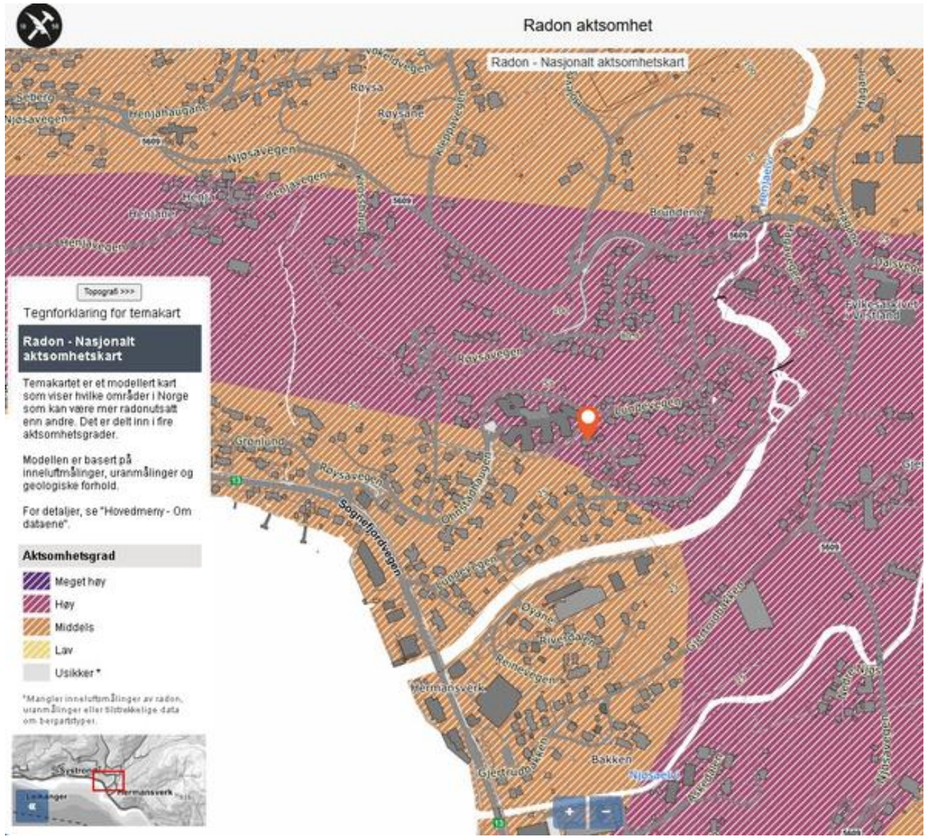
Kommunenr.	4640	**Gårdsnr.**	217	**Bruksnr.**	90	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Lundheim 6, 6863 LEIKANGER								

Informasjon om ferdigattest/mellombels bruksløyve

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Matrikkelrapport **MAT0011** # Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkeleining:

Kommune:	4640 - SOGNDAL
Gardsnummer:	217
Bruksnummer:	192
Festenummer:	16

Utskriftsdato/klokkeslett:	28.10.2026 kl. 08:59
Produsert av:	Oliver Bjørndal
Attestert av:	Sogndal kommune

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

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

For utfyllande informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkeleining

Matrikkeleiningstype:	Festegrunn
Bruksnamn:	
Etableringsdato:	08.04.1988
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Er seksjonert:	Nei

Det er ikkje registrert bygg på matrikkeleininga.

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Utrekna areal for 217 / 192 / 16	106,2 m2	

Eigarforhold

Tinglyste eigarforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse	Andel
Heimelshavar	Død	090130	NAVARSETE INGAR ODDVAR			1 / 4
Heimelshavar		230638	NAVARSETE KÅRE GUSTAV	U0102	Plassen 8 6856 SOGNDAL	1 / 4
Heimelshavar	Død	090634	NAVARSETE MARTA			1 / 4
Heimelshavar		090831	NAVARSETE RAGNAR		Navarsetevegen 22 6856 SOGNDAL	1 / 4
Festar		922121893	SOGNDAL KOMMUNE		Postboks 153 6856 SOGNDAL	1 / 1
Framfestar		060842	SOLHEIM LIV		LUNDHEIM 6 6863 LEIKANGER	1 / 1

Eigarar registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse	Andel
Framfestar registrert hos Skatteetaten		060842	SOLHEIM LIV		LUNDHEIM 6 6863 LEIKANGER	

Oversikt over teigar (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovudteig	Nord	Aust	Høgde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6785416	384667		106,2 m2	

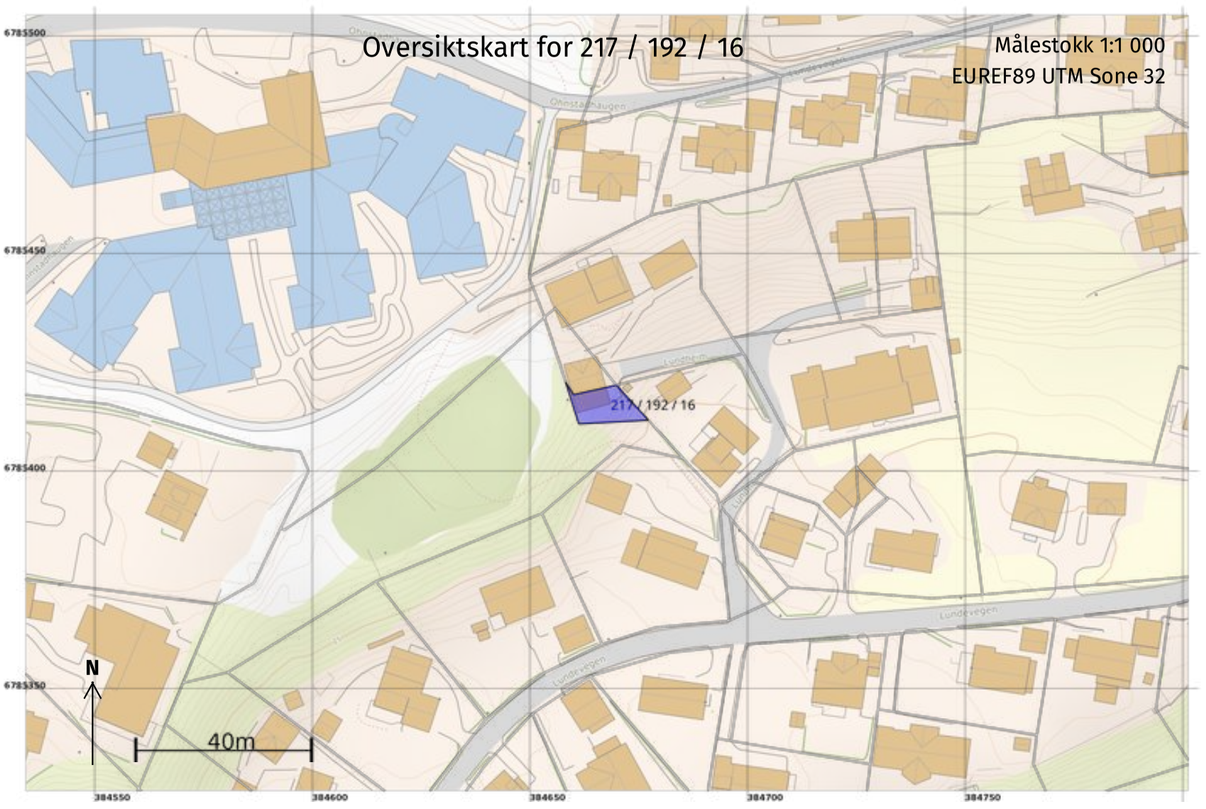
Forretningar der matrikkeleininga er involvert

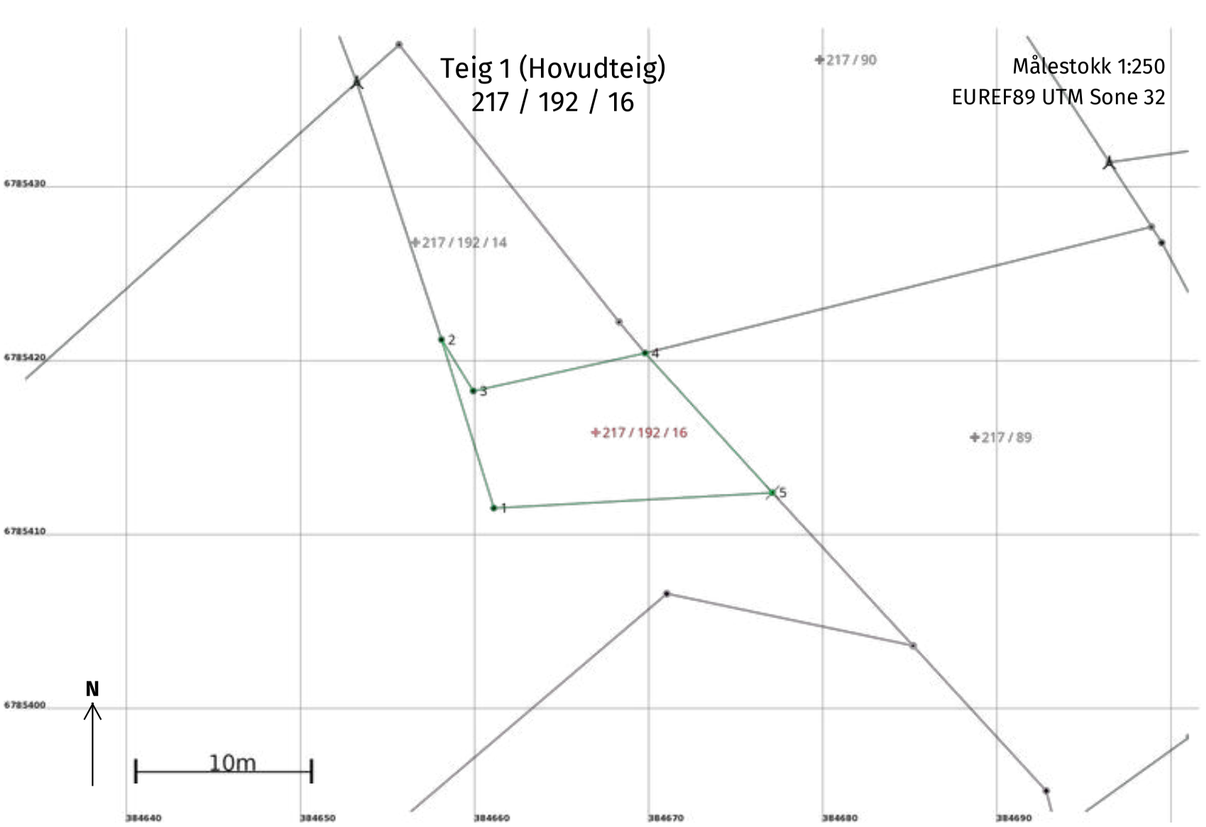
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Tinglysing Status	Endra dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	4640 - 217/192		
		Omnummerert frå:	1419 - 17/192		
		Omnummerert til:	4640 - 217/192/1		
		Omnummerert frå:	1419 - 17/192/1		
		Omnummerert til:	4640 - 217/192/2		
		Omnummerert frå:	1419 - 17/192/2		
		Omnummerert til:	4640 - 217/192/3		
		Omnummerert frå:	1419 - 17/192/3		
		Omnummerert til:	4640 - 217/192/4		
		Omnummerert frå:	1419 - 17/192/4		
		Omnummerert til:	4640 - 217/192/5		
		Omnummerert frå:	1419 - 17/192/5		
		Omnummerert til:	4640 - 217/192/6		
		Omnummerert frå:	1419 - 17/192/6		
		Omnummerert til:	4640 - 217/192/7		
		Omnummerert frå:	1419 - 17/192/7		
		Omnummerert til:	4640 - 217/192/8		
		Omnummerert frå:	1419 - 17/192/8		
		Omnummerert til:	4640 - 217/192/9		
		Omnummerert frå:	1419 - 17/192/9		
		Omnummerert til:	4640 - 217/192/10		
		Omnummerert frå:	1419 - 17/192/10		
		Omnummerert til:	4640 - 217/192/11		
		Omnummerert frå:	1419 - 17/192/11		
		Omnummerert til:	4640 - 217/192/12		
		Omnummerert frå:	1419 - 17/192/12		
		Omnummerert til:	4640 - 217/192/13		
		Omnummerert frå:	1419 - 17/192/13		
		Omnummerert til:	4640 - 217/192/14		
		Omnummerert frå:	1419 - 17/192/14		
		Omnummerert til:	4640 - 217/192/15		
		Omnummerert frå:	1419 - 17/192/15		
		Omnummerert til:	4640 - 217/192/16		
		Omnummerert frå:	1419 - 17/192/16		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Tinglysing Status	Endra dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny festegrunn	28.06.1987			HKD	
Etablering av feste	M 224	Rolle	Matrikkeleining	Arealendring	
		Avgjevar	1419 - 17/192	−106,9	
		Mottakar	1419 - 17/192/16	106,9	

Forretningar der matrikkeleininga er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Tinglysing Status	Endra dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Forretning over eksisterande matrikkeleining	16.10.2009			1419hea	16.10.2009
Kartforretning		Rolle	Matrikkeleining	Arealendring	
		Berørt	1419 - 17/90	0	
		Berørt	1419 - 17/192	0	
		Berørt	1419 - 17/192/14	0	
		Berørt	1419 - 17/192/16	0	
		Berørt	1419 - 17/260	0	
Forretning over eksisterande matrikkeleining	07.10.2009			1419str	07.10.2009
Kartforretning		Rolle	Matrikkeleining	Arealendring	
		Berørt	1419 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1419 - 17/89	0	
		Berørt	1419 - 17/90	0	
		Berørt	1419 - 17/192/16	0	
		Berørt	1419 - 17/237	0	


Oversiktskart for 217 / 192 / 16
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
217 / 192 / 16
N
40m
6785500
6785450
6785400
6785350
384550
384600
384650
384700
384750


Teig 1 (Hovudteig)
217 / 192 / 16
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
217 / 90
217 / 192 / 14
217 / 192 / 16
217 / 89
1
2
3
4
5
N
10m
6785430
6785420
6785410
6785400
384640
384650
384660
384670
384680
384690

Areal og koordinatar

Areal: 106,2 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6785416 **Aust:** 384667

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Aust	Grensemerke nedsett i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktigheit (SD i cm)	Radius
1	6785411,73	384661,09	10,13	Annan detalj	10 Terrengmålt	14	
2	6785421,41	384658,09	3,47	Annan detalj	10 Terrengmålt	14	
3	6785418,46	384659,91	10,10	Umerkt	10 Terrengmålt	14	
4	6785420,64	384669,77	10,85	Umerkt	10 Terrengmålt	14	
5	6785412,62	384677,08	Jordfast stein 16,01	Kors	10 Terrengmålt	14	

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

For matrikkeleining:

Kommune:	4640 - SOGNDAL
Gardsnummer:	217
Bruksnummer:	192
Festenummer:	14

Utskriftsdato/klokkeslett:	28.10.2026 kl. 08:57
Produsert av:	Oliver Bjørndal
Attestert av:	Sogndal kommune

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

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

For utfyllande informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkeleining

Matrikkeleiningstype: Festegrunn
Bruksnamn:
Etableringsdato: 09.04.1981
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Utrekna areal for 217 / 192 / 14	137,2 m2	

Eigarforhold

Tinglyste eigarforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse	Andel
Heimelshavar	Død	090130	NAVARSETE INGAR ODDVAR			1 / 4
Heimelshavar		230638	NAVARSETE KÅRE GUSTAV	U0102	Plassen 8 6856 SOGNDAL	1 / 4
Heimelshavar	Død	090634	NAVARSETE MARTA			1 / 4
Heimelshavar		090831	NAVARSETE RAGNAR		Navarsetevegen 22 6856 SOGNDAL	1 / 4
Festar		922121893	SOGNDAL KOMMUNE		Postboks 153 6856 SOGNDAL	1 / 1
Framfestar		060842	SOLHEIM LIV		LUNDHEIM 6 6863 LEIKANGER	1 / 1

Eigarar registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse	Andel
Framfestar registrert hos Skatteetaten		060842	SOLHEIM LIV		LUNDHEIM 6 6863 LEIKANGER	

Oversikt over teigar (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovudteig	Nord	Aust	Høgde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6785427	384657		137,2 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
Endre eigenskap	24.02.2023		kulhil 24.02.2023
Annan forretningstype		Rolle / Matrikkeleining / Arealendring Avgjevar / 4640 - 217/192/14 / 0	
	Sentralpunkt flyttet		

Vedlegg

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Tinglysing Status	Endra dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	4640 - 217/192		
		Omnummerert frå:	1419 - 17/192		
		Omnummerert til:	4640 - 217/192/1		
		Omnummerert frå:	1419 - 17/192/1		
		Omnummerert til:	4640 - 217/192/2		
		Omnummerert frå:	1419 - 17/192/2		
		Omnummerert til:	4640 - 217/192/3		
		Omnummerert frå:	1419 - 17/192/3		
		Omnummerert til:	4640 - 217/192/4		
		Omnummerert frå:	1419 - 17/192/4		
		Omnummerert til:	4640 - 217/192/5		
		Omnummerert frå:	1419 - 17/192/5		
		Omnummerert til:	4640 - 217/192/6		
		Omnummerert frå:	1419 - 17/192/6		
		Omnummerert til:	4640 - 217/192/7		
		Omnummerert frå:	1419 - 17/192/7		
		Omnummerert til:	4640 - 217/192/8		
		Omnummerert frå:	1419 - 17/192/8		
		Omnummerert til:	4640 - 217/192/9		
		Omnummerert frå:	1419 - 17/192/9		
		Omnummerert til:	4640 - 217/192/10		
		Omnummerert frå:	1419 - 17/192/10		
		Omnummerert til:	4640 - 217/192/11		
		Omnummerert frå:	1419 - 17/192/11		
		Omnummerert til:	4640 - 217/192/12		
		Omnummerert frå:	1419 - 17/192/12		
		Omnummerert til:	4640 - 217/192/13		
		Omnummerert frå:	1419 - 17/192/13		
		Omnummerert til:	4640 - 217/192/14		
		Omnummerert frå:	1419 - 17/192/14		
		Omnummerert til:	4640 - 217/192/15		
		Omnummerert frå:	1419 - 17/192/15		
		Omnummerert til:	4640 - 217/192/16		
		Omnummerert frå:	1419 - 17/192/16		

Forretningar der matrikkeleininga er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Tinglysing Status	Endra dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Forretning over eksisterande matrikkeleining	16.10.2009			1419hea	16.10.2009

Kartforretning

Rolle	Matrikkeleining	Arealendring
Berørt	1419 - 17/90	0
Berørt	1419 - 17/192	0
Berørt	1419 - 17/192/14	0
Berørt	1419 - 17/192/16	0
Berørt	1419 - 17/260	0

Aktive bygg som ikkje er registrerte på matrikkeleininga, men ligg på matrikkeleininga sitt areal

Bygningsnr: 9 937 714
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6785423 Aust: 384665
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bustad
Næringsgruppe: Anna som ikkje er næring
Bygningsstatus: Teke(n) i bruk
Energikjelder:
Oppvarming:

Utbygd areal:	0	Tal bustader:	0	Datoar	
Bruksareal bustad:	0	Tal etasjar:	2	Rammeløyve:	14.03.1986
Bruksareal anna:	68	Vassforsyning:		Igangsetjingsløyve:	07.04.1986
Bruksareal totalt:	68	Avløp:		Teke(n) i bruk:	25.08.1986
Bruttoareal bustad:	0	Har heis:	Nei	Mellombels bruksløyve:	
Bruttoareal anna:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjar

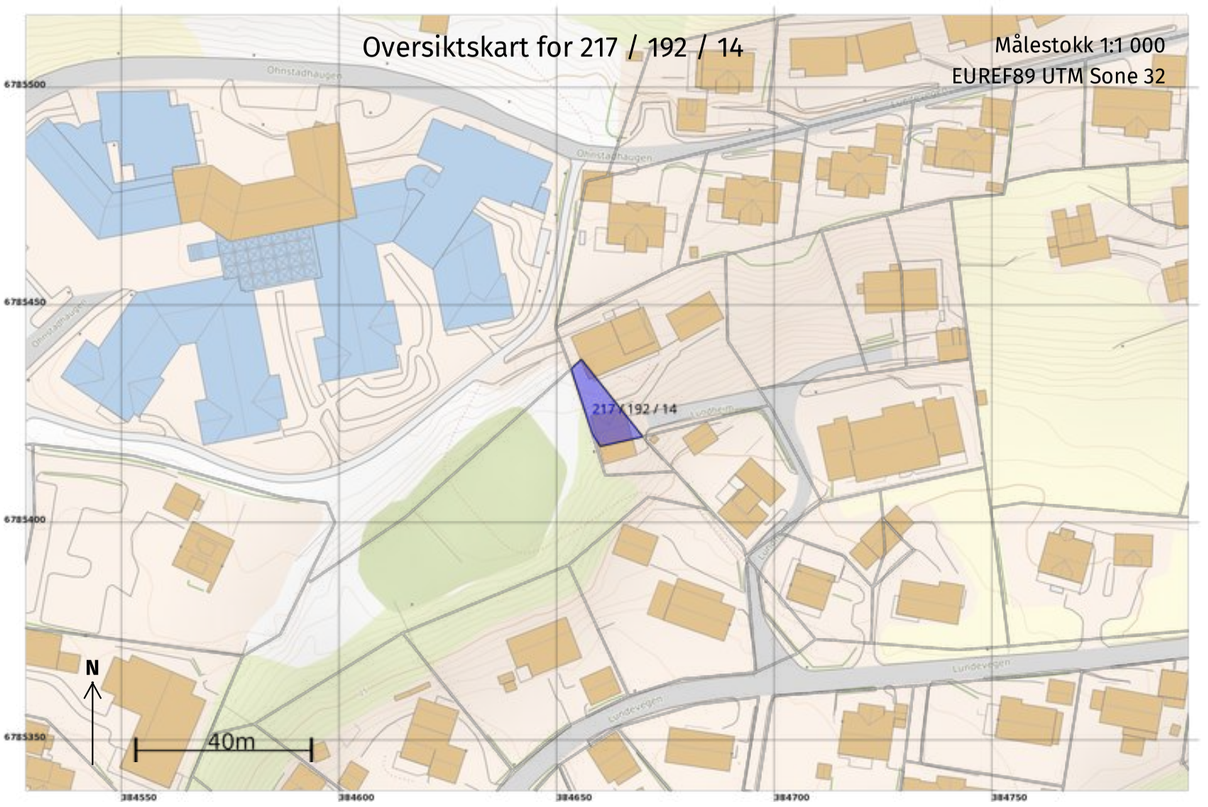
Etasje	Tal på bueiningar	BRA bustad	BRA anna	BRA totalt	BTA bustad	BTA anna	BTA totalt
H01	0	0	34	34	0	0	0
U01	0	0	34	34	0	0	0

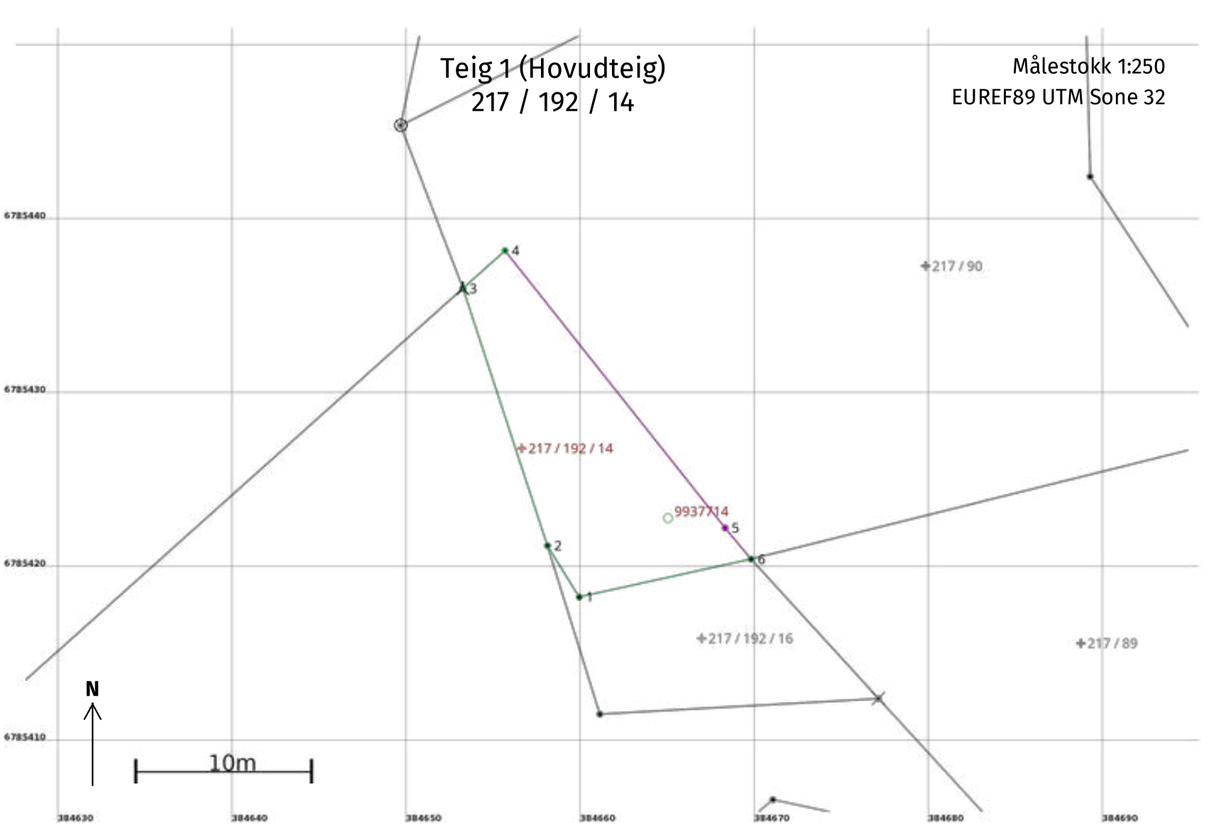
Brukseiningar

Adresse	Brukseiningsnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining
		Unummerert brukseining	0	0		0	0	217/90

Kontaktpersonar

Rolle	Føds.dato/org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse
Tiltakshavar		SOLHEIM JON		


Oversiktskart for 217 / 192 / 14
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
Ohnstadhaugen
Ohnstadhaugen
Ohnstadhaugen
Lundheim
Lundheim
Lundervegen
Lundervegen
217 / 192 / 14
6785500
6785450
6785400
6785350
384550
384600
384650
384700
384750
N
40m


Teig 1 (Hovudteig)
217 / 192 / 14
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
6785440
6785430
6785420
6785410
384630
384640
384650
384660
384670
384680
384690
1
2
3
4
5
6
99377/4
217 / 90
217 / 192 / 14
217 / 192 / 16
217 / 89
N
10m

Areal og koordinatar

Areal: 137,2 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6785427 **Aust:** 384657

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Aust	Grensemerke nedsett i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktigheit (SD i cm)	Radius
1	6785418,46	384659,91	3,47	Umerkt	10 Terrengmålt	14	
2	6785421,41	384658,09	15,57	Annan detalj	10 Terrengmålt	14	
3	6785436,20	384653,23	3,24	Bolt	10 Terrengmålt	14	
4	6785438,36	384655,65	20,33	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmålar	21	
5	6785422,43	384668,28	2,33	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Papirkopi	200	
6	6785420,64	384669,77	10,10	Umerkt	10 Terrengmålt	14	



NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

0 5 10 15m

Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 28.10.2026 08:20
Eiendomsdata verifisert: 28.10.2026 08:19

GÅRDSKART 4640-217/192/16
Tilknytede grunneiendommer:
217/192/16

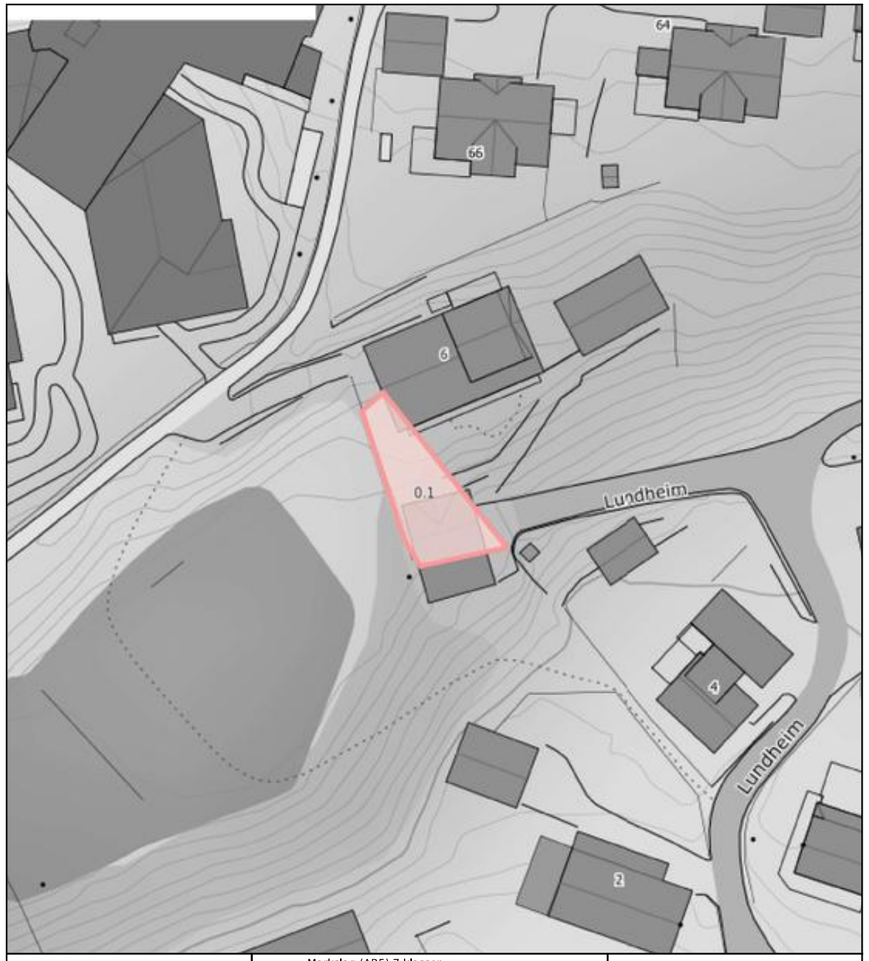
Markslag (AR5) 7 klasser
TEGNFORKLARING

	AREAL.TALL (DEKAR)		
Fulldyrka jord	0.0		
Overflatedyrka jord	0.0		
Innmarksbeite	0.0		0.0
Produktiv skog *	0.0		0.0
Annet markslag	0.0	0.1	
Bebygd, samf., vann, bre	0.1	0.1	
Ikke kartlagt	0.0	0.0	
Sum	0.1	0.1	

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

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

Arealressursgrenser
Eiendomsgrenser
Driftssenterpunkt



0 5 10 15m

Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 28.10.2026 08:16
Eiendomsdata verifisert: 28.10.2026 08:16

GÅRDSKART 4640-217/192/14
Tilknyttede grunneiendommer:
217/192/14

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

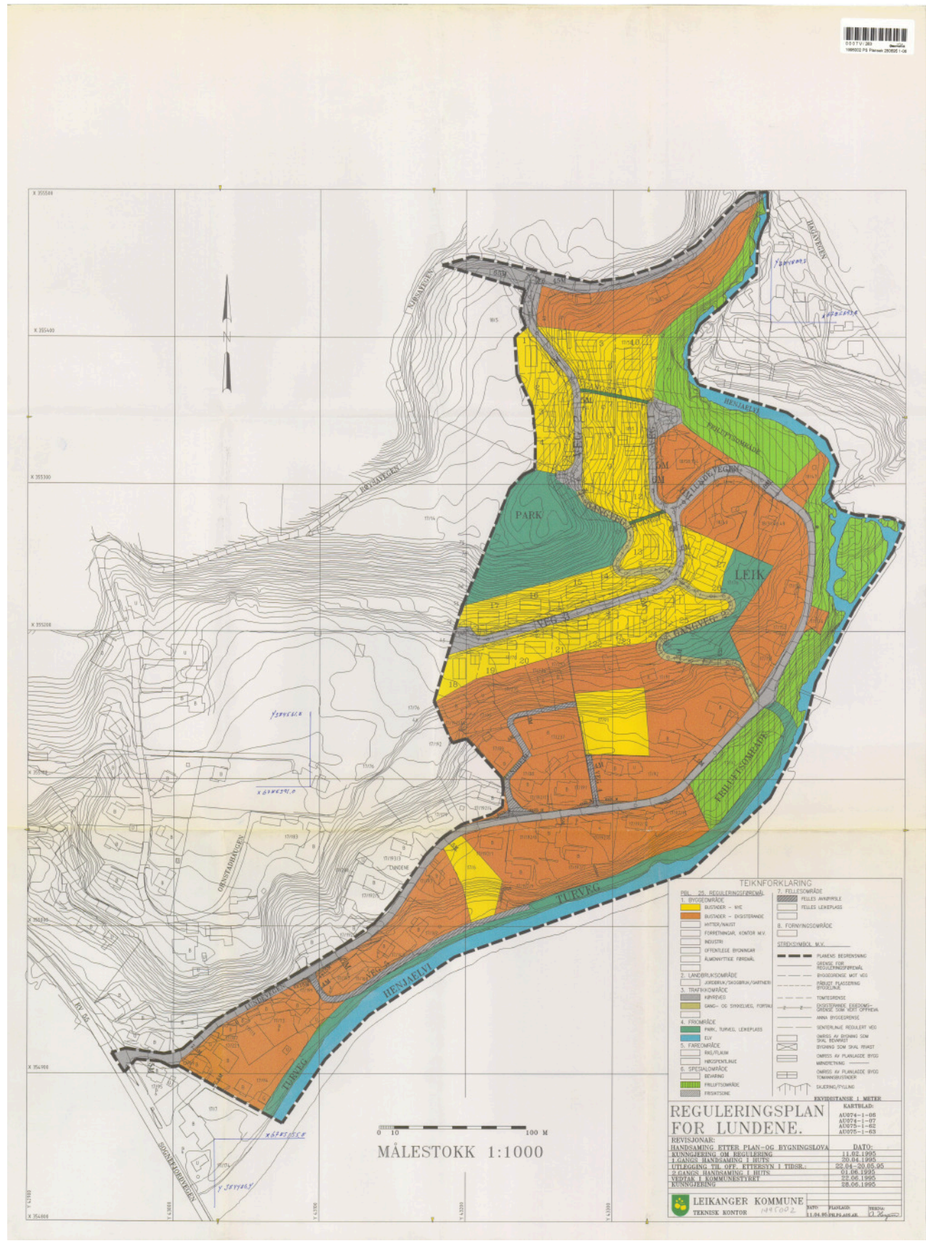
TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	0,0	
Overflatedyrka jord	0,0	
Innmarksbeite	0,0	0,0
Produktiv skog *	0,0	0,0
Annet markslag	0,0	
Bebygd, samf., vann, bre	0,1	0,1
Ikke kartlagt	0,0	0,0
Sum	0,1	0,1

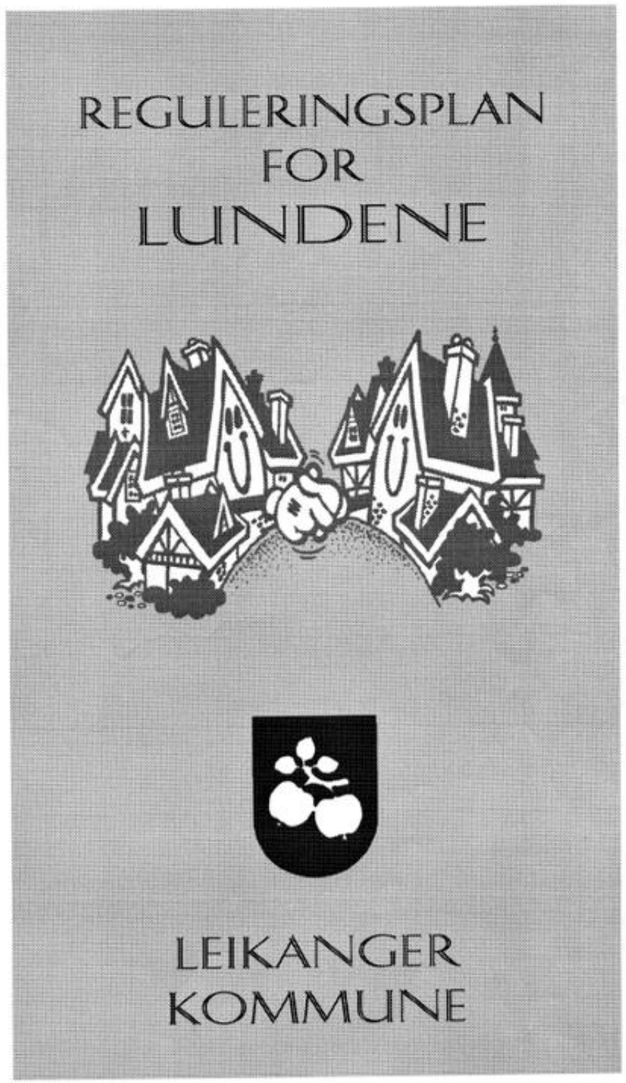
* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt





REGULERINGSPLAN FOR LUNDENE 1

FØRESEGNER

VEDTEKNE AV LEIKANGER KOMMUNESTYRE
I SAK 39/95 I MØTE 22.06.95

§1. FØREMÅL

Føremålet med reguleringsplanen er å leggja til rette for ny bustadbygging i området, få til gode gangvegsamband mellom Hermansverk sentrum og skule/idrettsanlegget saman med å halda kantsona mot elva skjerma mot utbyggingstiltak.

§2. GENERELT

1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet av 11.04.95.

2. Området er disponert til fylgjande føremål:

- **Byggjeområde**
  Bustader, nye
  Bustader, eksisterande
- **Offentleg trafikkområde**
  Køyreveg
  Gang- og sykkelveg
- **Friområde**
  Park
  Turveg
  Leikeplass
  Elv
- **Spesialområde**
  Friluftsområde
  Frisiktsone
- **Fellesområde**
  Felles avkøyring

§3. BYGGEOMRÅDE

3.1 Avgrensing av området

Desse føresegnene gjeld for planlagde bustadareal på tomtene 1 - 27 og på gnr 17 bnr 6 og gnr 17 bnr 91.

Området skal nyttast til einebustader, rekkjehus/tomannsbustader med tilhøyrande anlegg.

LEIKANGER KOMMUNE

Skjæring/fylling i samband med veganlegg kan førast inn på byggjeområdet.

3.2 Krav om situasjonsplan

Vedlagt byggjemeldinga for bustadhus skal vera ein situasjonsplan som syner huset si plassering på tomta og tilhøyrande terrengutforming med interne vegar m.m.

Plassering av garasje om boder skal vera synt på situasjonsplanen, sjølv om desse bygningane ikkje skal oppførast samstundes med bustadhuset.

3.3 Tilhøve mellom bygningsareal og grunnareal

Bygningane si grunnflate dividert med tomta sitt netto grunnareal skal ikkje vera over 0,4.

Bygget si grunnflate er arealet i horisontalprojeksjon av alle bygningar på tomta målt frå utsida av omgjevande vegger/bygningsdelar.

Utkraga bygningsdelar med regulert golv skal reknast med i arealet, sameleis kjellararealet utafor bygningane.

Gesimsar, balkongar, soklar o.l. skal ikkje reknast med.

Netto grunnareal er tomtearealet innom grensene for reguleringsføremålet.

3.4 Plassering av bygningane

Bygningane skal plasserast innanfor dei byggjegrensene som er synte på plankartet.

Garasjar o.l. med innkøyring parallelt med veg kan plasserast inntil 1 meter frå føremålsgrensa.

Garasje o.l. med innkøyring vinkelrett på veg kan liggja inntil 4.5 meter frå føremålsgrense veg.

Ved garasjeplassering som ikkje fell direkte inn under dei to ovanståande punkta, skal kommunen godkjenna avstanden til veg etter skjønn med grunnlag i desse punkta.

3.5 Møneretning

Bygningane på tomt 1 - 27 bør ha møneretning som vist på plankartet.

På gnr 17 bnr 6 og gnr 17 bnr 91 skal bygningane tilpassast omkringsliggjande bustadhus.

Dersom det ikkje går ut over sikt/soltilhøve på nabotomt, kan bygningsrådet gje løyve til andre møneretningar enn dei som er viste.

3.6 Bygningane si takform

Bustadhus skal ha skråtak med takvinkel mellom 22 og 45 grader.

Garasjar skal ha skråtak med takvinkel mellom 22 og 45 grader eller ha takterrasse.

I særskilde tilfelle kan kommunen påby takvinkel.

3.7 Bygningane si høgde

Bustadhus kan oppførast i 1 etasje med utnytta loftsetasje i samsvar med byggjeforskriftene.

Avtrappa hus skal også vurderast i høve til dette.

Der terrenget etter kommunen sitt skjønn ligg til rette for det, kan underetasjen innreiast i samsvar med byggjeforskriftene.

Maksimal mønehøgd for bustadhus er 8,5 meter og maksimal gesimshøgd er 5,5 meter, begge deler målt frå gjennomsnittleg ferdigplanert terreng rundt huset.

Garasjar kan berre oppførast i 1 etg.

3.8 Utforming av bygningar, fargeval m.m

Kommunen skal ved handsaming av byggjemeldingar ha auga for at busetnaden får god form og fargeval og at bygningar i same strøk for ei harmonisk utforming. Bruk av skjemmande fargar er ikkje tillate.

3.9 Utforming, bruk og stell av ubebygd areal

Eksisterande vegetasjon skal takast vare på i størst mogleg grad, dette gjeld i særleg grad steinmurar og styvingstre på tomtene 11 og 12.

3.10 Krav til biloppstilling

Det skal vera oppstillingsplass på eiga tomt for minst 2 bilar for kvar husvere inklusive oppstillingsplass i garasje.

§4 TRAFIKKOMRÅDE

Trafikkområdet skal opparbeidast med den inndelinga i køyreveg og gang-/ og sykkelveg som plankartet viser.

Arealet som vert liggjande att utanom trafikkanlegga skal takast best mogleg vare på med omsyn til terrengtilhøve og eksisterande vegetasjon.

4.1 Stigningstilhøve på vegane

Stigninga er vist på dei vedlagde lengeprofilar.

4.2 Avkøyring til tomter

Avkøyringane som er synte på plankartet er rettleiande.
Alle avkøyringane skal vera trafikksikre og med gode sikttilhøve.

§5 FRIOMRÅDE

5.1 Avgrensing av området

Desse føresegnene gjeld for område merka med park, leik og turveg.

5.2 Bruk og opparbeiding

I område merka med park kan det opparbeidast akebakke, skibakke, grill/bålplass, m.m., men det opprinnelege terrenget skal takast mest mogleg vare på.

I område merka med turveg skal vegetasjonen pleiast og terrenget ikkje endrast.

I område merka med leik kan det opparbeidast leikeplass med tilhøyrande leikeapparat og sandkasse.

Område merka gangsti skal tena som snarvegar.

Leikeplassar og gangstiar skal opparbeidast samstundes med bustadbygginga.

5.3 Bevaring av landskap og vegetasjon

På areal som ikkje vert rørde av anlegg eller av fylling/skæring skal eksisterande vegetasjon og landskap takast best mogleg vare på.

Dette gjeld særleg styvingstre og rydningsrøysar.

§6 SPESIALOMRÅDE

6.1 Avgrensning av området

Desse føresegnene gjeld for område friluftsområde, merka med vertikal skravur på kartet.

Området skal tena som ei kantsone mot elva der det ikkje skal oppførast bygningar. Området kan vidare nyttast til rekreasjon og fiske.

Friluftsområdet på gnr 17 bnr 92 kan nyttast til landbruksdrift som tidlegare.

Området kan nyttast til framføring av røyr for bortleiing av overflatevatn m.m.

Terreng og vegetasjon skal vernast mest mogleg.

6.2 Frisiktsoner

Frisiktsoner er viste med skrå skravur på kartet og skal ha den oppgjevne frisikta 0.5 meter over bakken.

§7 FELLESOMRÅDE

7.1 Felles avkøyringar

Det er regulert felles avkøyringar i veg 4, veg 5 og Lundheim. Rettshavarar er tilstøytande eigedommar eller eigedommar som vert frådelt desse.

❖❖❖



0 5 10 15m
Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 27.10.2026 15:50
Eiendomsdata verifisert: 27.10.2026 15:49

GÅRDSKART 4640-217/90/0
Tilknyttede grunneiendommer:
217/90/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	0.0	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	0.0	0.0
Produktiv skog *	0.0	0.0
Annet markslag	0.0	
Bebygd, samf., vann, bre	1.2	1.2
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	1.2	1.2

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Proconet

ePlassen

Opplysningar til eigedomsmeklar

Kommune: 4640, Sogndal

Gnr 217

Bnr 90

Fnr 0

Snr 0

Adresse: Lundheim 6, 6863 Leikanger

Sist utført feiing: 15.06.2026 **Sist utført tilsyn**: 10.06.2026

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

Type Skorstein: Elementskorstein

Type eldstad: Vedomn (etasjeomn)

Avvik:

Anmerking:

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

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

Festekontrakt

☒ Kontrakten gjeld framfeste [1]

Innsendar sitt namn (rekvirent):
Liv Solheim

Adresse:
Lundheim 6

Postnummer: 6863 | Poststad: Leikanger

Fødselsnr./Org.nr.: 060842[redacted] | Ref.nr.:

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 116766 Tinglyst: 31.01.2025
STATENS KARTVERK

Opplysningane i felta 1-7 blir registrerte i grunnboka

1. Eigedomen(ane)

Kommunenr.	Kommunenamn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
4640	Sogndal	217	192	16

Er det bygningar på eigedomen [2]: ☒ 1 Ja ☐ 2 Nei
Arealet av tomta: 106,2
Tomteverdi: 10200

Kva skal grunnen brukast til?
Bustad- ☒ B eigedom ☐ F eigedom
Fritids- ☐ V kontor
Forretning/ ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.veg ☐ A Anna

2. Bortfesting frå

Fødselsnr./Org.nr.	Namn	Ideell part
922121893	Sogndal kommune	1/1

3. Til

Fødselsnr./Org.nr.	Namn	Ideell part
060842[redacted]	Liv Solheim	1/1

4. Festeavgift pr. år

kr 340

5. Festetid [3]

Tal på år	Rekna frå – dato
Tidsubestemt	18.10.2024

6. Panterett for festeavgifta [4]

Bortfester har panterett i festeretten og bygningar på tomta for inntil _____ års forfallen festeavgift.

☐ Bortfestaren sin panterett skal ha prioritet etter:

7. Supplerande tekst. [5]

Obs! Her skal berre opplysningar som skal og kan tinglysast førast på. Bruk eventuelt eit vedlegg.

Dato	Bortfestar si underskrift	Festar si underskrift
17.01.25		Liv Solheim

Kartverket – rev 11/14 Festekontrakt (Nynorsk) Side 1 av 3

8. Rettar og vilkår (som ikkje skal tinglysast)

Feste-kontrakten er i samsvar med:	☒ Oppmålingsforretning	Datert 28.06.1987
Regulering av festeavgift	☒ Bortfestar kan regulere festeavgifta etter føresegnene i tomtefestelova §15. ☐ Bortfestar kan regulere festeavgifta etter følgjande føresegner som fråvik frå tomtefestelova § 15:	
Innløysingsrett	☒ Rett til innløysing og forlenging følgjer føresegnene i tomtefestelova fullt ut. jf. tomtefestelova. kap. VI ☐ Rett til innløysing og forlenging avvik frå føresegnene i tomtefestel. kap. VI med følgjande føresegner:	
Overdraging og pantsetjing	Festar har rett til å overdra og pantsetje festeretten. Pantsetjing av festeretten skal skje saman med alle rettane til festaren, samt bygningar som er eller blir oppførde, jf. tomtefestelova §18 og panteloven § 2-3. Dei rettane og pliktene som er tillagt partane går ved overdraging over på rettsetterfølgjarane. NB! Avgrensingar i retten til overdraging må eventuelt førast under felt 7 på første side.	
Vilkår til fordel for panthavarar	Så lenge det eksisterer lån med pant i festeretten skal: a) festekontrakten ikkje gå ut, sjølv om kortare festetid er avtalt, b) ein ikkje kunne krevje at tomta blir rydda, c) bortfestaren berre ha prioritet for inntil eitt års forfallen festeavgift, forutan retten til framtidig avgift, med prioritet framfor panthavarane.	
Kostnader	Utgifter i samband med tomta og festekontrakten skal dekkjast av: Festar (medrekna gebyr for oppmålingsforretning, pristakst, dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meklarprovisjon)	
Tvistar etc.	Eventuelle tvistar som måtte oppstå etter denne festekontrakten skal løysast etter reglane i lov om tomtefeste, som gjelder heilt ut for denne kontrakten. Den rettskrinsen som eigedomen ligg i skal vere verneting. Det er eit vilkår for denne festekontrakten at festaren får konsesjon, dersom bortfestet er konsesjonspliktig.	
Elektronisk kommunikasjon	☐ Partane samtykkjer i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestelova § 6a.	
Andre rettar og vilkår (som ikkje skal tinglysast)		

Dato	Bortfestar si underskrift	Festar si underskrift
17.01.25		Liv Solheim

Kartverket – rev 11/14 Festekontrakt (Nynorsk) Side 2 av 3

Denne festekontrakten er utferda i to eksemplar, eitt til kvar av partane.

9. Underskrifter

Stad	Dato
Sogndal	17.01.25
Bortfestar si underskrift	Gjenta med blokkbokstavar
	STIG OVE ØLMHEIM
Stad	Dato
Leikanger	24/1-025
Festar si underskrift	Gjenta med blokkbokstavar
Liv Solheim	LIV SOLHEIM
Stad	Dato
Samtykke frå grunneigaren	Gjenta med blokkbokstavar

Noter

1) Med framfeste er meint festeforhold der bortfestaren berre har ein leigerett til tomta, sjå tomtefestelova § 42.
2) Dersom det er bygningar på tomta skal det som hovudregel sendast inn eit skøyte på bygningane saman med festekontrakten. Det vert rekna dokumentavgift av salsverdien av bygningane. Avgiftsgrunnlaget skal setjast til salsverdien på tinglysingstidspunktet. Reglane følgjer av tinglysingslova §§ 13 og 15.
3) For nye festeavtaler som gjeld feste av tomt til bustad eller fritidshus gjeld festeretten til han vert sagt opp av festar, eller til tomta blir innløyst. Det same gjeld avtaler som er forlenga etter tomtefestelova § 33. I desse tilfella er det ikkje nødvendig å fylle ut punkt 5. For andre festeavtaler sjå tomtefestelova kapittel II.
4) Dersom dette feltet ikkje er fylt ut har bortfestaren lovfesta pant for 3 års forfallen festeavgift iht. tomtefestelova § 14.
5) Her skal berre vilkår som skal og kan tinglysast først på, jf. tinglysingslova § 12. Eksempel kan vere avgrensingar i retten til å overdra festeretten, veg- og vassrettar, forkjøpsrettar og liknande. Rettshavaren skal identifiserast med fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer (9 siffer), jf. tinglysingsforskrifta § 4a første ledd. Rettar og hefte som er knytt til delar av fast eigedom skal stadfestast, anten ved tekstleg framstilling eller ved å teikne det inn på kart eller skisse, jf. tinglysingsforskrifta § 4 sjette ledd.

DAGBOKFØRT
769
03 APR 81 00769
SORENSKRIVAREN I
YTRE SOGN

FESTEKONTRAKT

Leikanger kommune v/ordføraren , (nedanfor kalla bortfestar), festar med dette bort til

Jon Solheim fødselsnr. 09 04 38[redacted]

(nedanfor kalla festar), ein parsell på 133.51 m2, parsell av eigedomen Lundene gnr. 17 bnr. 192 i Leikanger. Grensene for parsellen er fastsett i målebrev av 30.03.1978, Feste nr. 14 av gnr. 17, bnr. 192
Festekontrakten er inngått på desse vilkår:

1. Festetida er 80 år rekna frå 01.05. 1978.

2. Festeavgifta er sett til kr. 66.75 pr. år og forfell til betaling forskotsvis kvart år den 01. juli. For første året forfell avgifta til betaling ved underteikning av denne kontrakt.

3. Båe partar kan kvart 10. år krevje festeavgifta regulert. Avgifta kan då regulerast slik at den vert i samsvar med auken eller nedgangen i Statistisk Sentralbyrås engros-prisindeks. Engrosprisindeksen 1978 skal då vere basisår for leiga, første regulering kan då verte tidlegast i 1988. Ved seinare reguleringarskal året det sist vart gjennomført regulering av festeavgifta vere basisår. Oppstår det dissens mellom partane i samband med nemnde regulering av festeavgifa skal tvisten avgjerast ved lensmannsskjønn.

4. I festet fylgjer ikkje med nokon rett utanfor eller langs parsellen, utan det er sagt i denne avtalen.

5. Utgifter i samband med inngjerding av festeparsellen skal svarast av festaren.

6. For skuldig festeavgift dei 3 siste åra, har bortfestaren (kommunen) panterett på 1. prioritet i festet og i hus og anlegg som er eller vert oppførde på parsellen. Så lenge det kviler lån frå Den Norske Stats Husbank eller Statens Landbruksbank på bygningane på parsellen, gjeld denne 1. prioritetspanteretten berre for 1 års festeavgift.

7. Dei rettar og plikter festaren har etter denne avtalen, kan med godkjenning frå bortfestar (kommunen) overførast til andre. Så lenge det ikkje er bygd hus på festeparsellen, kan festeretten berre overdragast til festaren sin ektefelle eller livsarving.

8. Festaren reier ut alle skattar, avgifter og andre skyldnader som kviler på eller blir lagde på parsellen.

9. Festaren ber alle kostnader med bortfesting og med mogelege seinare endringer i avtaletilhøvet t.d. betaling av doko-mentavgift og gebyr for tinglysing, oppmåling pristakst o.a.

RETT KOPI
LEIKANGER FORMANNSKAP

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/769/54
Attesteringstidspunkt 2026-10-20 13:38

10. Om kommunen må føre fram vass - kloakk - og lysleidning til andre omkringliggjande tomter, har kommunen rett til vederlagsfritt å legge slike leidningar over parsellen og skal ha uhindra og verderlagsfri adgang til å utføre reparasjonar og ettersyn. Etter avslutta arbeid, pliktar kommunen å setje eigedomen i stand att slik den var før arbeidet tok til.

11. Eigaren eller festaren av omkringliggjande tomter har rett til vederlagsfritt å føre vass - og kloakkleidningar over parsellen og dermed å kome i samband med dei offentlege vass - og kloakkleidningane. Likeeins skal dei seinare ha uhindra adgang til ettersyn og reparasjonar av desse leidningane.
I tilfelle av tvist om plassering av leidningane over parsellen , vert dette avgjort av bygningsrådet i Leikanger. Mogeleg skade på hageanlegg etc. ved graving etter at parsellen er bebygd, må erstattast av vedkomande som legg leidningane.

12. Det er ein føresetnad at bruken av leikeplassen/ballplassen, som grensar inn til arealet, ikkje vert vanskeleggjord. Ulempene med naboskapet med ballplassen , som utbygginga vil føre med seg, fell i si heilheit på festaren.

13. Vesentleg mishald av føresegnene i denne avtalen frå ein av partane, gjev den andre parten rett til å heva avtalen.

14. Så lenge det kviler lån på festeparsellen til Den Norske Stats Husbank og Statens Landbruksbank , gjeld desse føresegner:

a. Festetilhøvet kan ikkje seiast opp og tomta kan ein ikkje krevje rydda.

b. Festeavgifta skal berre kunne regulerast i samsvar med endringar i engrosprisindeksen og/eller rentenivået.

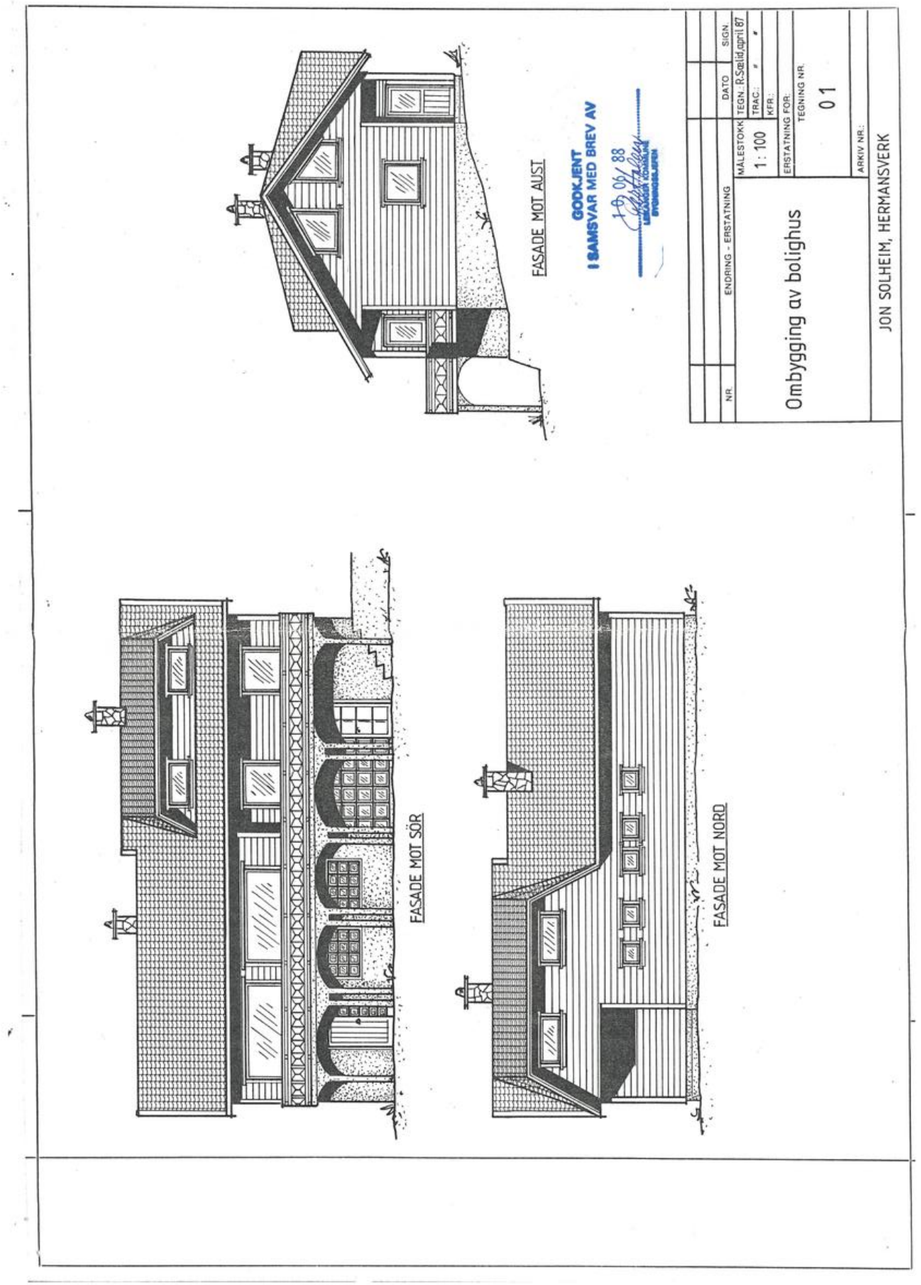
15. Når festetida er ute og det vert spørsmål om forlenging av festetida gjeld reglane i Lov om **tomtefeste** av 30.05. 1975.
Vert det tale om innløysing av arealet gjeld likeeins reglane i tomtefestelova av 30.05. 1975.

Leikanger 2. januar 1980.

Jon Solheim

O. A. Vestrheim
ordførar

RETT KOPI
LEIKANGER FORMANNSKAP



LEIKANGER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Kontoradr: 5842 Leikanger
Telefon: (056) 55620
Telefax: (056) 55055

REFERERT I SAK 5/88
BYGNINGSRADET

1

5,

Jon Solheim

HERMANSVERK

Dykkar ref.	Dykkar brev av	Vår ref.	Dato
		PH/iv	10.06.1988

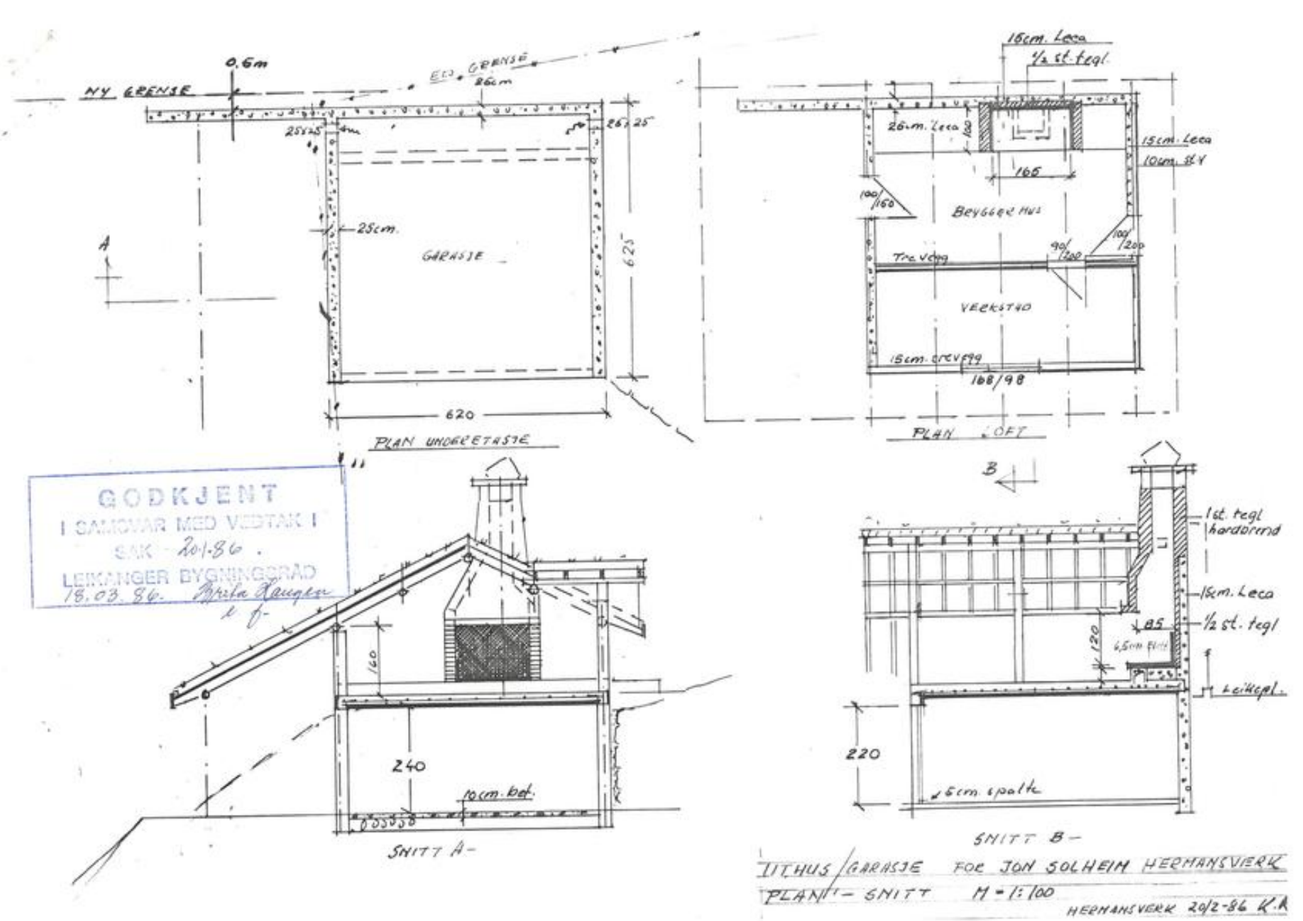
OMBYGGING AV BUSTADHUS

Vi syner til innleverte teikningar.

Bygningssjefen godkjenner ombygginga av bustadhuset som omsøkt.

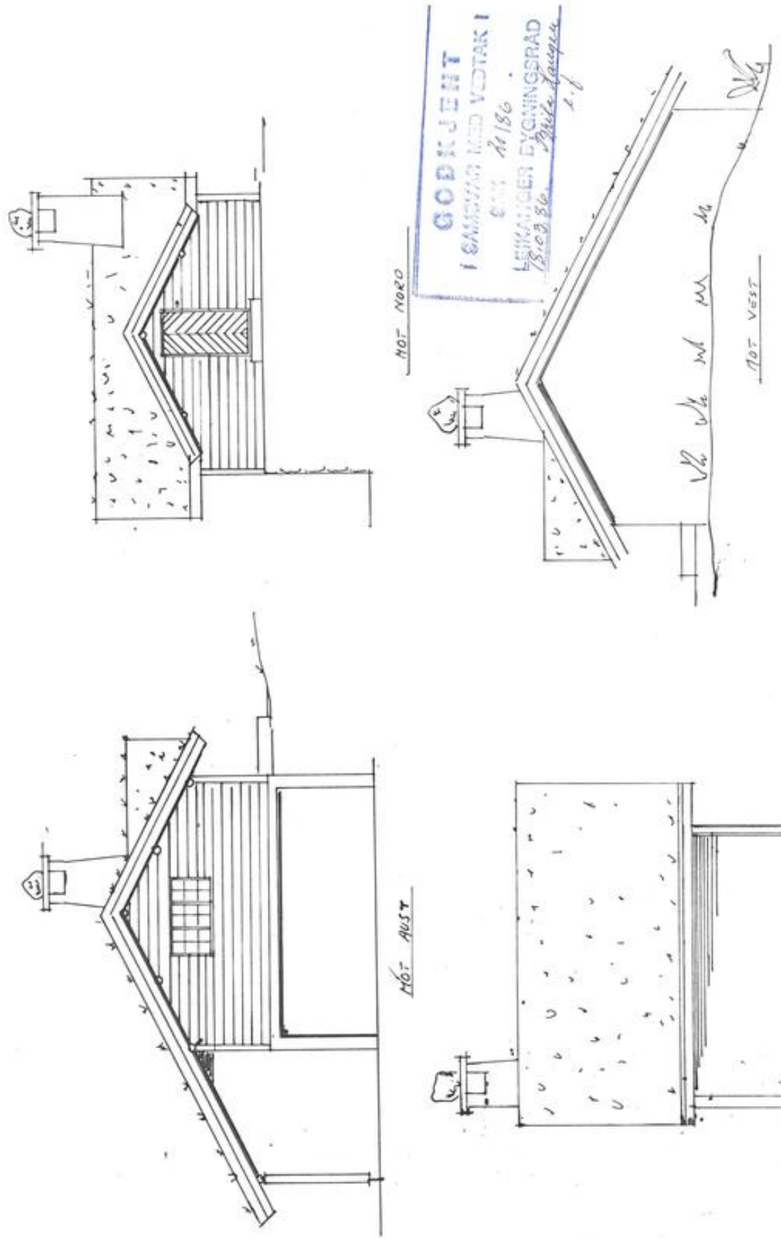
Det vert gitt fritak for varsling av naboar i dette høvet, då bygningssjefen finn at deira interesser ikkje vert berørt ved ombygginga.

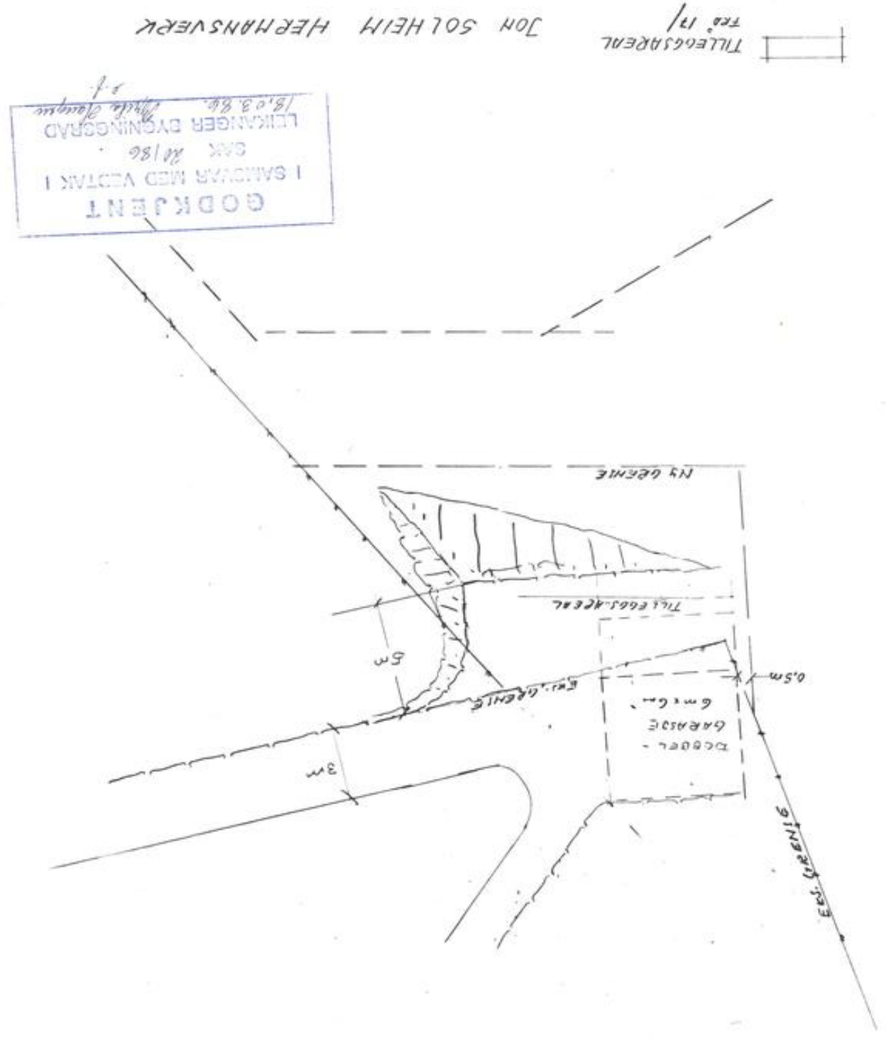
Per Holen
bygningssjef

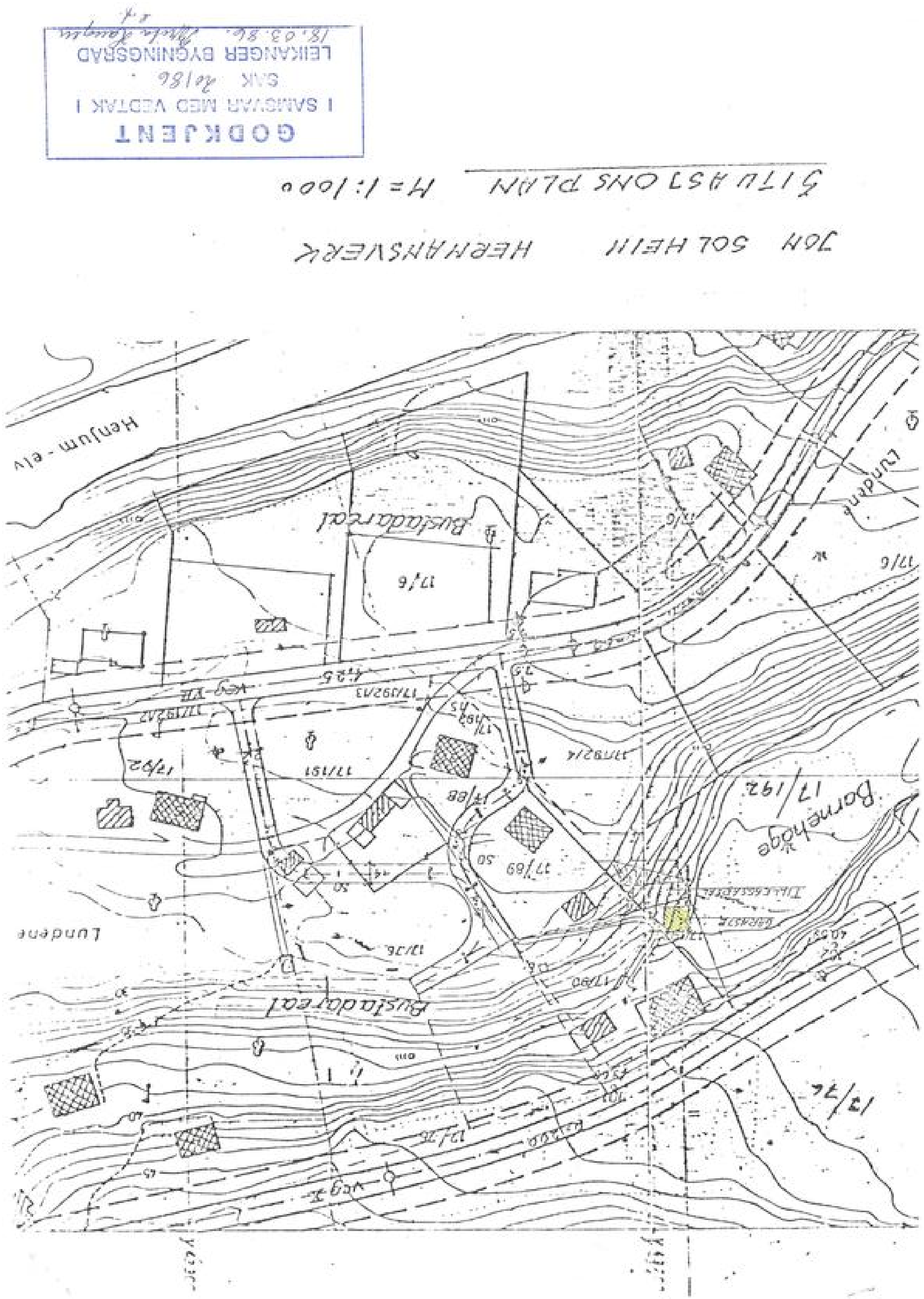


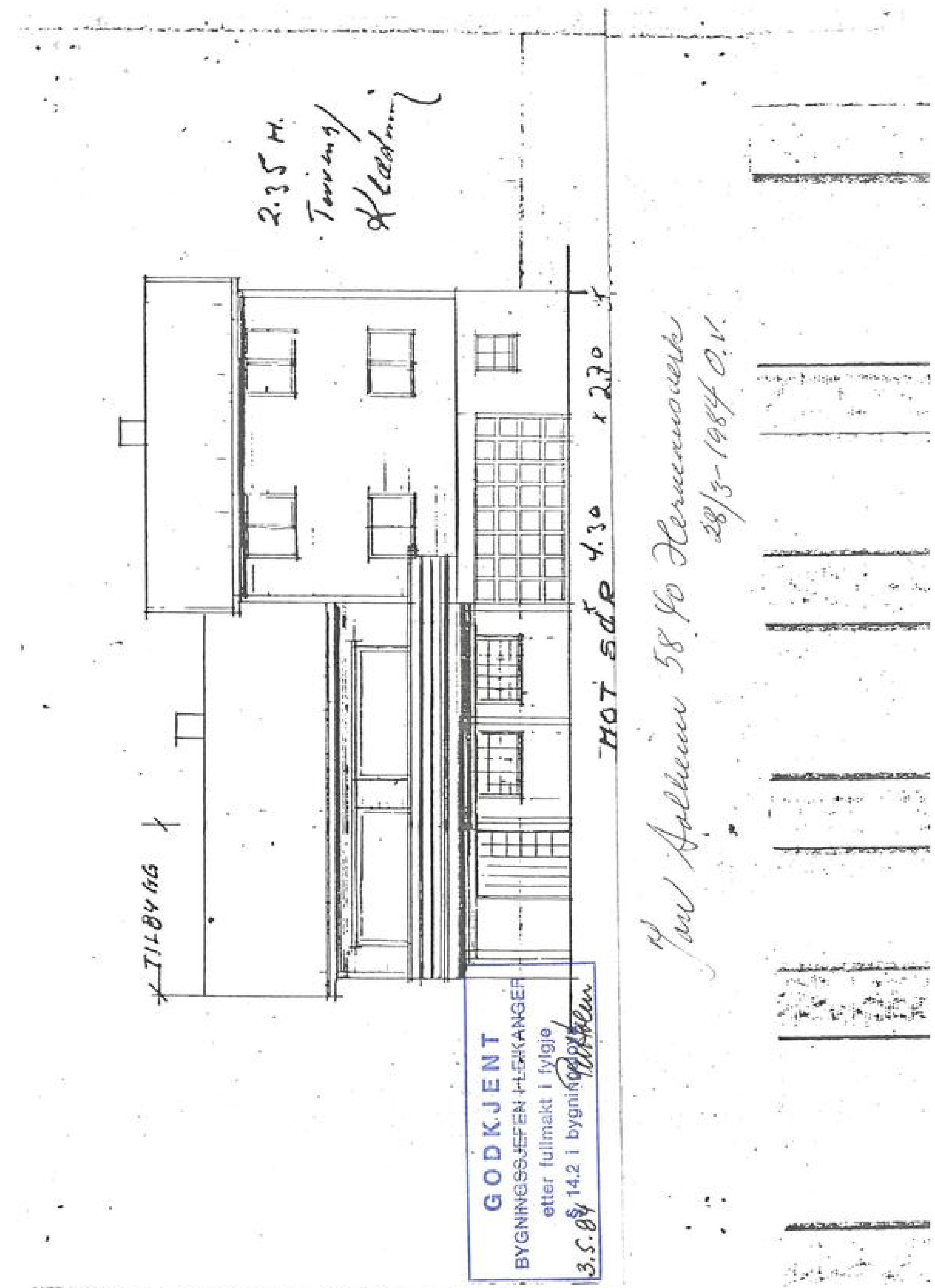
GODKJENT
I SAMSVAR MED VEDTAK I
SAK 20/86.
LEIKANGER BYGNINGSRÅD
18.03.86.

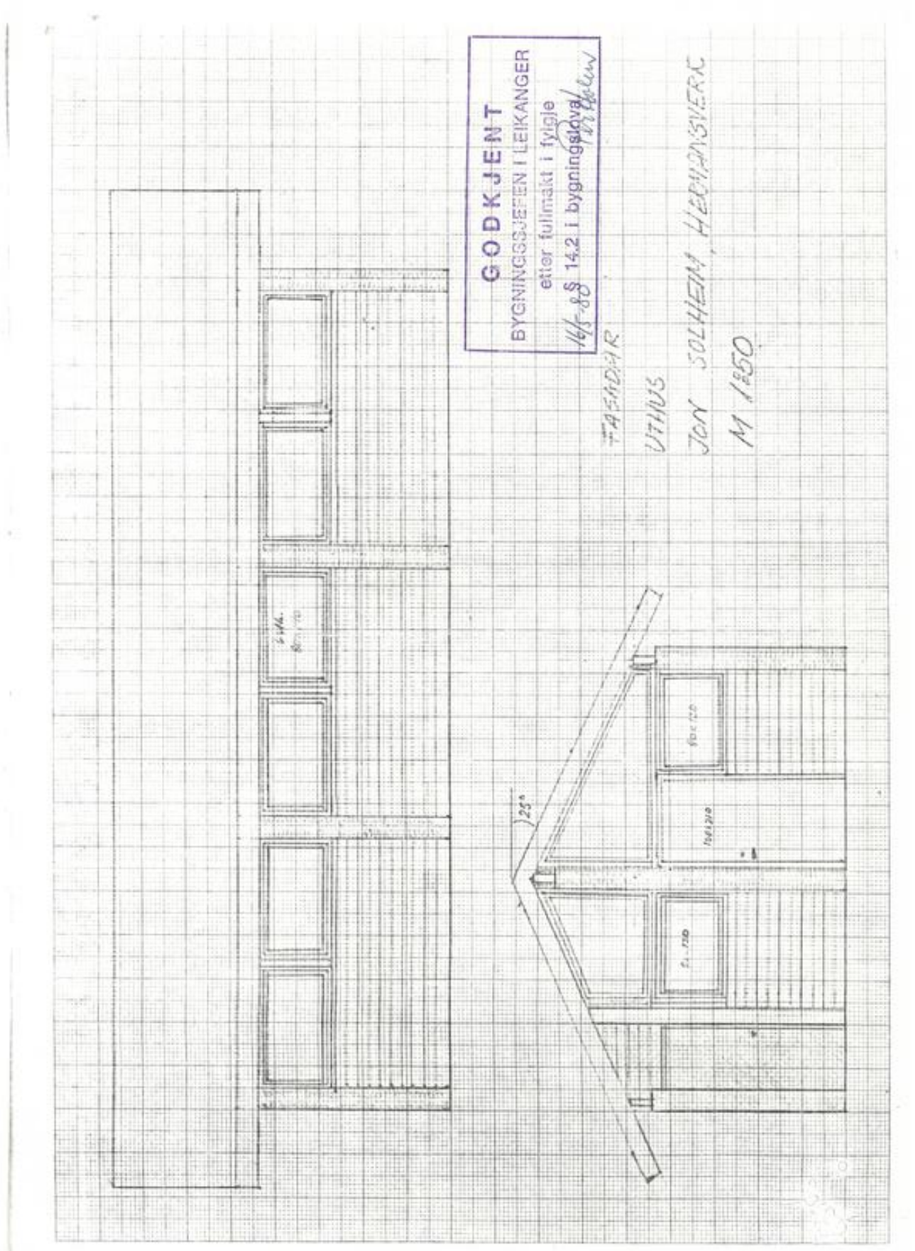
Vedlegg

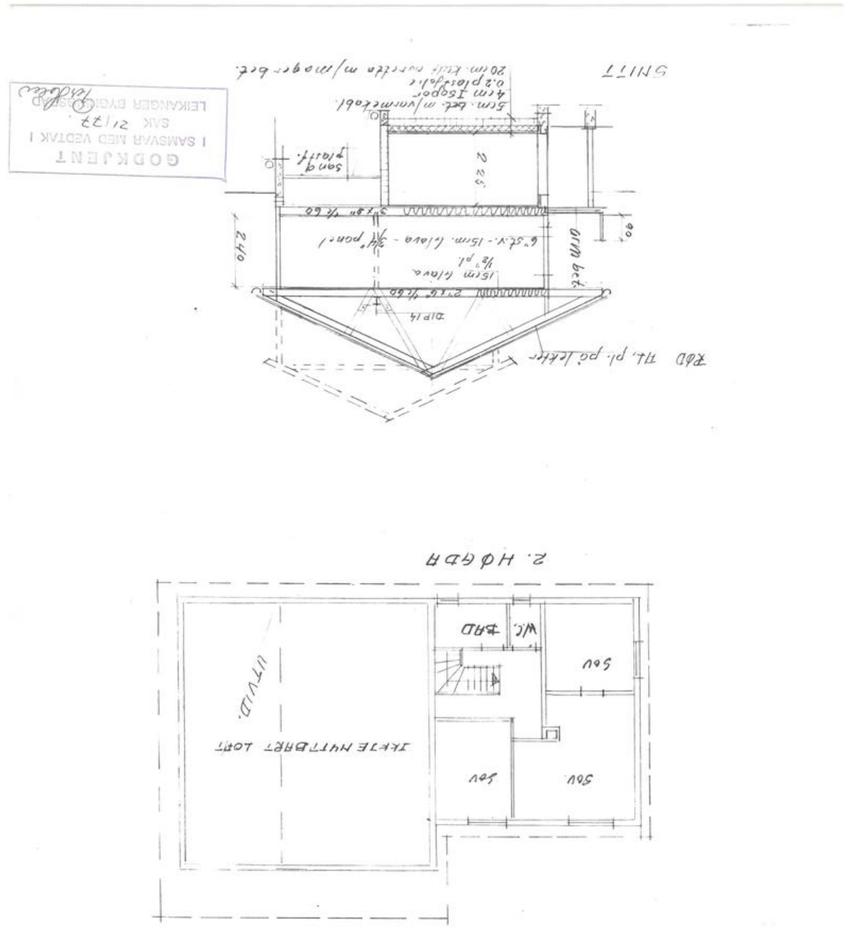

GODKJENT
I SAMSVAR MED VEDTAK I
SAK 86/180
LEIKANGER BYGNINGSRÅD
18.03.86
HØY NORD
HØY VEST
HØY ØST
HØY VEST

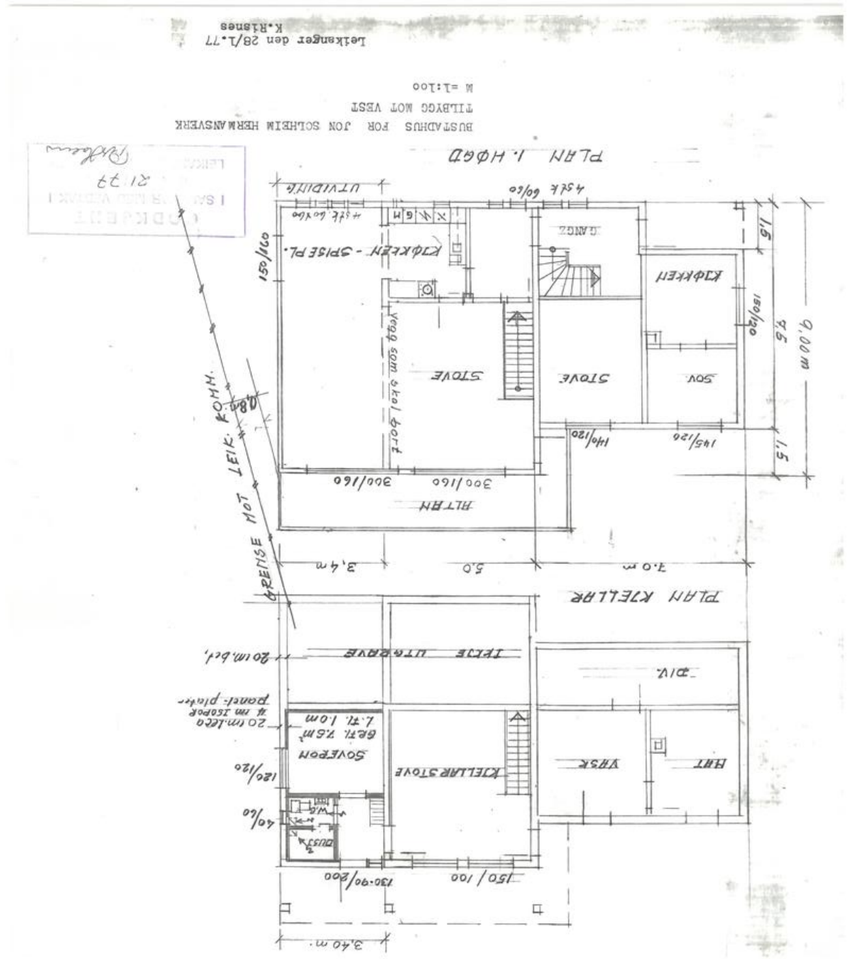

GODKJENT
I SAMSVAR MED VEDTAK I
SAK 86/180
LEIKANGER BYGNINGSRÅD
18.03.86
TILLEGGSAREAL
Tak: 11
JOH SOLHEIM HERMANSVERK
SITUASJONSPLAN FOR GARASJE
M= 1:200
Ny GRENSE
Tilf. fråds. areal
Eks. GRENSE
6m x 6m
GARASJE
Dobbel -
0.5m
6m
3m
Eks. VEGNIV

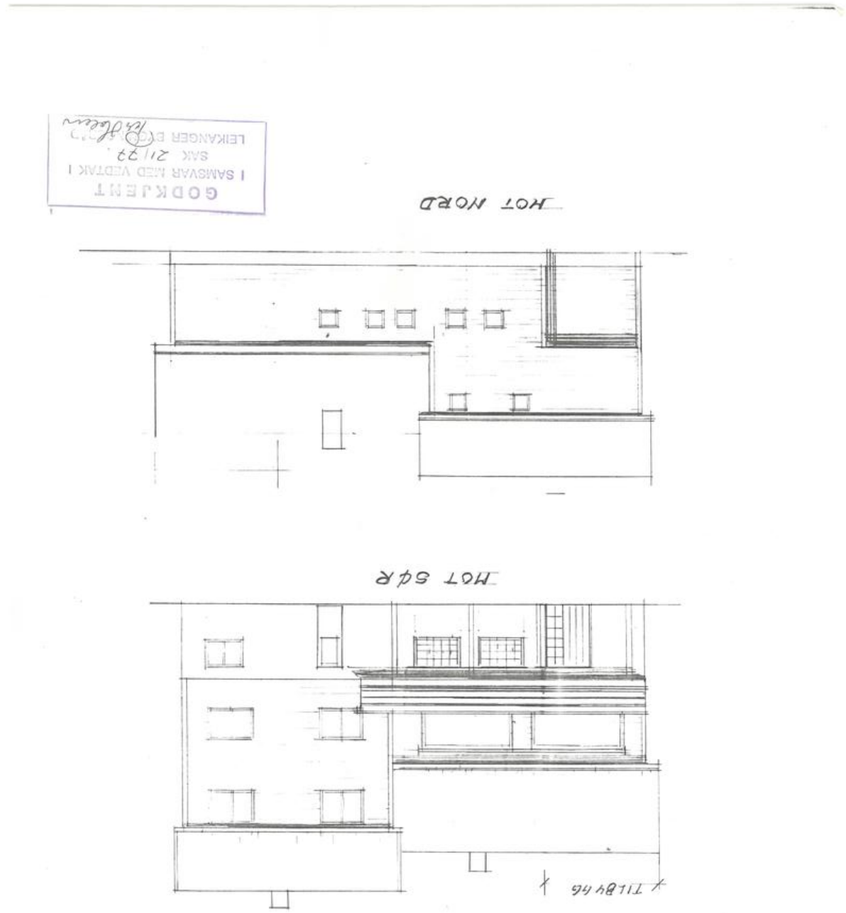

GODKJENT
I SAMSVAR MED VEDTAK I
LEIKANGER BYGNINGSRÅD
SITUASJONS PLAN M=1:1000
JON SOLHEIM HERMANSVERK


TILBYGG
MOT SØR
GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN I LEIKANGER
etter fullmakt i fylgje

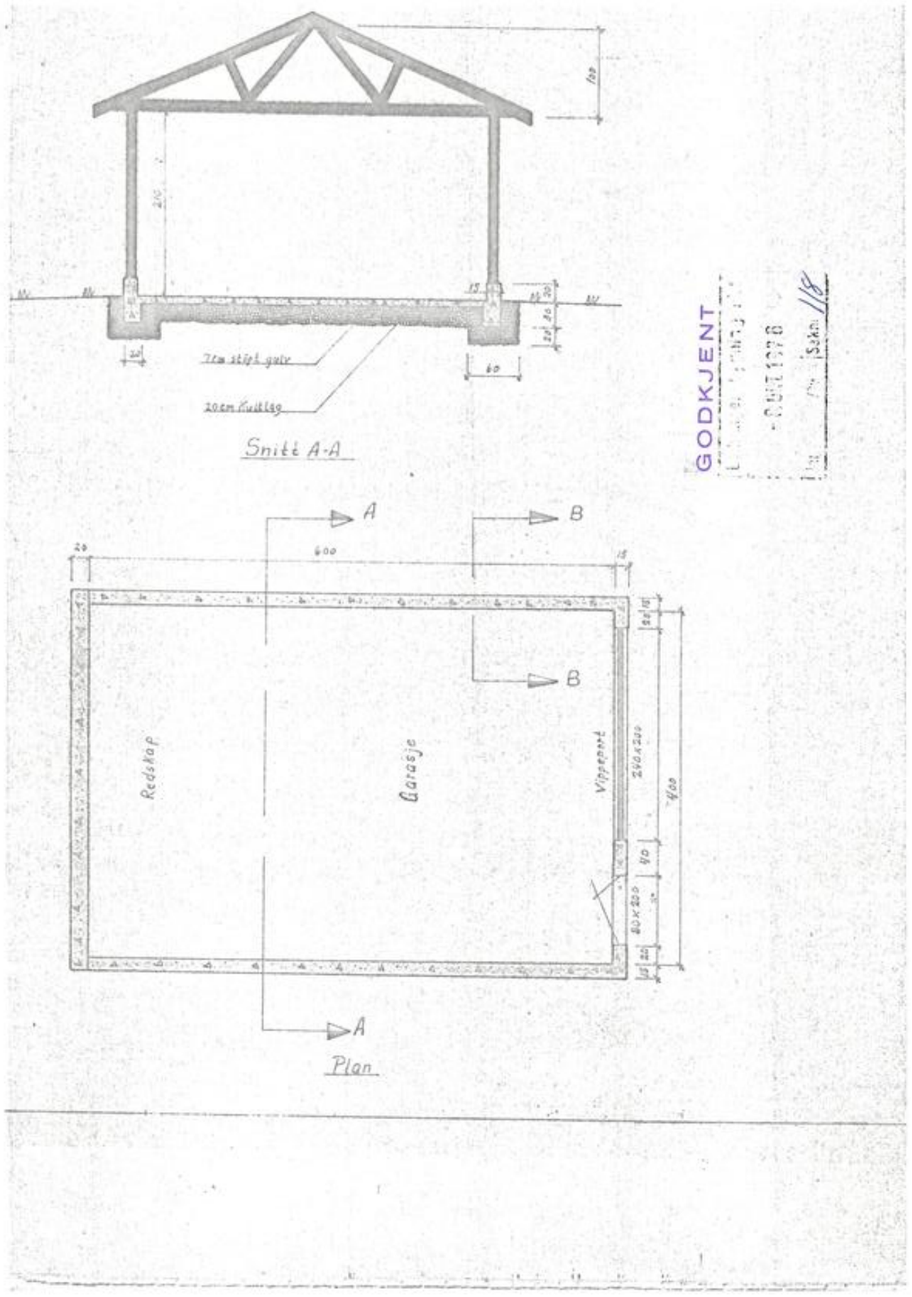

GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN I LEIKANGER
etter fullmakt i følge
§ 14.2 i bygningslova
TAKSKJÆR
UTHUS
JON SOLHEIM, HEGRANSVERK
M 1:50
MOT VEST

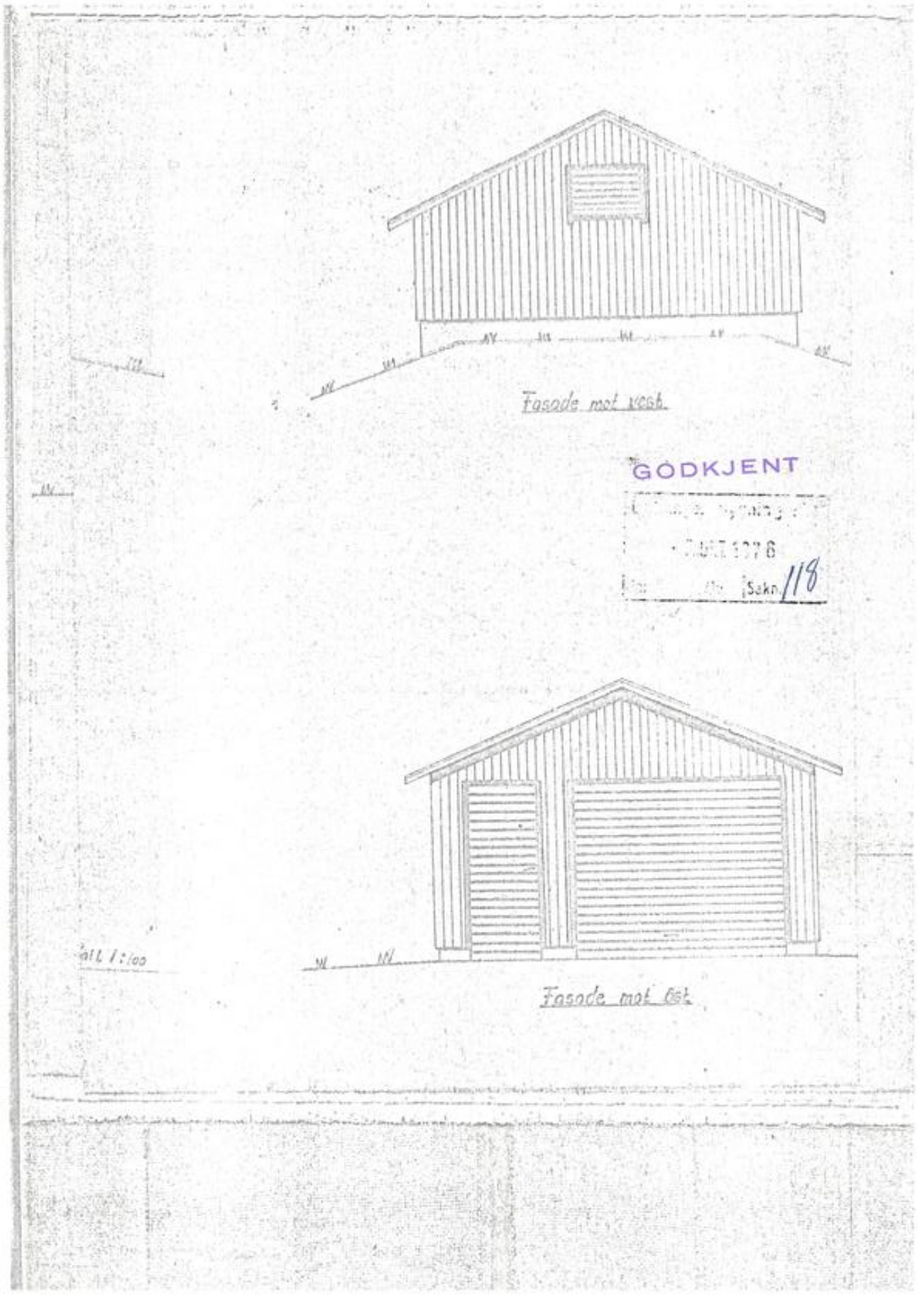

SNITT
Rød Tll. pl. på Lefter
2. HØGDA
SOV
SOV
WC. BAD
STUE
KJØKKEN
SOV
SOV
BALKONG

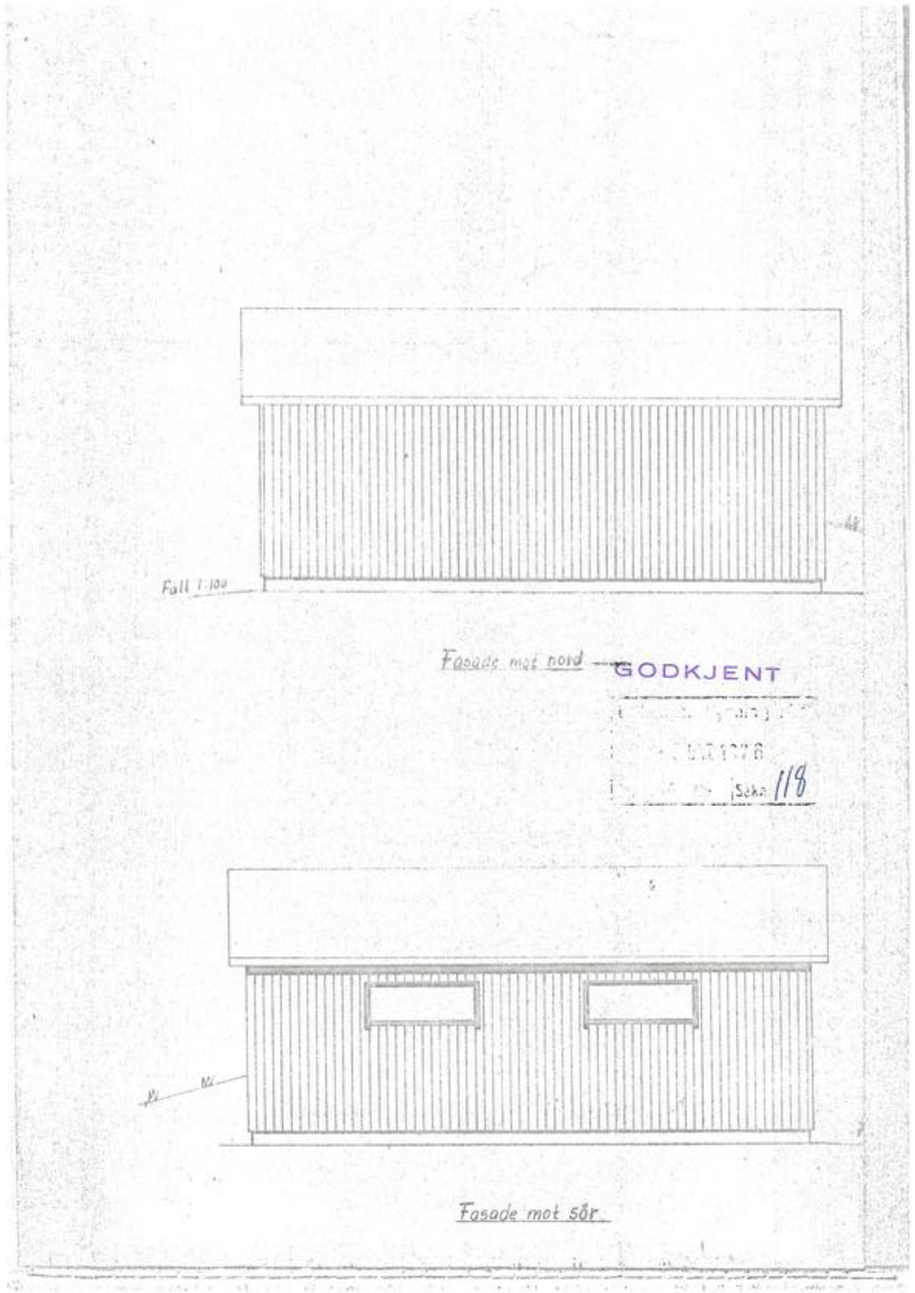

PLAN 1. HØGD
PLAN KJELLER
STOVE
STOVE
SOV
SOV
BALKONG
BAD
VASK
BRT
SOVEROM
KJELLER STOVE
TEKNISK UTSTYR
UTVIDDING
GANG
HOT LEIK ROM
GRENSE

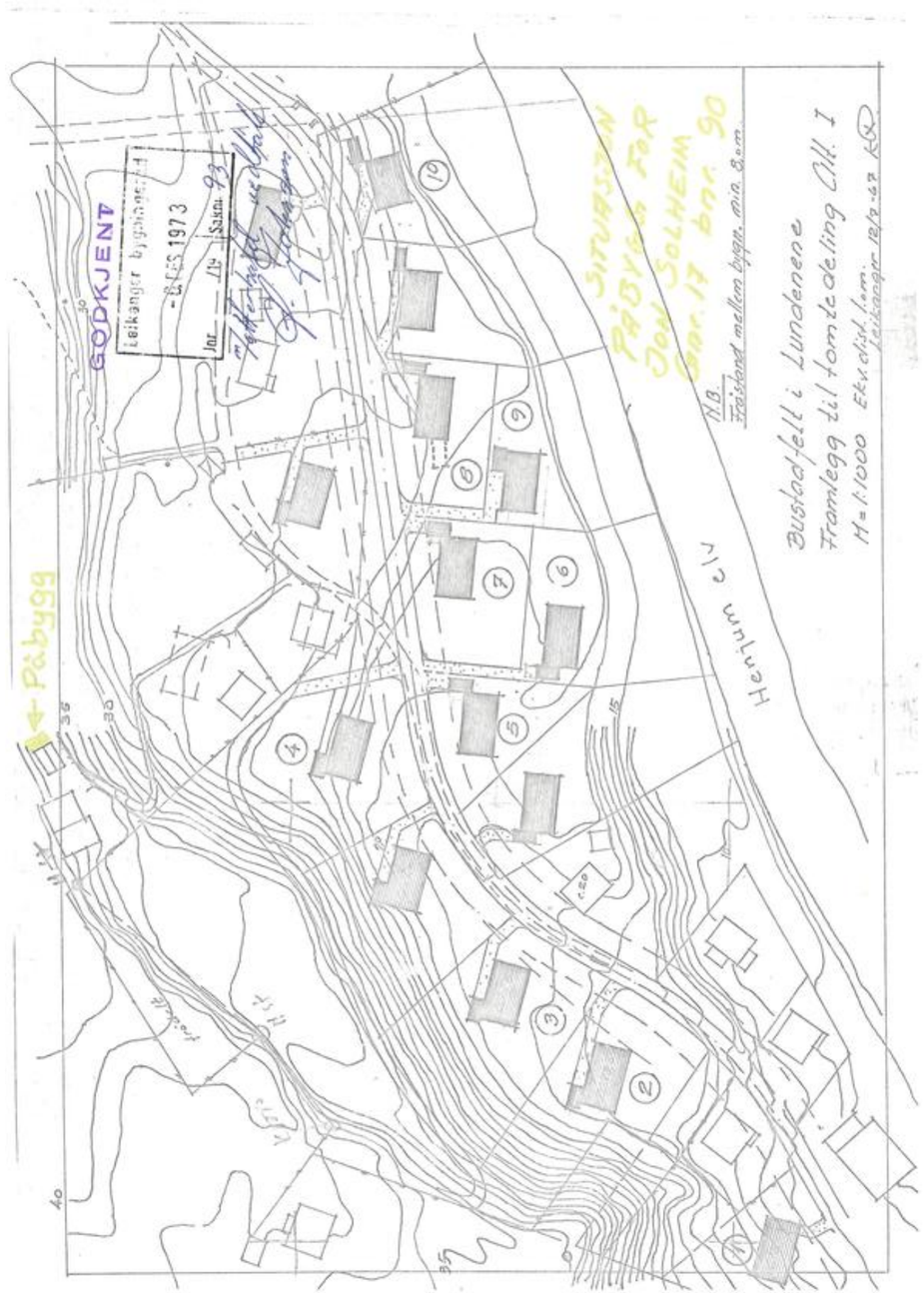

GODKJENT
I SAMSVAR MED VEDTAK I
SAK 21/23
LEIKANGER
HOT NORD
HOT SØR
TILBYGG

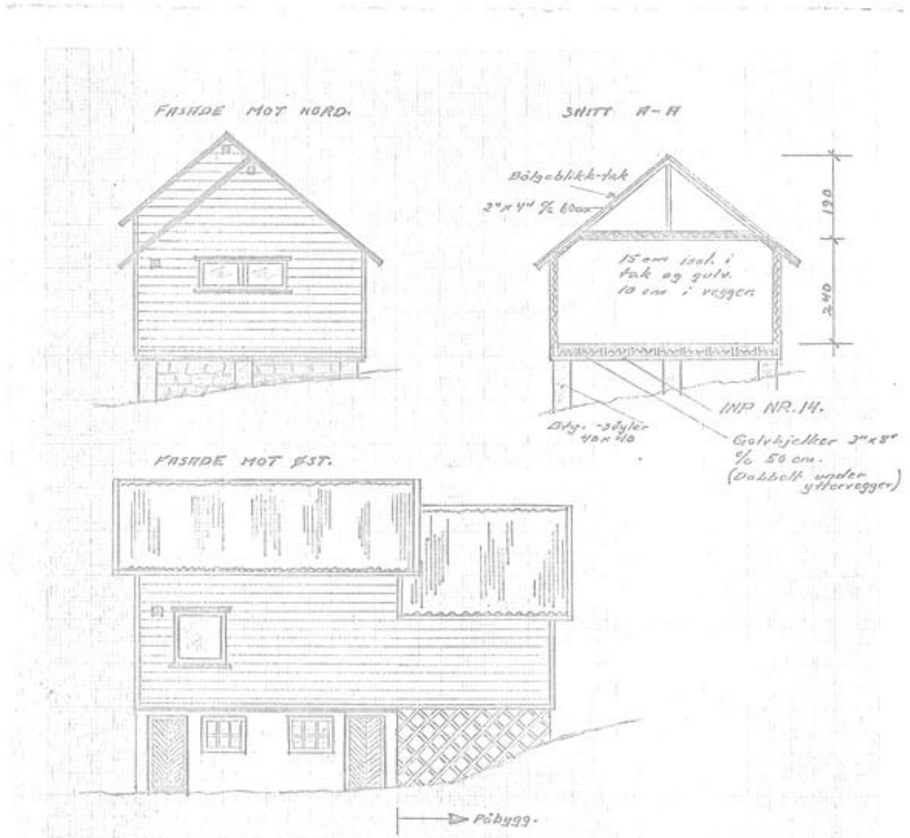

GODKJENT
Garasje
Bustadfelt i Lundeneset
Framlegg til fomtedeling Gnr. 1
M=1:1000
Henrik Ibsens veg


7cm stålt gulv
20cm Kuddlag
Snitt A-A
GODKJENT
A
B
600
Redskap
Garasje
Vippeport
240x200
400
80x200
A
Plan


Fasade mot vest
GODKJENT
Fasade mot øst

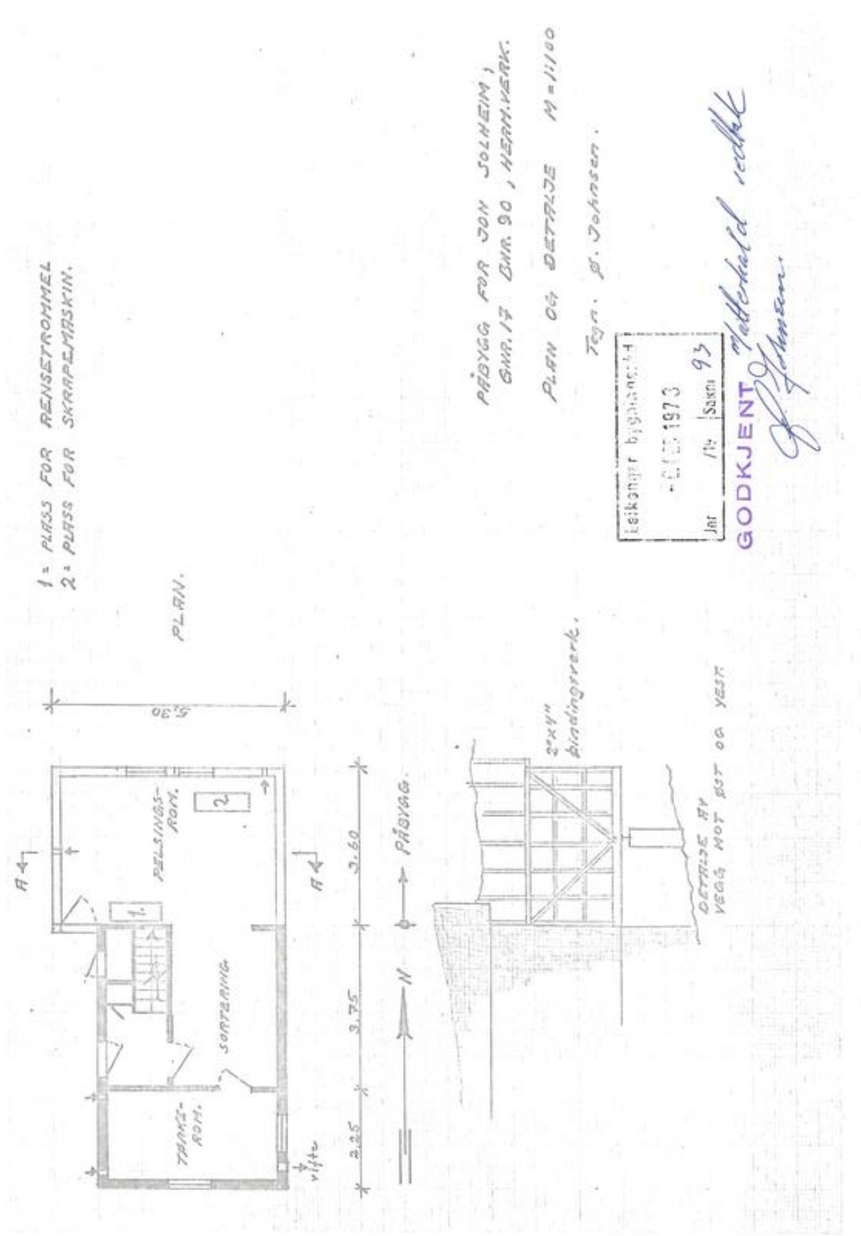

Fall 1:100
Fasade mot nord
GODKJENT
Søke 118
Fasade mot sør

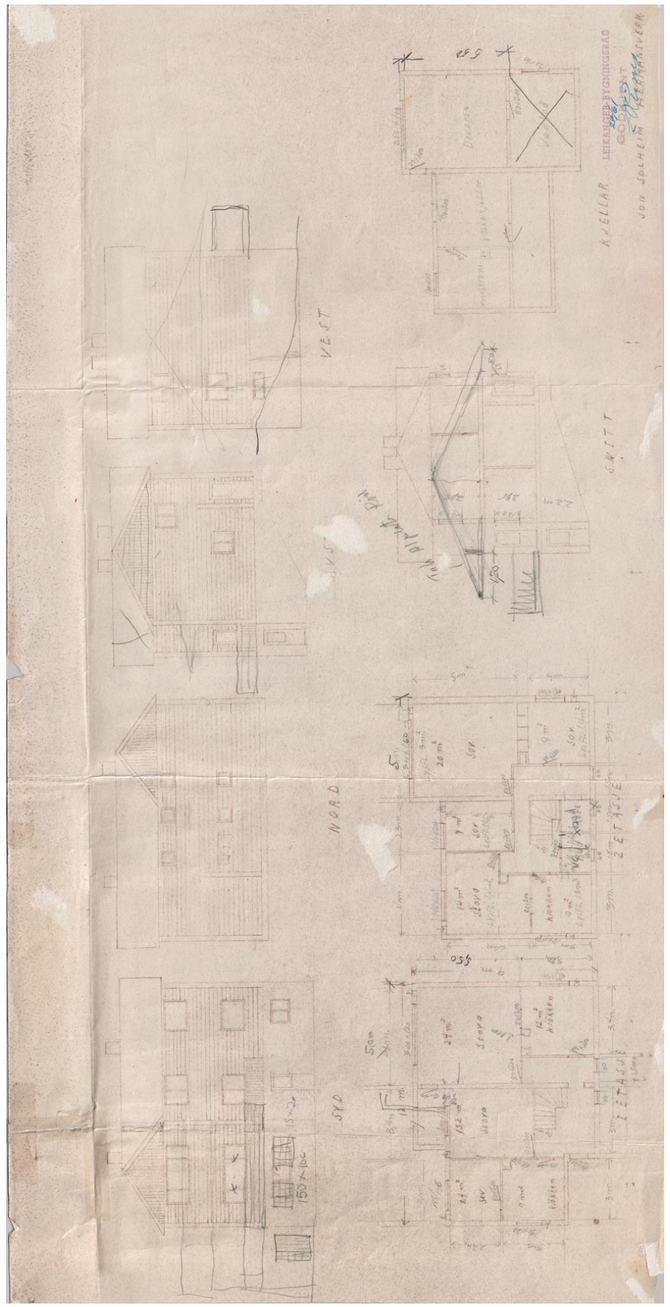

GODKJENT
Søke 93
Situasjon
Påbygg
Gnr. 17 bnr. 90
Bustadfelt i Lundenene
Framlegg til Tomtedeling Off. I
M=1:1000
Henlyn



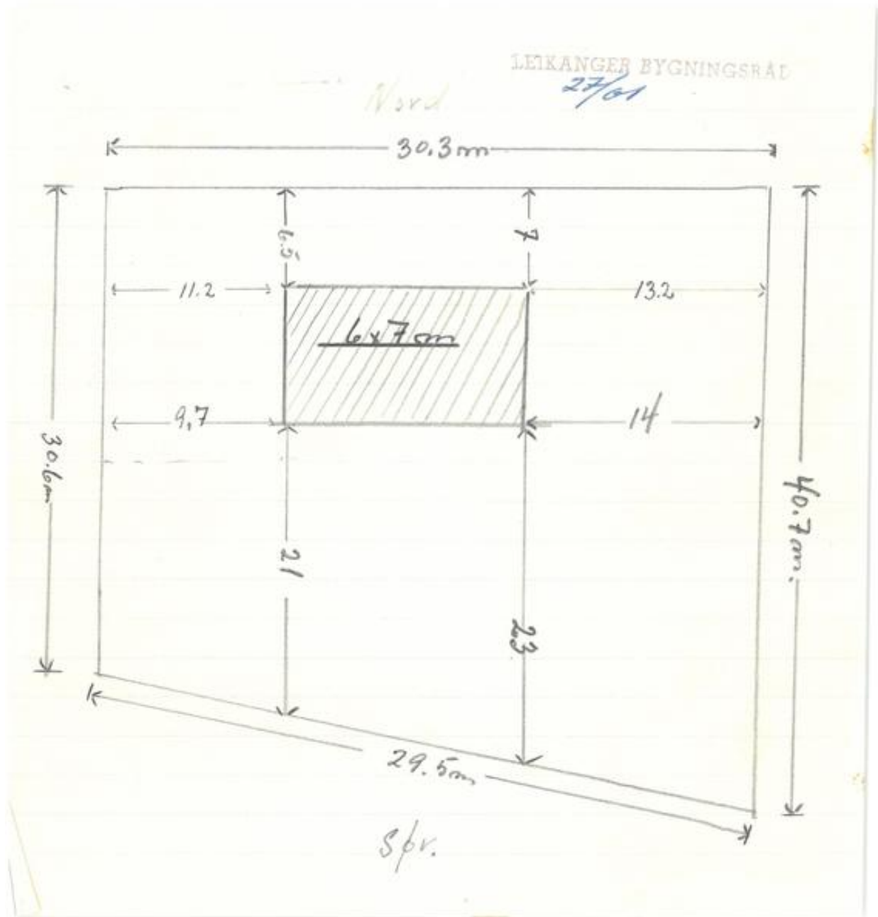
GODKJENT
Leikanger byggnemnd
-6 DES 1973
Jnr. /74 Saksnr 93
Påbygg godkjent
Gj. Johnsen.

PÅBYGG FOR JON SOLHEIM, HERMANSVERK.
Fasader og snitt M=1:100
Tegn. Ø. Johnsen




ØST
VEST
NORD
SYD
KJELLER
LEIKANGER BYGNINGSRÅD
30/3 61
JON JOLHEIM ARKITEKT MNAL
Ant. plass Dnv
150 x 100

Vedlegg


LEIKANGER BYGNINGSRÅD
27/61
Nord
30,3m
6,3
7
11.2
13.2
6x7m
9,7
14
30.6m
40.7m
21
23
29.5m
Sfr.



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

For matrikkeleining:

Kommune:	4640 - SOGNDAL	Utskriftsdato/klokkeslett:	19.10.2026 kl. 15:37
Gardsnummer:	217	Produsert av:	Oliver Bjørndal
Bruksnummer:	90	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: SOLHEIM
Etableringsdato: 05.03.1923
Skyld: 0,04
Er tinglyst: Ja
Har festegrunnar: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Utrekna areal for 217 / 90	1 156,4 m2	

Eigarforhold

Tinglyste eigarforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse	Andel
Heimelshavar		060842	SOLHEIM LIV		LUNDHEIM 6 6863 LEIKANGER	1 / 1

Eigarar registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse	Andel
Eigar registrert hos Skatteetaten		060842	SOLHEIM LIV		LUNDHEIM 6 6863 LEIKANGER	

Oversikt over teigar (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovudteig	Nord	Aust	Høgde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6785437	384680		1 156,4 m2	

Forretningar der matrikkeleininga er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Tinglysing Status	Endra dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 4640 - 217/90 Omnummerert frå: 1419 - 17/90			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Tinglysing Status	Endra dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Skylddeling	05.03.1923				
Skylddeling		Rolle: Matrikkeleining: Arealendring Avgjevar: 1419 - 17/36: 0 Mottakar: 1419 - 17/90: 0			

Forretningar der matrikkeleininga er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Tinglysing Status	Endra dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Forretning over eksisterande matrikkeleining	16.10.2009			1419hea	16.10.2009
Kartforretning		Rolle: Matrikkeleining: Arealendring Berørt: 1419 - 17/90: 0 Berørt: 1419 - 17/192: 0 Berørt: 1419 - 17/192/14: 0 Berørt: 1419 - 17/192/16: 0 Berørt: 1419 - 17/260: 0			
Forretning over eksisterande matrikkeleining	07.10.2009			1419str	07.10.2009
Kartforretning		Rolle: Matrikkeleining: Arealendring Berørt: 1419 - Mnr mangler: 0 Berørt: 1419 - 17/89: 0 Berørt: 1419 - 17/90: 0 Berørt: 1419 - 17/192/16: 0 Berørt: 1419 - 17/237: 0			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Status	Tinglysing Endra dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Forretning over eksisterande matrikkeleining	07.10.2009			1419str	07.10.2009
Kartforretning					

Rolle	Matrikkeleining	Arealendring
Berørt	1419 - 17/90	0
Berørt	1419 - 17/91	0
Berørt	1419 - 17/235	0
Berørt	1419 - 17/269	0

Adresser

Adressetype	Adressenamn Adressetilleggsnamn	Adressekode Kjeldekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Aust	Krinsar			Atkomstpunkt
Vegadresse	Lundheim	17026	6						Nei
						Grunnkrins:	0503	Henjum	
						Røystekrins:	4	Leikanger	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kyrkjesokn:	07090801	Leikanger	
				6785442	384663	Postnr.område:	6863	LEIKANGER	
						Tettstad:	5553	Hermansverk/Leikanger	

Aktive bygg som er registrerte på matrikkeleininga

Bygningsnr: 9 937 714
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6785423 Aust: 384665
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bustad
Næringsgruppe: Anna som ikkje er næring
Bygningsstatus: Teke(n) i bruk
Energikjelder:
Oppvarming:

Utbygd areal:	0	Tal bustader:	0	Datoar		
Bruksareal bustad:	0	Tal etasjar:	2	Rammeløyve:		14.03.1986
Bruksareal anna:	68	Vassforsyning:		Igangsetjingsløyve:		07.04.1986
Bruksareal totalt:	68	Avløp:		Teke(n) i bruk:		25.08.1986
Bruttoareal bustad:	0	Har heis:	Nei	Mellombels bruksløyve:		
Bruttoareal anna:	0			Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					

Etasjar

Etasje	Tal på bueiningar	BRA bustad	BRA anna	BRA totalt	BTA bustad	BTA anna	BTA totalt
H01	0	0	34	34	0	0	0
U01	0	0	34	34	0	0	0

Brukseiningar

Adresse	Brukseiningsnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining
		Unummerert brukseining	0	0		0	0	217/90

Kontaktpersonar

Rolle	Føds.dato/org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse
Tiltakshavar		SOLHEIM JON		

Bygningsnr: 177 088 145
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6785442 Aust: 384663
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Einebustad
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Teke(n) i bruk
Energikjelder:
Oppvarming:

Utbygd areal:	0	Tal bustader:	1	Datoar		
Bruksareal bustad:	323	Tal etasjar:	4	Rammeløyve:		
Bruksareal anna:	0	Vassforsyning:		Igangsetjingsløyve:		
Bruksareal totalt:	323	Avløp:		Teke(n) i bruk:		
Bruttoareal bustad:	0	Har heis:	Nei	Mellombels bruksløyve:		
Bruttoareal anna:				Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					

Etasjar

Etasje	Tal på bueiningar	BRA bustad	BRA anna	BRA totalt	BTA bustad	BTA anna	BTA totalt
L01	0	85	0	85	0	0	0
H02	0	46	0	46	0	0	0
H01	1	114	0	114	0	0	0
U01	0	78	0	78	0	0	0

Brukseiningar

Adresse	Brukseiningsnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining
17026 Lundheim 6	H0101	Bustad	0	0		0	0	217/90

Bygningsnr: 177 088 757
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6785449 Aust: 384682
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bustad
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Teke(n) i bruk
Energikjelder:
Oppvarming:

Utbygd areal:	0	Tal bustader:	0	Datoar		
Bruksareal bustad:	0	Tal etasjar:	1	Rammeløyve:		
Bruksareal anna:	70	Vassforsyning:		Igangsetjingsløyve:		
Bruksareal totalt:	70	Avløp:		Teke(n) i bruk:		
Bruttoareal bustad:	0	Har heis:	Nei	Mellombels bruksløyve:		
Bruttoareal anna:				Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					

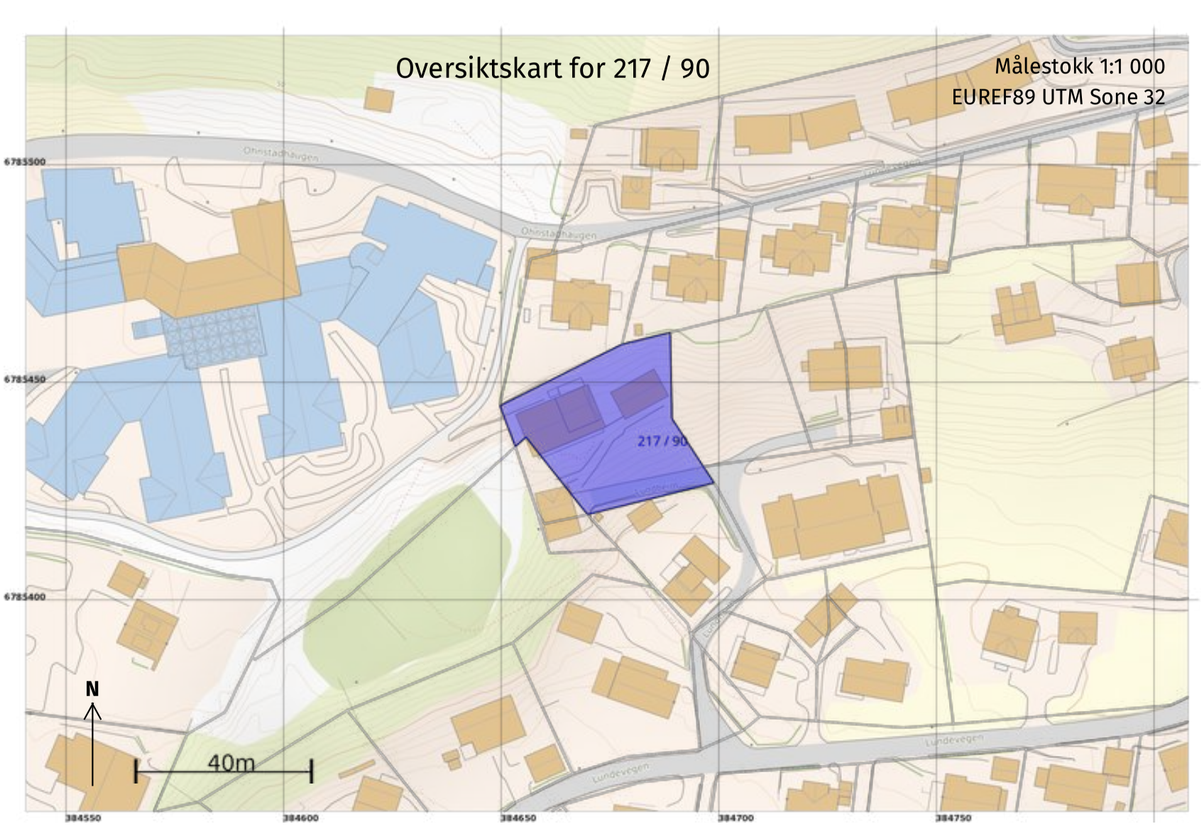
Etasjar

Etasje	Tal på bueiningar	BRA bustad	BRA anna	BRA totalt	BTA bustad	BTA anna	BTA totalt
H01	0	0	70	70	0	0	0

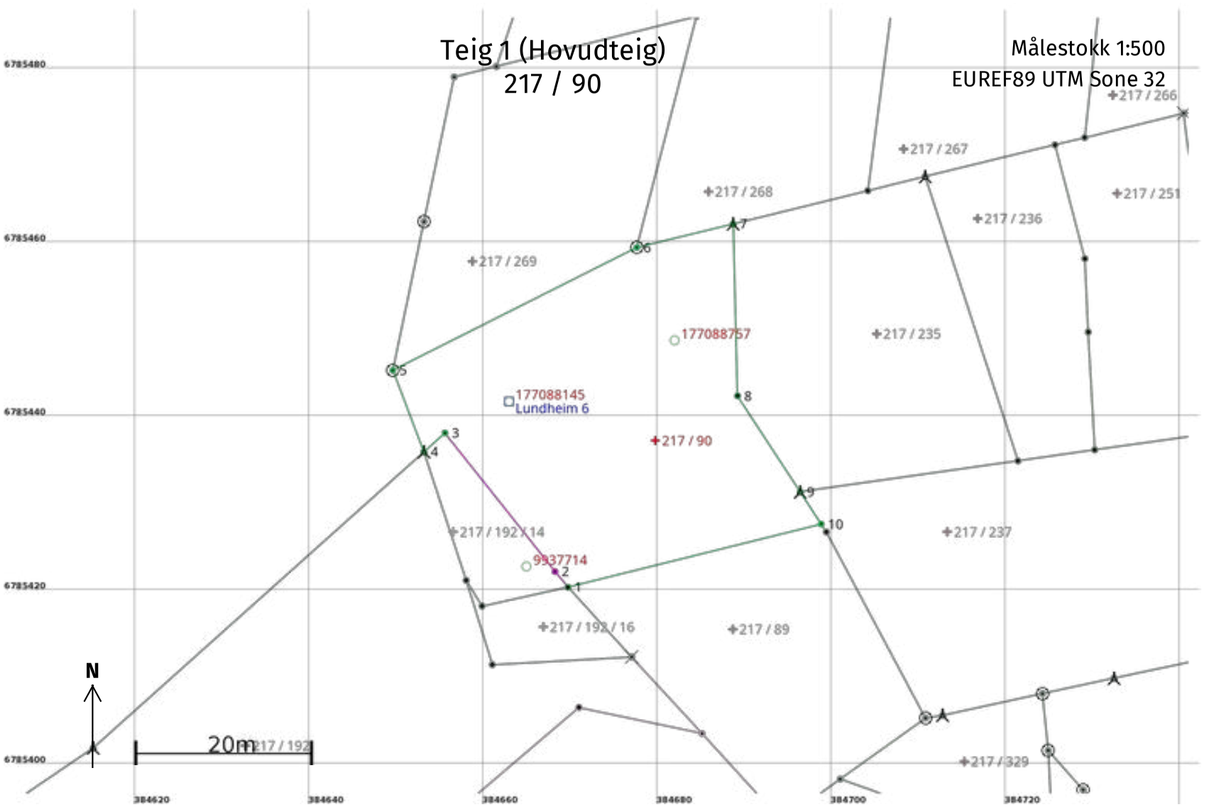
Vedlegg

Brukseiningar

Adresse	Brukseiningsnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining
		Unummerert brukseining	0	0		0	0	217/90



Vedlegg



Areal og koordinatar

Areal: 1 156,4 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6785437 **Aust:** 384680

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Aust	Grensemerke nedsett i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktigheit (SD i cm)	Radius
1	6785420,64	384669,77	2,33	Umerkt	10 Terrengmålt	14	
2	6785422,43	384668,28	20,33	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Papirkopi	200	
3	6785438,36	384655,65	3,24	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmålar	21	
4	6785436,20	384653,23	10,02	Bolt	10 Terrengmålt	14	
5	6785445,56	384649,66	31,37	Jord Offentleg godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
6	6785459,68	384677,67	11,39	Jord Offentleg godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
7	6785462,39	384688,73	19,78	Bolt	10 Terrengmålt	14	
8	6785442,62	384689,23	13,17	Annan detalj	10 Terrengmålt	14	
9	6785431,59	384696,42	4,42	Bolt	10 Terrengmålt	14	
10	6785427,89	384698,83	29,95	Ukjent	10 Terrengmålt	14	

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Lundheim 6, 6863 LEIKANGER. Gnr. 217, bnr. 90, i Sogndal kommune, oppdragsnr.: 1160260060
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