

PROAKTIV

Fin 2-roms leilegheit

Med stor balkong og gode
parkeringsforhold

PLASSEN 9



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

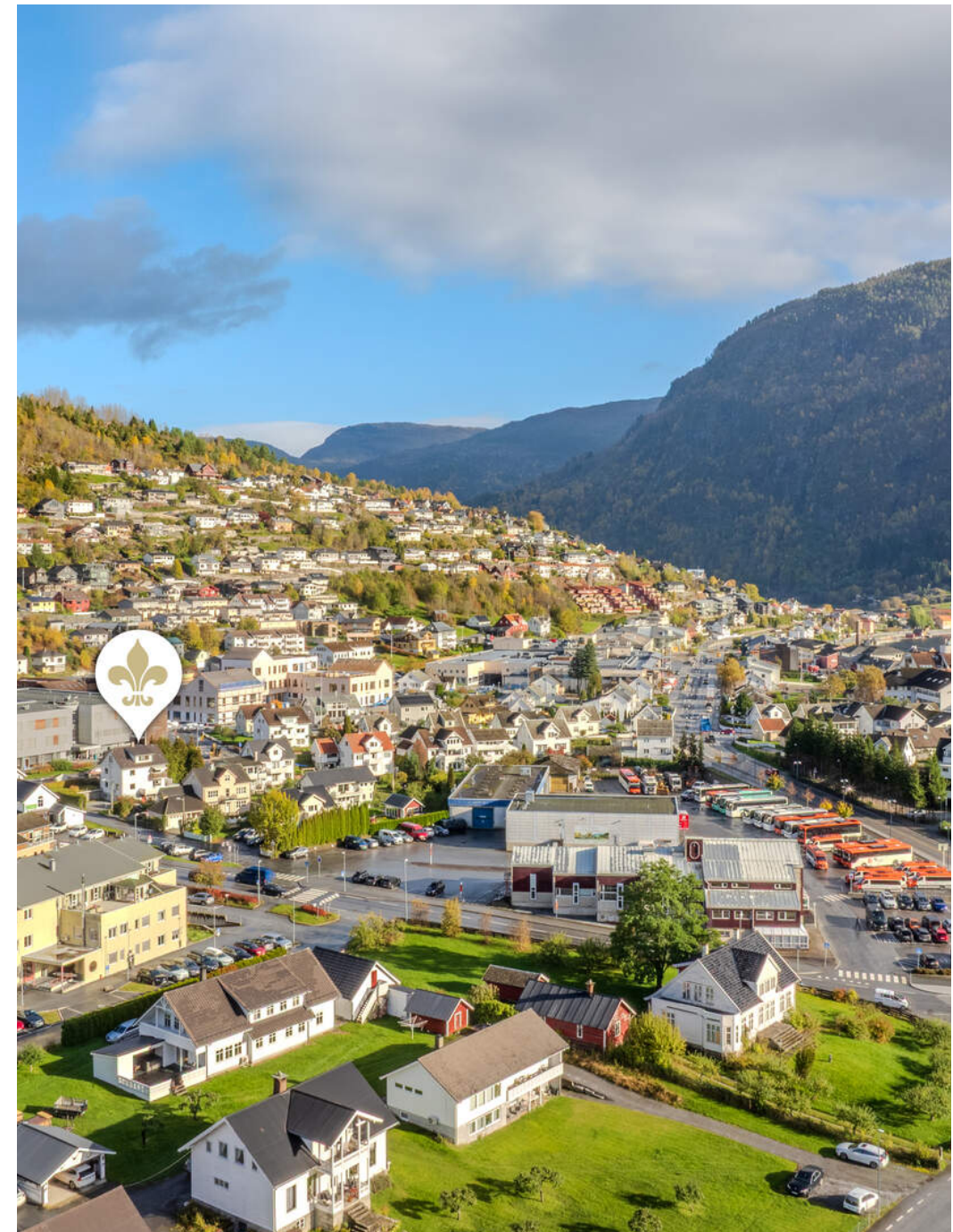
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

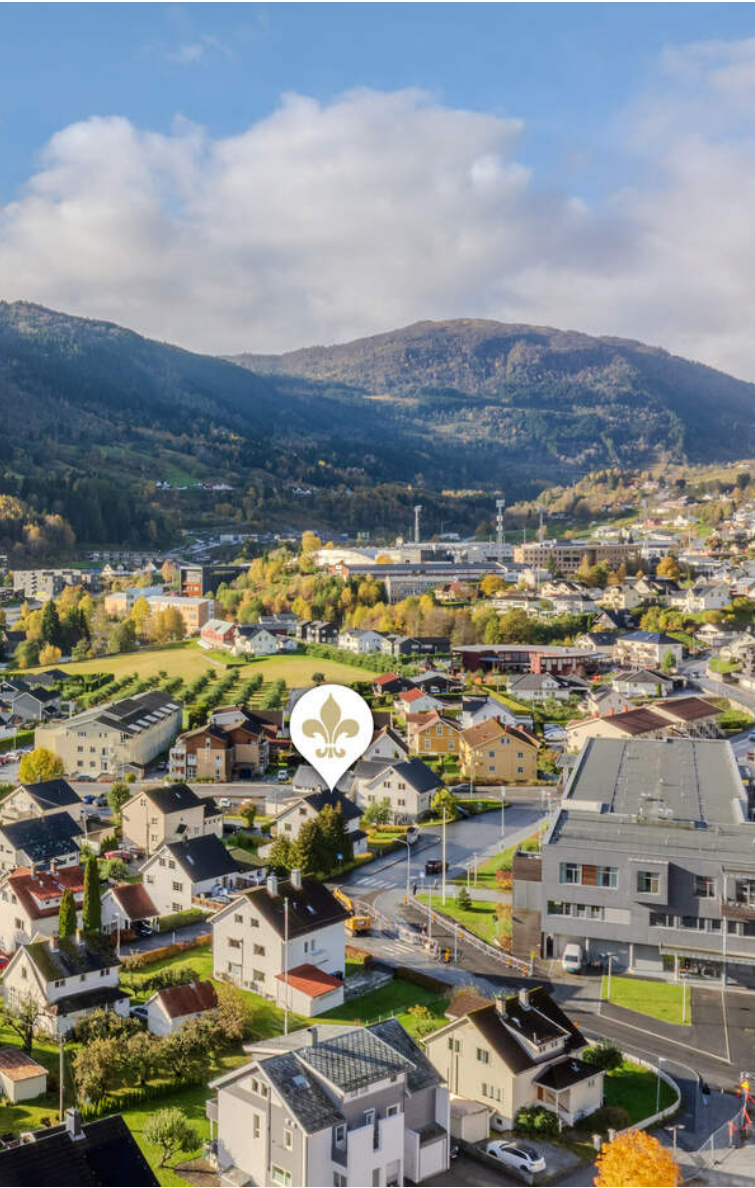
- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



SOGNDAL

Bu sentralt i Sogndal sentrum | Attraktiv 2-roms sjølveigar i 5-minuttsaksen | Solrik balkong på ca. 20 m²

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Plassen 9, 6856 SOGNDAL

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 21, bnr. 1, snr. 1 i
Sameiet Plassen 9

Prisantydning: 3.000.000,-

Omkostninger: 76.090,-

Totalpris: 3.076.090,-

Kommunale avgifter: 9.100,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1953

Rom/soverom: 2/1

BRA: 99 m²

BRA-i: 65 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkeringsplassar på fellestunet på vestsida av bygningen.
- Seksjon 1 og 3: Disponerer parkeringsarealet på nordsida i fellesskap.
- Seksjon 2: Disponerer parkeringsarealet på sørsida. Det er garasje på egedomen.

Tomt: 818 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 412,-

Felleskostnader inkl.: Felles utvendig bygningsforsikring.

Energimerke: Energiklasse: Oransje G.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	20	32	34
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
40			
Vedlegg			

”

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

Eigedomsmeklar MNEF: **Jan Rune Årøy**



Jan Rune Årøy
Eigedomsmeklar MNEF
Mobil: 950 44 240
E-post: jan.rune@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Meklarhuset Sogn
Telefon: 90 56 45 25

EIN NY KVARDAG

Med meir enn 30 år i eigedomsmarknaden har Jan Rune opparbeidd seg ei erfaring som femner breitt, frå bustader og landbruk til næringseigedom, nybygg og større utviklingsprosjekt.

Gjennom åra har han vore tett på mykje av utviklinga i Sogn, og har stått sentralt i fleire av dei større bustadprosjekta i regionen. Han kjenner både eigedomane, menneska og marknaden – og ikkje minst historia og utviklinga som ligg bak stadene vi lever og investerer i.

Særleg har Jan Rune lang erfaring frå nybygg og prosjektmarknaden og har stått sentralt i fleire av dei større bustadprosjekta i Sogn.

Bu sentralt i Sogndal sentrum | Attraktiv 2-roms sjøelveigar i 5-minuttsaksen | Solrik balkong på ca. 20 m²

Velkommen Plassen 9! Ei fin 2-roms leilegheit med stor balkong og gode parkeringsforhold Sogndal i sentrum. Eigedomen ligg i eit attraktivt og populert bustadområde med kort avstand til alle daglege servicetilbod.

Leilegheita ligg i 1. etasje i ein bygning frå 1952 og har eit totalt bruksareal på 71 m². Badet og kjøkkenet vart fornya i 2006, og stova har både vedovn og varmepumpe. Planløysinga omfattar gang, stove, kjøkken, bad, eitt soverom og bod. Frå kjøkkenet er det utgang til ein romsleg balkong på ca. 20 m². I tillegg disponerer leilegheita utvendig bod og garasje, i tillegg til 2 biloppstillingsplasser i tunet.

Her er det nærleik til skule, barnehage, daglegvarebutikk og kollektivtilbod, samt flotte naturområde med gode moglegheiter for friluftsliv både sommar og vinter.



Eigedomsmeklar MNEF **Jan Rune Årøy**

”

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.

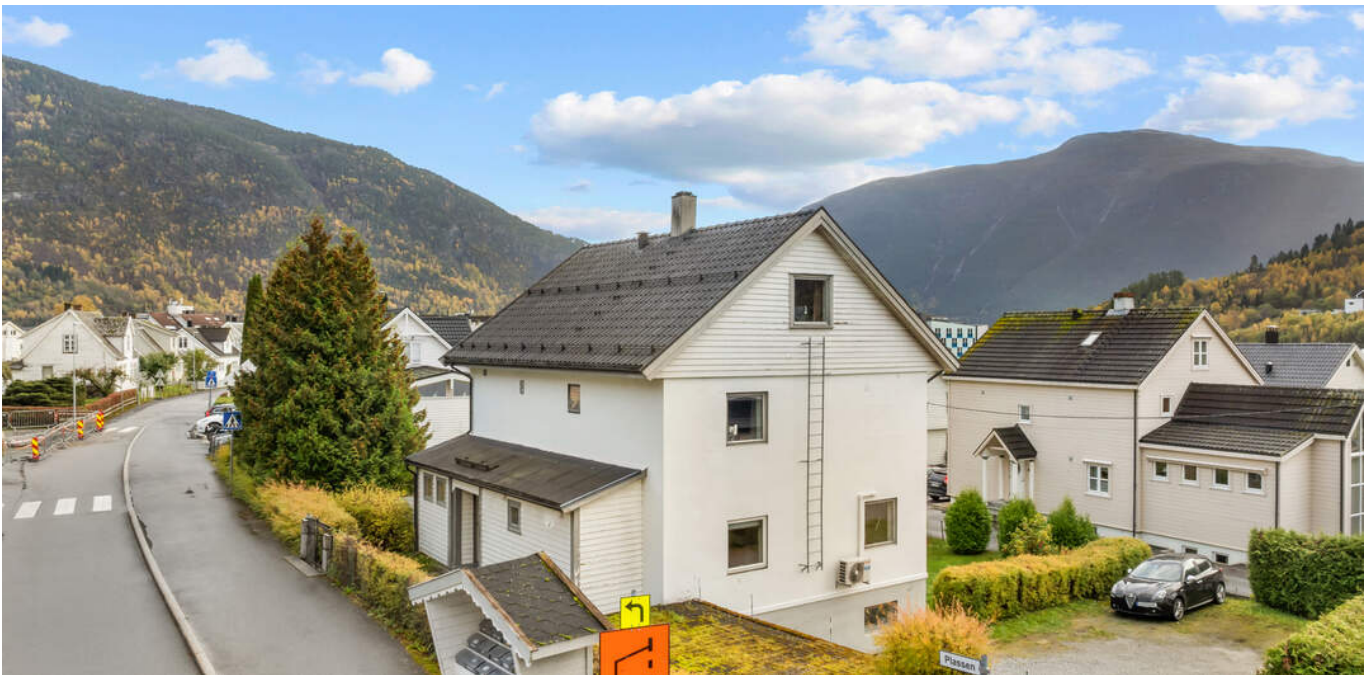
For oss handlar det om å få fram potensialet for eit liv. Kva er det som gjer akkurat denne staden spesiell? Kva er det som gjer at den rette kjøparen kan sjå for seg seg sjølv her?

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.



SENTRUM

Kommune: Sogndal / Område: Sogndal

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

Beliggenheit

Eigedomen ligg sentralt og attraktivt til like ved Sogndal sentrum, med gåavstand til skule, barnehage, butikkar og eit breitt utval av servicetilbod. I nærområde ligg også Fosshaugane Campus som inneheld treningssenter, klatresenter, storhall, høgskule og vidaregåande skule. I sentrum finn ein mellom anna Sogningen Storsenter med eit variert butikktilbod, i tillegg til kaféar, restaurantar, kulturhus og kino. Den populære Fjordstien ligg også lett tilgjengeleg og byr på fine turmoglegheiter langs fjorden, mellom anna mellom Loftesnesbrui og Bondeviki For den friluftinteresserte er det gode turmoglegheiter i nærområdet, mellom anna mot Bjedlastølen, Åberge og vidare opp mot Nuken. Hodlekve skisenter ligg om lag 15 minutt unna med bil og byr på alpinanlegg, langrennsløyper og flotte moglegheiter for toppturar og frikøyring.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊 Sogndal skysstasjon	2 min 🚶
Totalt 15 ulike linjer	0.2 km
✈ Sogndal lufthavn Haukåsen	20 min 🚗
✈ Bergen Flesland	145.9 km

DAGLIGVARE

Meny Sogndal	4 min 🚶
Søndagsåpent	0.4 km
Rema 1000 Sogningen	5 min 🚶

VARER/TJENESTER

📺 AMFI Sogningen	4 min 🚶
📺 Apotek 1 Sogndal	4 min 🚶

SPORT

⚽ Trudvang skule	4 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.3 km
⚽ Fosshaugane stadion	11 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, squa...	0.8 km
🏊 Spenst Sogndal	9 min 🚶
🏊 Idrettssenteret	11 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Sogndal (SFE)	5 min 🚶
🚗 Thon Senter Sogningen	5 min 🚶

«Verdifulle kundar fortener verdifull rådgjeving.»



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



Sogndal byr elles på flotte naturopplevingar året rundt, med kort veg til både fjell og fjord. Sogndal er regionsenteret i Indre Sogn og har eit variert arbeidsliv, gode utdanningsmoglegheiter og eit breitt tilbod innan handel og service. Frå Sogndal er det også gode kommunikasjonar vidare med buss, båt og fly.

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

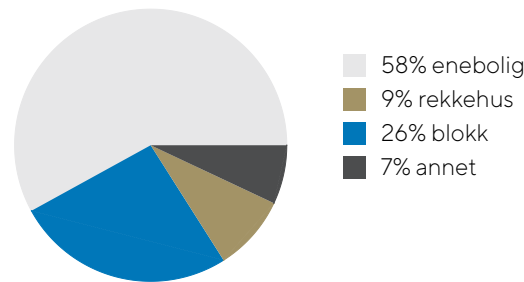
Adkomst
Eigedomen har tilkomst via kommunal veg.

Barnehage/Skole/Fritid
Trudvang skule (1-5 kl.)
Kvåle skule (6-10 kl.)
Sogndal Vidaregåande skule
Høgskulen på Vestlandet
Fosshagen barnehage
Kyrkjebakken barnehage
Rones barnehage
Stedje barnehage

Skolekrets
Sogndal

Offentlig Kommunikasjon
Bussterminal med daglege avgangar til Bergen og Oslo.
Hurtigbåt til Bergen og Sogndal lufthavn Haukåsen (ca. 25

BOLIGMASSE



SKOLER

Trudvang skule (1-5 kl.) 412 elever, 33 klasser	3 min 0.2 km
Kvåle skule (6-10 kl.) 389 elever, 32 klasser	12 min 0.9 km
Sogndal vidaregåande skule 730 elever, 41 klasser	9 min 0.7 km

BARNEHAGER

Saman Sogndal studentbarnehage (1-5 ... 39 barn	3 min 0.2 km
Fosshagen barnehage (1-6 år) 102 barn	5 min 0.4 km
Stedje barnehage (0-5 år) 60 barn	10 min 0.9 km



min med buss)

VELKOMMEN TIL PLASSEN 9

Me startar utandørs – bustaden har eigen uteplass, og fellesareala er fint opparbeidde.

Parkering

På det fellestunet på vestsida av bygningen har sameiget parkeringsplassar.

- Seksjon 1 og 3: Disponerer parkeringsarealet på nordsida i fellesskap.
- Seksjon 2: Disponerer parkeringsarealet på sørsida.

Det er garasje på eigedomen. Garasjen har eit bruksareal (BRA) på 28 m². Garasjen ligg delvis under terreng.

Tomtestørrelse

818,00 m²

Beskrivelse av tomt

Eigedomen har skrånande terreng rundt bygningen. Terrengget er opparbeidd med gruslagd tilkomst og biloppstillingsplass, samt steinlagde areal ved inngangspartiet og rundt bygningen.

Det er etablert støttemurar og terrengtrapper som tek opp høgdeskilnadene i terrengget. Dei øvrige areala er i hovudsak opparbeidde med plen, beplantning og hekk.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leilegheita ligg i 1. etasje i ein bygning med tre bueiningar. Bygningen er oppført i murkonstruksjon med betongmur som grunnmur/fundament.

Ytterveggane i underetasjen, 1. etasje og delar av 2. etasje er oppførte i mur med utvendig sementpuss, medan den øvste delen av bygningen er oppført i bindingsverk med utvendig liggjande trekledning. Tilbygget er òg oppført i bindingsverk med liggjande trekledning.

Bygningen har saltakkonstruksjon med takoppløft utført som pultakkonstruksjon, medan tilbygget har pultakkonstruksjon med sperrer i tre. Taket på hovuddelen er tekt med taksteinsprofilerte stålplater, medan taket over tilbygget er tekt med bølgeprofilerte stålplater.

Takrenner og nedløpsrøyr er utførte i plast, og nedløpsrøyra er førte ned i røyr i grunnen. Skorsteinen over tak er pussa og har fotbeslag og toppbeslag. Bygningen har elementpipe og vedomn i stova. Pipe og brannmur er kledde med fliser.

Drenering og fuksikring har ukjend utføring og materialval i følgje vedlagt tilstandsrapport. Etasjeskilja er utførte som trebjelkelag.

Bygningen har måla trevindauge med 2-lags isolerglas. Vindauga i leilegheita er produserte i 1979 og 1980. Vindauget på soverommet er produsert i 2014 er det opplyst i vedlagt tilstandsrapport. Leilegheita har hovudyttedør i måla tre med 2-lags glasfelt, balkongdør i måla tre med 2-lags glas, samt ytterdør til utvendig bod i måla tre. Inngangsdøra til bygningen er òg utført i måla tre. Alderen på ytterdørene er ukjend. Balkongdøra er frå 1979/1980 i følgje vedlagt tilstandsrapport.





Balkongen er oppført i trekonstruksjon med terrassegolv av behandla/impregnert treverk og rekkverk i behandla tre. Det er etablert ei betongtrapp frå gangvegen og ned til eigedomen, samt ei betongtrapp frå terrenget og opp til uteplassen på garasjetaket.

Det er òg trapper i betongkonstruksjon på eigedomen.

TG2 – Avvik som kan krevje tiltak
Utvendig – Taktekking

Avvik:

- Det er påvist mosevekst på taktekinga.
- Det vassette sjiktet på taket er eldre enn 18 år og har usikker framtidig funksjon.
- Det er òg registrert avflassing av overflatebehandlinga på takplatene.
- Byggjeteikningane viser at undertaket på tilbygget består av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater). Desse er eldre enn 13 år og har usikker framtidig funksjon.

Utvendig – Ytterveggar/veggkonstruksjon
Avvik:

- Det er registrert riss i fasadepussen, samt stadvis avskaling av overflatebehandlinga.
- Det er påvist manglande utvendig ventil for avtreksskanalen frå baderomsvifta.

Utvendig – Vindauge
Avvik:

- Vindauge med produksjonsår 1979 og 1980 har usikker framtidig funksjon, då isolerglasrutene er eldre enn 35 år.
- Vindauge med produksjonsår 1979 og 1980 har stive pakningar og behov for justering.
- Det er registrert avskaling av overflatebehandlinga og slitasje på treverket, både innvendig og utvendig.

Utvendig – Ytterdører
Avvik:

- Balkongdøra har vèrsliten utvendig overflate, og det er sprekkar i treverket.
- Det er påvist at balkongdøra subbar mot karmen og har behov for justering.
- Glasruta i balkongdøra har 2-lags isolerglas frå 1979/1980 og er over 35 år gammal. Dette medfører auka uvisse knytt til framtidig funksjon og levetid.
- Dørterskelen til ytterdøra til den utvendige boda har sprekkar og skadar.

Utvendig – Andre utvendige forhold
Avvik:
- Det er ikkje utarbeidd tilstandsrapport, vedlikehaldsplan eller liknande for fellesdelane i bygningen.
- Det er registrert fleire forhold ved fellesdelane i bygningen der det må påreknast behov for vedlikehald og utbetringar.

Innvendig – Overflater, golv
Avvik:
- I stova er det registrert ei open skøyt i parkettgolvet.

Innvendig – Etasjeskilje og berande konstruksjonar
Avvik:
- Det er målt lokal høgdeskilnad på meir enn 15 mm. I stova er det målt ein høgdeskilnad på 18 mm.

Innvendig – Pipe/skorsteinar og eldstader inne i bustaden
Avvik:
- Det er ikkje lagt fram tilsynsrapport frå brannførebyggjande eining.
- Pipa går gjennom fleire etasjar og bueiningar. Det er ikkje kjent kor mange eldstader som er tilknytte pipa.
- Kontrollen er avgrensa til synlege og tilgjengelege delar av skorsteinen og eldstadene i leilegheita.
- Den samla tilstanden til pipa er ikkje kontrollert. Dette medfører uvisse knytt til tilstanden på pipa og fyringsanlegget.

Innvendig – Innvendige dører
Avvik:
- Det er behov for justering av døra til soverommet.

Våtrom – Bad – Dokumentasjon for våtrom
Avvik:
- Det ligg ikkje føre dokumentasjon på utføringa av det vasstette sjiktet.
- Det ligg ikkje føre godkjend dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er ei fuktsperre som hindrar at varm og fuktig luft frå våtrommet trengjer inn i kalde konstruksjonar og fører til kondens og skadar.

Våtrom – Bad – Overflater, veggjar og himling
Avvik:
- Det er påvist sprekk i ei veggflis, samt hol etter tidlegare innfesting.
- Hola etter tidlegare innfesting er tetta.
- Tidlegare innfestingar medfører uvisse knytt til tilstanden på membranen bak flisene.

Våtrom – Bad – Overflater, golv
Avvik:
- Det er påvist avvik i fallforholda mot sluk samanlikna med gjeldande forskriftskrav på synfaringstidspunktet. Fallet mot sluk skal vere minimum 1:50 i eit område på minst 0,8 meter, noko som tilsvarar 16 mm fall 80 cm frå sluket. Det er målt ca. 7 mm fall 80 cm frå sluket i dusjona.
- Det er registrert avskaling av overflatebehandlinga på fleire

av golvflisene.

Våtrom – Bad – Vasstett sjikt, membran og sluk
Avvik:
- Påstrykningsmembran/smørjemembran på veggane er eldre enn 15 år, og det manglar dokumentasjon. Det vasstette sjiktet har difor usikker framtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smørjemembran på golvet er eldre enn 15 år, og det manglar dokumentasjon. Det vasstette sjiktet har difor usikker framtidig funksjon.
- Golvet er ikkje tilstrekkeleg avgrensa med oppkant med vasstett sjikt ved dørøpninga. Oppkanten er mindre enn 15 mm over ferdig golv.

Våtrom – Bad – Sanitærutstyr og innreiing
Avvik:
- Det er påvist lausna folie på innreiinga.
- Det er påvist laus tetningslist på dusjdøra.

Våtrom – Bad – Ventilasjon
Avvik:
- Våtrommet manglar tilluftsventilasjon. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkjast ut (avtrekk) og sleppast inn (tilluft). Dersom det manglar tilluft, får ikkje lufta sirkulert tilfredsstillande.
- Baderomsvifta fungerte ikkje ved synfaringa.

Tekniske installasjonar – Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler m.m.)
Avvik:
- Alderen på luft-til-luft-varmepumpa er ukjend. Det er difor uvisse knytt til framtidig funksjon og levetid.

Tomteforhold – Fuktsikring og drenering
Avvik:
- Utføring og materialval for dreneringa er ukjende.
- Drenering og fuktsikring vert vurderte å vere frå byggeåret 1952, og det er difor uvisse knytt til framtidig funksjon.

Tomteforhold – Terrengforhold
Avvik:
- Det er ikkje tilstrekkeleg fall bort frå grunnmuren på tilbygget, noko som kan føre til vassansamlingar ved muren.
- Delar av eigedomen ligg innanfor aktsemdsområde for jord- og flaumskred i samsvar med NVE sitt aktsemdskart.

Tomteforhold – Utvendige vass- og avløpsleidningar, inkludert overvatn og avløp frå drenering
Avvik:
- Det er opplyst at utskifting av utvendig avløpsleidning vil vere nødvendig i nær framtid.
- Det er ikkje påvist utvendig stengjeventil (stoppekran).
- Type vassleidning er ukjend, og det er difor vanskeleg å vurdere uvisse knytt til framtidig funksjon.

TG3 – Store eller alvorlege avvik
Utvendig – Nedløp, beslag og skorsteinar over tak





Avvik:

- Takrennene av plast er eldre enn 18 år, noko som medfører uvisse knytt til framtidig funksjon. Det er påvist lekkasje frå takrenna.
- Den påviste lekkasjen er vurdert til TG3, medan aldersrelatert slitasje er vurdert til TG2.
- Takfotbeslag til skorstein og luftehatt er eldre enn 18 år. Dette medfører auka uvisse knytt til attverande brukstid og framtidig funksjon.
- Det er i tillegg påvist slitasje på overflatebehandlinga på luftehaten.
- Det er påvist stillestående vatn i takrenna, og det er behov for reingjering av takrennene.

Utvendig – Ytterveggar/veggkonstruksjon på tilbygg

Avvik:

- Det er påvist råteskadar i den liggjande bordkledninga, samt slitasje og avskaling av overflatebehandlinga. Råteskadane er observerte i bordkledninga på ytterveggane til tilbygget.
- Det er påvist manglande gnagarsikring (musetetting).
- Det er påvist oppsprukke panelbord i den utvendige kledninga.

Utvendig – Balkongar, verandaer, takterrassar og altanar

Avvik:

- Det er påvist fukt- og råteskadar i rekkverket.
- Det er registrert avskaling av overflatebehandlinga på den understøttande trekonstruksjonen.
- Det er registrert slitasje og stadvis avskaling av overflatebehandlinga på rekkverket.
- Rekkverket på balkongen er lågare enn dagens krav, som tilseier ei minimumshøgde på 1,0 meter der nivåskilnaden er inntil 10,0 meter.

Innvendig – Overflater, golv – Utvendig bod

Avvik:

- Det er påvist fukt under golvbelegget i den inste delen av den utvendige boda, samt skadar på golvbelegget.
- Det er registrert ujamnt underlag på golvet i den delen av den utvendige boda som har laust golvbelegg.
- Det underliggjande laminatgolvet har opne skøytar og ujamnheiter.

Tomteforhold – Forstøtningsmurar

Avvik:

- Det er påvist større sprekkar i forstøtningsmuren ved garasjen.
- Det manglar rekkverk eller anna sikring på

forstøtningsmuren/-murane i samsvar med dagens krav.

Garasje:
Garasjen er oppført i betongkonstruksjon med veggar og flatt tak av betong. Delar av garasjen har støypt betonggolv, medan øvrige delar har jordgolv. Over taket er det lagt belegningsstein, og garasjen har skyveport i tre. Garasjen ligg delvis under terreng og har låg takhøgd, med fri høgd ved portopninga på i underkant av 1,90 meter. Bygningen har gjennomgåande låg standard og eit generelt vedlikehaldsbehov. Det er registrert sprekkdanningar i murvegg og pågåande vasslekkasje inn i konstruksjonen. Det må påreknast utbetringar, løpande vedlikehald og utskifting av bygningsdelar som følgje av alder og slitasje.

Kjøpar pliktar å gjere seg kjend med innhaldet i tilstandsrapport og i egenerklæring frå seljar som ligg ved salsoppgåva før det vert lagt inn bod på eigedomen. Meklar gjer elles merksam på kjøpar si undersøkingsplikt med heimel i avhendingslova.

Bygningssakskyndig
Jon Christian Poulsson (befaringsdato: Tirsdag, 29. september 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen ble kjøpt i 2017.

11.4. Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?
Ja
Beskrivelse: Avløpet må skiftast i framtida, men i følge noen tids plan.

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

13.1.5. Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?
Ja
Beskrivelse: Kommunale avgifter. Festeavgift.



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

Lord Philip Chesterfield



VELKOMMEN INN!

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

Innhoald

Leilegheita ligg i 1.etasje og innheld følgjande:
- Gang, bad, stove, kjøkken, bod og soverom.

I tillegg disponerer leilegheita utvendig bod og garasje.

Areal

Leilighet

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 6 kvm
Total BRA: 71 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 20 kvm

Garasje

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

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

Leilegheit:

Flislagd platting ved inngangspartiet er ikkje medrekna i TBA-arealet.

Garasje:
Arealet i garasjen er vanskeleg eller umogleg å måle heilt nøyaktig på grunn av utforminga og bygningskonstruksjonane. Arealet er difor fastsett omtrentleg og skjønnsmessig. Delar av garasjen har takhøgde under 1,90 m. På grunn av ujamnt golv og tak er arealet fastsett omtrentleg.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Dei tre seksjonane har felles uteareal. Det er felles vedlikehaldsansvar for gjerde og hekkar som markerer grensene til sameiget mot omkringliggjande eigedomar. Enkelte delar av fellesarealet vert disponerte av dei enkelte seksjonane. Bruksretten til desse areala medfører òg vedlikehaldsansvar.

Den særskilde disposisjonsretten er fordelt slik i følgje vedlagte vedtekter:

Hage:
- Seksjon 1: Disponerer arealet over garasjen.
- Seksjon 2: Disponerer arealet mot aust (austsida av huset, frå vegen på nordsida til eigedomsgrensa i sør).
- Seksjon 3: Disponerer arealet sør for huset (frå parkeringsplassen i vest til hekken som grensar mot området til seksjon 2 i aust).





STOVE (FOTO OVER ER
3D-REDIGERT)

OPPVARMING

Her er det montert varmepumpe og vedovn som bidreg til god oppvarming og ei lun atmosfære. Brannmuren er kledd med fliser.



STOVE

Rommet har god plass til både sofagruppe og spisebord, og kan enkelt innreist med fleire sitjesoner.

Det ligg ikkje føre nokon vedlikehaldsplan for fellesareala i bygningen.

Standard

Leilegheita ligg i 1. etasje i ein murbygning frå 1952 med totalt tre bueiningar. Leilegheita framstår med normal standard og vedlikehaldsmessig tilstand sett i høve til alder og byggjeår. Det må påreknast løpande vedlikehald og utskifting av enkelte bygningsdelar som følgje av alder og slitasje.

Det ligg ikkje føre vedlikehaldsplan for fellesareala. I september 2026 vart det inngått ein sameigeavtale som regulerer fordeling av kostnader og ansvar for fellesareala. Ifølgje avtalen skal denne seksjonen dekkje 25 % av kostnadene til vedlikehald, reparasjonar og utbetringar av fellesareala.

For nærare omtale av teknisk tilstand og registrerte avvik blir det vist til vedlagde tilstandsrapport.

Innvendige overflater er henta frå vedlagt tilstandsrapport:
Golv: Parkett i gang, stove, kjøkken og soverom. Flis på bad.
Veggar: Måla panelplater i gang, soverom, stove og kjøkken. I den utvendige boda er det måla panel på veggane.
Himling: Himlingsplater. I den utvendige boda er himlinga kledd med måla panel og måla plater.
Vedlikehald: Ifølgje tidlegare salsoppgåve vart leilegheita pussa opp overflatemessig i 2006 er det opplyst i vedlagt tilstandsrapport.

1. etasje.

Bygningen har felles tilkomst via trapp og eit overbyggd inngangsparti. Like ved inngangen er det eit tilbygg med to utvendige boder som høyrer til leilegheita, og som gir gode oppbevaringsmoglegheiter. Vidare kjem ein inn i ein felles entré med trapperom som gir tilkomst til dei to andre leilegheitene i bygningen.

Leilegheita har ein lys og triveleg gang med plass til oppheng av ytterklede og oppbevaring av sko.

Like ved gangen ligg badet, som vart oppgradert i 2006. Badet har flislagt golv med varmekablar, flislagde veggar og himlingsplater. Rommet er innreidd med servantskåp, høgskåp, overskåp og spegel, toalett og dusjhjørne. Det er i tillegg opplegg for vaskemaskin. Badet har mekanisk avtrekk via elektrisk vifte montert i vegg.



Soverommet er av god storleik, med plass til dobbeltseng og ønskja garderobeløysing.

Kjøkkenet er frå 2006 og har innreiing med profilerte frontar i lys utføring, benkeplate i laminat og nedfelt dobbel oppvaskum. Av kvitevarer er det oppvaskmaskin, integrert steikeovn og platetopp. Kjøkkenet har ventilator med avtrekk til det fri.

Frå kjøkkenet er det direkte utgang til ein romsleg balkong med gode solforhold og god plass til utemøblar. Her kan ein innreie ei hyggeleg sitjegruppe og nyte fine dagar utandørs.

Stova er lys og romsleg, med fleire vindaugsflater som sørgjer for gode lysforhold. Rommet har god plass til både sofagruppe og spisebord, og kan enkelt innreist med fleire sitjesoner. Her er det montert varmepumpe og vedovn som bidreg til god oppvarming og ei lun atmosfære. Brannmuren er kledd med fliser.

Tekniske installasjonar

- Vassleidningar: Vassrør i rør-i-rør-system, inspiserte i rørskap på badet. Avrenning til rom med sluk. Kursane er merkte, og stoppekrana til leilegheita er montert i rørskapet.
- Avløpsrør: Bustaden har avløpsrør i plast frå byggeåret.
- Ventilasjon: Det er lufteventil i ytterveggen i stova og den utvendige boda, samt lufteventil i vindaugget på soverommet.
- Varmesentral: Toshiba luft-til-luft-varmepumpe montert på veggen i stova.
- Varmtvassberedar: Oso varmtvassberedar på ca. 116 liter,

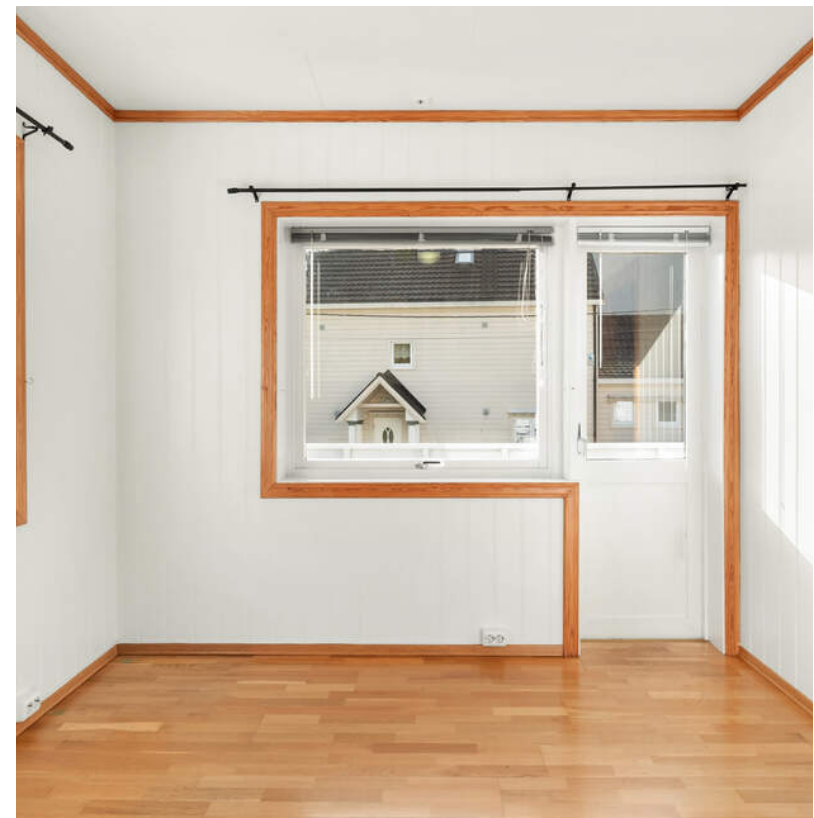
montert på badet. Beredaren er frå 2010.

- Elektrisk anlegg: Sikringsskapet er montert i felles yttergang utanfor leilegheita. Det er installert automatsikringar med kursoversikt. Kursfortegnelsen viser at Ellingsen Elektroservice AS utførte installasjonen i 2008.
- Branntekniske forhold: Det er installert røykvarslarar i leilegheita.

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

- Rekkverket på balkongen er lågare enn dagens krav, som tilseier ei minimumshøgde på 1,0 meter der nivåskilnaden er inntil 10,0 meter.
- Det er registrert mosevekst på betongtrappa opp til taket over garasjen.
- Det er ikkje utført radonmålingar, og bygningen er heller ikkje oppført med radonsperre.
- Det er behov for at ein kvalifisert elektrofagleg person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er påvist ein laus kabel som kjem ut frå den utvendige boda og går vidare ned i garasjen.
- Bustaden manglar handslökkjeutstyr i samsvar med gjeldande forskrift om brannførebygging.
- Brannslökkingsapparatet som er til stades, er frå 2005 og bør vurderast skifta ut, då det er eldre enn tilrådd levetid for slikt utstyr.
- Det er ikkje montert brannklassifisert dør mellom felles oppgang og leilegheita. Det er ikkje mogleg å kontrollere dei branncelleavgrensande konstruksjonane mellom bueiningane fullt ut ved visuell synfaring. Bygningen er registrert som

KJØKKEN





tomannsbustad, men det er tre bueiningar i bygningen. Dette medfører ytterlegare uvisse knytt til branncelleinndelinga og kva brannskiljande konstruksjonar som gjeld mellom bueiningane.

Det er heller ikkje lagt fram dokumentasjon som stadfester brannmotstanden til veggjar, etasjeskilje og andre brannskiljande konstruksjonar.

- Det manglar rekkverk eller anna sikring på støttemuren/støttemurane i høve til dagens krav.
- Delar av eigedomen ligg innanfor aktsemdsområde for jord- og flaumskred i samsvar med NVE sine aktsemdskart.

Oppvarming

- Toshiba luft-til-luft-varmepumpe
- Vedovn
- Varmekablar i golv på badet.

Energimerke

Oransje G

Info straumforbruk

Det er opplyst pr. 05.10.2026 at det ikkje er tinga Norgespris for denne leilegheiten.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se

www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Kvitevarer

Kvitevarers om følgjer med i salet er komfyr, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn.

Modernisering og påkostningar

1981: Modernisering:
Vindauga i leilegheita har produksjonsår 1979 og 1980.

1984: Tilbygg:
Byggjeteikningar daterte 1984 viser eit tilbygg. Tilbygget består av ein overbygd inngangsdel til fellesarealet, samt to utvendige boder som høyrer til leilegheita.

2006: Modernisering:
Tidlegare eigar opplyser at badet og kjøkkenet vart fornya i 2006.

2006: Modernisering:
Utviding av balkong.

2014: Modernisering:
Vindauget på soverommet har produksjonsår 2014

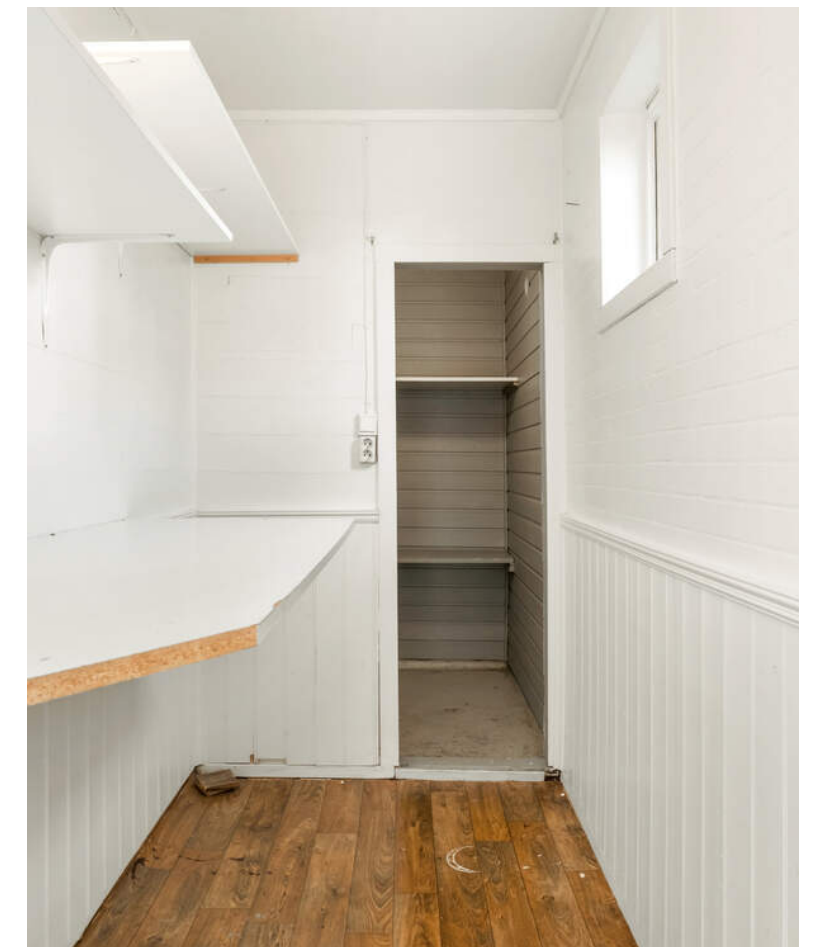
SOVEROM

Soverommet er av god storleik, med plass til dobbeltseng og ønska garderobeløysing. (Foto er 3D-redigert)



BADEROM OG BOD

Badet har flislagt golv med varmekablar, flislagde vegg og himlingsplater. Like ved inngangen er det eit tilbygg med to utvendige boder.



PLANTEGNINGER

PLANTEIKNINGAR

Planteikning 2D OG 3D



1. etasje



1. etasje

PROAK'

Noe avvikelse i planskisse kan forekomme.

PROAK'

Noe avvikelse i planskisse kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
818,00 m²

Beskrivelse av tomt
Eigedomen har skrånande terreng rundt bygningen. Terrenget er opparbeidd med gruslagd tilkomst og biloppstillingsplass, samt steinlagde areal ved inngangspartiet og rundt bygningen.

Det er etablert støttemurar og terrengtrapper som tek opp høgdeskilnadene i terrenget. Dei øvrige areala er i hovudsak opparbeidde med plen, beplantning og hekk.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører
Knut Johan Aase

Om sameige
Sameigets namn er Plassen 9, og har gardsnummer 21, bruksnummer 1, og festenummer 56 i Sogndal kommune (4640).

Sameiget består av 3 boligseksjonar i henhald til oppdelingsbegjæring.

Fordelingsbrøk er som følgjer:
Seksjon 1: 25%
Seksjon 2: 50%

Seksjon 3: 25%

Felleskostnader pr. mnd
412,-

Felleskostnader inkluderer
Felles utvendig bygningsforsikring.

Ifølgje vedlagde vedtekter skal kostnader til drift og vedlikehald av felles utvendige bygningsdelar fordelast i samsvar med sameigebrøken.

Den enkelte seksjonseigaren har ansvar for innvendig vedlikehald av eigen seksjon (leilegheita).

Sameiget opplyser at det førebels er uavklart korleis festeavgifta skal handterast. Det er sannsynleg at festeavgifta vil bli inkludert i felleskostnadene når forholdet er avklart. Dette vil i så fall medføre ein auke i felleskostnadene samanlikna med det som er opplyst per i dag.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
I eigarseksjonssameige vert kjøpar eigar av ein sameigepart i eigedomen og får einerett til bruk av sin eigarseksjon med eige seksjonsnummer i bygningen. Kjøper du ein eigarseksjon i eit eigarseksjonssameige, vert eigarforholdet regulert av eigarseksjonslova samt vedtektene og husordensreglane i sameiget. Vanlegvis kan du kjøpe, selje, leige ut og pantsetje bustaden fritt. Vedtektene kan innehalde avgrensingar i rådveldet. I samsvar med eigarseksjonslova er det forbode å drive korttidsutleige av heile seksjonen i meir enn 90 døgn i året.



Sameiget er enkelt organisert, og ikkje rekneskapspliktig. Vi har difor ikkje motteke rekneskap, budsjett, ol og kan difor ikkje opplyse om slike forhold.

Vi oppmodar alle om å setje seg inn i vedtekter. Det vert gjort merksam på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følgje av vedtak fatta av styret i sameiget og/eller årsmøtet, til dømes ved endringar i kostnadsnivået som auka offentlege avgifter, vedlikehaldsbehov, renteendringar og liknande.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve meir enn to bustadseksjonar i eit bustadsameige, jf. eigarseksjonslova § 23. Dersom eit erverv har funne stad i strid med reglane i eigarseksjonslova, kan Kartverket nekte overskøyting. Dersom overskøyting vert nekta, er kjøpar likevel forplikta til å gjennomføre handelen med seljar, og oppgjer til seljar vil finne stad trass i manglande overskøyting.

For felles ansvar og plikter heftar den enkelte sameigaren i samsvar med sin sameigebrøk, jf. eigarseksjonslova § 30.

Forkjøpsrett
Det er opplyst at det ikkje forkjøpsrett i dette sameige.

Styregodkjennelse
Det er ikkje krav om styregodkjenning av ny kjøpar.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Forsikring

Kjerneinformasjon

Forsikringsselskap IF Skadeforsikring
Polisenummer SP7927276.1.3

Formuesverdi primær
747.218,- for 2024

Formuesverdi sekundær
2.988.872,- for 2024

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

Totalt inkludert eigedomsskatt: Kr. 17 466,-

Kommunale avgifter
9.100,- for 2026

Eiendomsskatt
8.366,- 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: 10 000 kWh
- Fiber: Vi har ikkje fått opplyst kostnader for fiber.
- Festeavgift: Kr 4 500,- pr år. Neste ordinære regulering av festeavgift er i 2027.

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

Leilegheit:
Det ligg føre godkjende og byggjemelde teikningar, men desse samsvarar ikkje med dagens bruk. Dagens utføring avvik frå dei godkjende teikningane ved at rominndelinga er endra. Det opphavlege stovearealet er delt opp, kjøkkenet og badet er flytta, og plasseringa av døropninga til soverommet er endra. Det er ikkje undersøkt om endringane er omsøkte og godkjende.

Garasje:
Det ligg ikkje føre godkjende og byggjemelde teikningar for garasjen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Sogndal kommune informerar at det ikkje føreligg mellombels bruksløyve eller ferdigattest for denne bygningen.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4640/21/1/1/56:
03.09.1952 - Dokumentnr: 927 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 146
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
LEIEN KAN REGULERES
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår - feste

Årlig festeavgift: NOK 9 000

05.04.1989 - Dokumentnr: 848 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/2
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER

21.05.2010 - Dokumentnr: 364334 - Resek/deling av seksjon
Oppdeling av:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/2
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/4

01.01.2020 - Dokumentnr: 1294828 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1420 Gnr:21 Bnr:1 Fnr:56 Snr:1

Regulerings- og arealplaner

Eigedomen ligg i eit område som er regulert til bustadføremål.

Delar av eigedomen ligg innanfor detalreguleringsplan for Trudvang skule.

Eigedomen vil óg bli omfatta av detaljreguleringsplan for Billagskvartalet.

Vei/Vann/Avløp

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

Legalpant

Sameige har legalpant for inntil 2G for dekking av ubetalte felleskostnader.

Radonmåling

Eigedomen ligg i område med aktomheitsgrad – Moderat til lav i følgje vedlagt NGU radonkart.

Det vert gjort merksam på at det ved utleige er krav om å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlege nivå skal kunne dokumenterast. Kravet gjeld alle typar utleigebustader, inkludert leilegheiter og hyblar i tilknyting til eigen bustad, så lenge det vert betalt husleige. I dei tilfella der det ikkje er opplyst at seljar har kjennskap til radonnivået på eigedomen, må kjøparar som ønskjer å leige ut heile eller delar av eigedomen, vere særleg merksame på at dei overtek ansvaret for den uvissa dette medfører.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

Torsdag, 8. oktober 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 000 000,00 (Prisantydning)

3 000 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

75 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysingsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysingsgebyr skjøte)

76 090,00 (Omkostninger totalt)

3 076 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Alle egedomsmeklingsføretak har lovpålagd forsikring av klientmidlar avgrensa oppover til kr 45 mill. Enkelt saker 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 egedomsmeklar eller eigne rådgjevarar før det vert lagt inn bod.

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

Rettane og pliktene til kjøpar og seljar vert regulerte av avtalen mellom partane, samt informasjonen som har vore tilgjengeleg for kjøpar i samband med handelen. Avtalen vert utfylt av

avhendingslova, og det gjeld ulike avtalevilkår avhengig av om kjøpar er forbrukarkjøpar eller ikkje. Dette er nærare skildra nedanfor.

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

Forbrukarkjøp – definisjon

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

Forbrukar – avtalevilkår

Eigedomen har ein mangel dersom han ikkje er i samsvar med krava som følgjer av avtalen, eller dersom det ligg føre brot på føresegnene i avhendingslova §§ 3-2 til 3-8. Dersom eigedomen ikkje er i samsvar med det kjøparen må kunne forvente ut frå alder, type og synleg tilstand, kan det vere grunnlag for mangelskrav.

Det same gjeld dersom opplysningar om eigedomen er haldne tilbake eller det er gitt uriktige opplysningar. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut frå at det verka inn på avtalen at opplysninga ikkje vart gitt, eller dersom uriktige opplysningar ikkje vert retta i tide på ein tydeleg måte. Bustaden kan ha ein mangel etter avhendingslova § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, føresett at aviket 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 oppgjør og utbetaling til seljar vert forseinka med nokre veker. Kjøpar må i slike tilfelle anten ta atterhald i bodet om forseinka utbetaling til seljar, eller vere førebudd på å dekkje forseinkingsrenter til seljar. Kontakt ansvarleg meklar for informasjon før bodgiving

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtaking etter nærare avtale.

Kjøpar vert oppmoda om å opplyse om ønskja overtakingsdato ved bodgjeving.

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

Interessentar vert oppmoda om å opplyse om ønskja overtaking i bodskjemaet. Skøytet vert sendt til tinglysing i samband med oppgjøret. Oppgjør 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.

Budgiving

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Seljar har teikna bustadseljarforsikring.

Eigenerklæringsskjemaet frå seljar er vedlegg til denne salsoppgåva. Forsikringsvilkåra kan fåast ved å kontakte meklar.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøparar har høve til å teikne bustadjøparforsikring.

Vedlagt salsoppgåva følgjer informasjon om bustadjøparforsikring frå Söderberg & Partners.

Bustadjøparforsikring 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 bustadjøparforsikring i det vedlagde materiellet eller på nettsida til Söderberg & Partners.

Innbo og løøsøre

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

Eier

Solveig Eleonora Bergheim

Tilbud på lånefinansiering

Vi hjelper gjerne med å etablere kontakt med ulike bankar, men har ingen fast bankforbindelse som vi nyttar. Vi meiner at vilkåra hos ulike finansinstitusjonar varierer mellom kundegrupper, og kan difor ikkje tilrå ein bestemt bank. Vi hjelper likevel meir enn gjerne med å finne ein bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Meklarvederlag er avtalt med kr. 52.500,- I tillegg kjem kr. 35.650 i andre inntekter. I tillegg betalar seljar direkte utlegg med kr. 6.639,-.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot 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 oppgjøret. 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
15.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



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

1160260002

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

Wigdis

Etternavn

Våtevik Bergheim

Fornavn Valgfritt

Etternavn Valgfritt

Om eiendommen

Gateadresse

Postnummer

Sted

Plassen 9

6856

Sogndal

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?

Ja

Nei

Har du husforsikring?

Ja, egen husforsikring

Ja, forsikring gjennom sameie/borettslag

Nei

Hvis ja, oppgi forsikringsselskap

Oppgi forsikringsnummer

Valgfritt

17

Har du selv benyttet deg av eiendommen?

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

Valgfritt

Ja, hele eiertiden

Ja, deler av eiertiden

Nei

Når ble boligen overtatt?

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

2017 7

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, lukt 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.

42

PLASSEN 9

PROAKTIV.NO

43

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

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.

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.

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

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.

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

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

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?

Feks. 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?

Feks. 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

Hvis ja, beskriv skaden eller omfanget

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 inpsisert 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?

10.5 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.

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.

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.

11.3.4 Kjenner du til om utleiedelen er ferdigtestet av byggesamvirket/som er godkjent?

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

Avløpsrør må skiftast i framtida, men ikke noen tids plan!

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

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. snømaking, 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?

Kommunale avgifter.
Festeavgift!

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, utearealer 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?

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.

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

Har du andre feil eller mangler du ikke har berøret tidligere, for eksempel private uttaler, tinglyste forhold eller andre relevante

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

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

Hvis ja, skriv opplysningene her

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 fagekspert 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.

- ☒ 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

- ☒ 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

Selger/Fullmektig

Dato:
Sagndal, 5/10-2026

Dato:

Signatur:
Wigdis Berghem Vatne

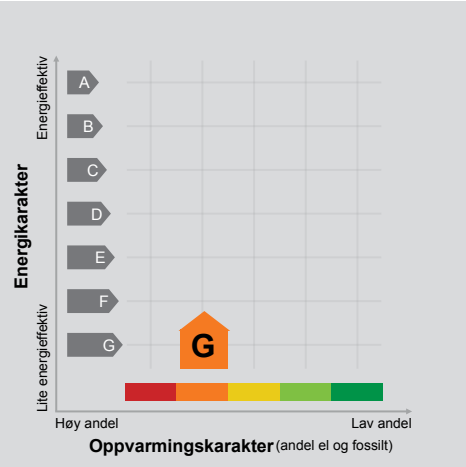
Signatur:

Vedlegg 1: Tilleggskommentar

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



Adresse	Plassen 9
Postnummer	6856
Sted	SOGNDAL
Kommunenavn	Sogndal
Gårdsnummer	21
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	56
Bygningsnummer	9944818
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-186432
Dato	03.11.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 8 700 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

8 700 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

- Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)
- Slå av lyset og bruk sparepærer
 - Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
 - Spar strøm på kjøkkenet

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1952
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	126
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
	Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plakett til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: 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.Kjøøl - 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 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: 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 6: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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: 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 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

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: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

PLASSEN 3

Vedtekter for boligsameiet Plassen 3, 6856 Sogndal. Fra sameiemøte den 24.09.14.

1. Eiendommens grunnboksbetegnelse er gnr. 21, bnr. 1, festnr. 56, i Sogndal (1420).
2. Sameiets formål er å ha 3 boligseksjoner med hvert sitt eierskap. Eierskapet i sameiet har følgende fordelingsbrøk: Seksjon 1: 25% Seksjon 2: 50% Seksjon 3: 25%
3. De tre seksjonene har felles uteareal. Det er felles vedlikeholdsansvar for gjerder og hekk som markerer sameiets grenser utad.

Enkelte områder av fellesarealet disponeres seksjonsspesifikt. Her går bruksretten sammen med vedlikeholdsansvar.

Den seksjonsspesifikke disponeringsretten er slik:

- Seksjon 1 disponerer arealet over garasjen.
- Seksjon 2 disponerer plenarealet mot øst (østsiden av huset, fra veien på nordsiden til eiendommens grense i sør).
- Seksjon 3 disponerer plenarealet i sør (fra husets hjørne i sørvest til hjørnet i sørøst – i skrivende stund adskilt fra den østlige delen med en hekk).
- Seksjon 1 og 2 deler plassen foran felles inngang på nordsiden av huset på den måten at seksjon 1 disponerer vest for inngangen og seksjon 2 øst for inngangen.
- Merknad: Angitte himmelretninger forstås på følgende måte:

Nord: Husets bredside som vender direkte mot veien, med inngang for seksjon 1 og 2.
Vest: Husets kortside mot tun/parkeringsplasser. Sør: Husets bredside mot busstasjonen. Øst: Husets kortside som peker mot Sogndalsfjøra.

4. Eier av seksjonen har ansvar for innvendig vedlikehold av egen seksjon, dvs. leiligheten.
5. Drift og vedlikehold av utvendig bygning er felleskostnader og deles etter eierbrøk.
6. På det felles tunet på vestsiden har sameiet parkeringsplasser.

Seksjon 1 og 3 disponerer nordsiden sammen, og seksjon 2 disponerer sørsiden (ved innkjørsel).

Ruth I. Endestad	Knut M. Aanestad	Fredrik Bryn
Seksjon 1	Seksjon 2	Seksjon 3



Sogndal kommune

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

Utskriftsdato:
24.09.2026

Ferdigattest/mellombels bruksløyve

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sogndal kommune

Kommunenr.	4640	Gårdsnr.	21	Bruksnr.	1	Festenr.	56	Seksjonsnr.	1
Adresse:	Plassen 9, 6856 SOGNDAL								

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.



For matrikkeleining:

Kommune:	4640 - SOGNDAL	Utskriftsdato/klokkeslett:	29.09.2026 kl. 08:47
Gardsnummer:	21	Produsert av:	Oliver Bjørndal
Bruksnummer:	1	Attestert av:	Sogndal kommune
Festenummer:	56		
Seksjonsnummer:	1		

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 matrikelbrevet

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 oftest 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/matrikelbrev

Matrikkeleining

Matrikkeleiningstype:	Seksjon
Bruksnamn:	SEKSJON NR. 1
Etableringsdato:	05.04.1989
Skylid:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameigebrøk:	1 / 4 i matrikkeleining 21 / 1 / 56
Formål seksjon	Bustadseksjon

Eigarforhold

Tinglyste eigarforhold		Brukseinin	Adresse	Andel
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Namn	
Festar		190431	BERGHEIM SOLVEIG ELEONORA	1 / 1
			Wigdis Bergheim Våtvik	
			Våteviksvegen 173	
			6848 FJÆRLAND	
Eigarar registrert hos Skatteetaten		Brukseinin	Adresse	Andel
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Namn	
Festar registrert hos Skatteetaten		190431	BERGHEIM SOLVEIG ELEONORA	
			Wigdis Bergheim Våtvik	
			Våteviksvegen 173	
			6848 FJÆRLAND	

Forretningar der matrikkeleininga er involvert

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Status	Tinglysing	Endra dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnnummerert til:	4640 - 21/1		
		Omnnummerert frå:	1420 - 21/1		
		Omnnummerert til:	4640 - 21/1/2		
		Omnnummerert frå:	1420 - 21/1/2		
		Omnnummerert til:	4640 - 21/1/19		
		Omnnummerert frå:	1420 - 21/1/19		
		Omnnummerert til:	4640 - 21/1/26		
		Omnnummerert frå:	1420 - 21/1/26		
		Omnnummerert til:	4640 - 21/1/35		
		Omnnummerert frå:	1420 - 21/1/35		
		Omnnummerert til:	4640 - 21/1/42		
		Omnnummerert frå:	1420 - 21/1/42		
		Omnnummerert til:	4640 - 21/1/49		
		Omnnummerert frå:	1420 - 21/1/49		
		Omnnummerert til:	4640 - 21/1/53		
		Omnnummerert frå:	1420 - 21/1/53		
		Omnnummerert til:	4640 - 21/1/56		
		Omnnummerert frå:	1420 - 21/1/56		
		Omnnummerert til:	4640 - 21/1/56/1		
		Omnnummerert frå:	1420 - 21/1/56/1		
		Omnnummerert til:	4640 - 21/1/56/2		
		Omnnummerert frå:	1420 - 21/1/56/2		
		Omnnummerert til:	4640 - 21/1/56/3		
		Omnnummerert frå:	1420 - 21/1/56/3		
		Omnnummerert til:	4640 - 21/1/70		
		Omnnummerert frå:	1420 - 21/1/70		
		Omnnummerert til:	4640 - 21/1/72		
		Omnnummerert frå:	1420 - 21/1/72		
		Omnnummerert til:	4640 - 21/1/92		
		Omnnummerert frå:	1420 - 21/1/92		
		Omnnummerert til:	4640 - 21/1/95		
		Omnnummerert frå:	1420 - 21/1/95		
		Omnnummerert til:	4640 - 21/1/97		
		Omnnummerert frå:	1420 - 21/1/97		
		Omnnummerert til:	4640 - 21/1/107		
		Omnnummerert frå:	1420 - 21/1/107		

29.09.2026 08:47

Matrikkelbrev for 4640 - 21 / 1 / 56 / 1

Side 3 av 6

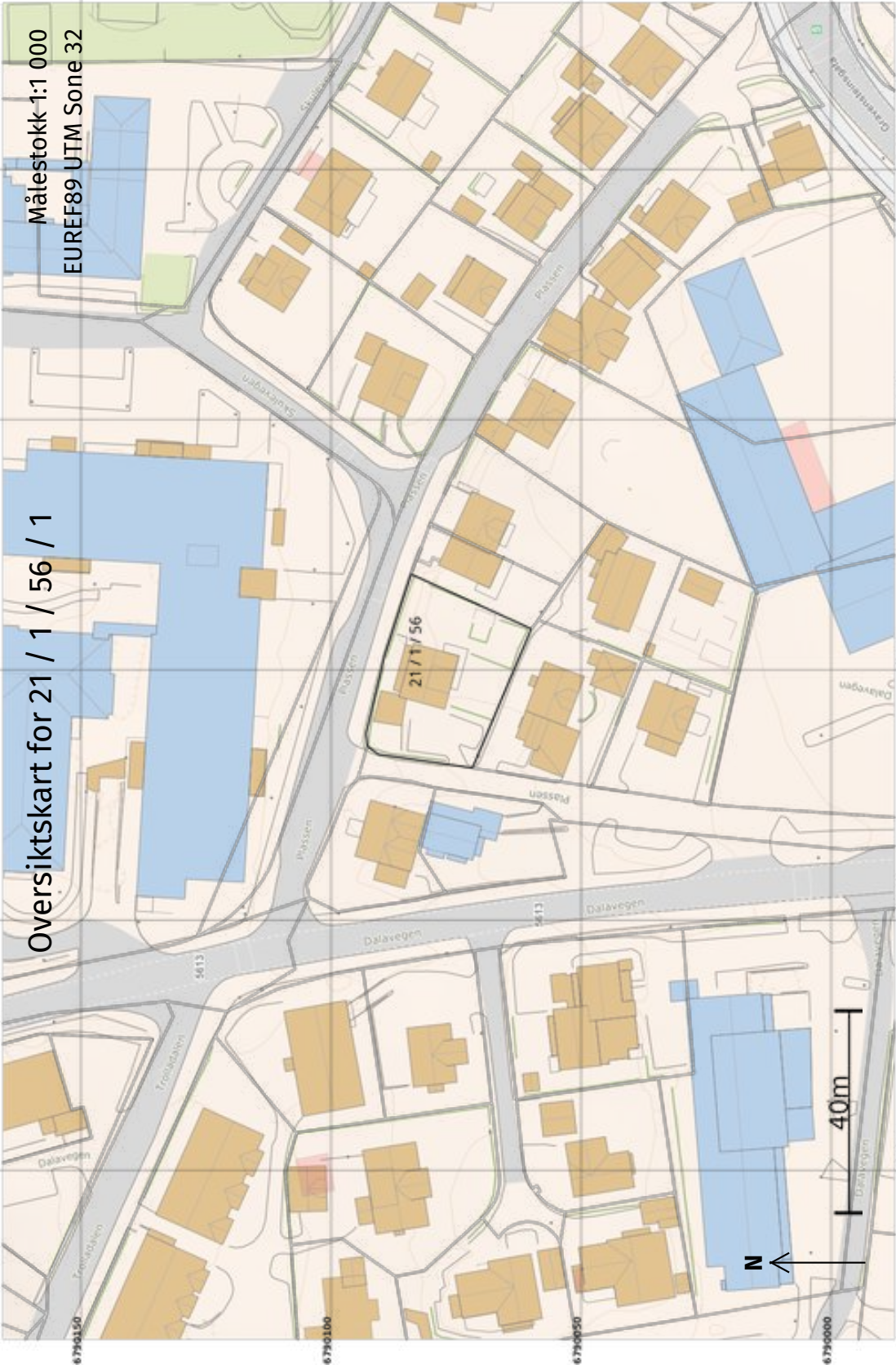
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Matrikkelnummer
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Endra dato		Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)			Dato
Annan referanse				
Feilretting av seksjonar	19.05.2010			1420roe 20.05.2010
Feilretting		Rolle	Matrikkeleining	Arealending
Felføring		Avgjevar	1420 - 21/1/56 /1	0
		Berørt	1420 - 21/1/56	0
Reseksjonering	18.05.2010	Tinglyst	13.06.2019	1420roe 18.05.2010
Reseksjonering	101480	Rolle	Matrikkeleining	Arealending
		Avgjevar	1420 - 21/1/56 /1	0
		Mottakar	1420 - 21/1/56 /3	0
		Berørt	1420 - 21/1/56	0
		Berørt	1420 - 21/1/56 /2	0
Seksjonering	05.04.1989	Rolle	Matrikkeleining	Arealending
Seksjonering		Avgjevar	1420 - 21/1/56	0
		Mottakar	1420 - 21/1/56 /1	0
29.09.2026 08:47	Matrikkelbrev for 4640 - 21 / 1 / 56 / 1			Side 4 av 6

Aktive bygg som er registrerte på matrikkeleininga												
Bygningsnr:	9 944 818			Utbygd areal:	95	Tal bustader:	3	Datoar				
Løpenr:				Bruksareal bustad:	255	Tal etasjar:	3	Rammeløyve:				
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32			Bruksareal anna:	0	Vassforsyrning:	Tilkn. off. vassverk	Igangsetjingsløyve:				
	Nord: 6790082 Aust: 397849			Bruksareal totalt:	255		Offentleg kloakk	Teke(n) i bruk:				
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bustad:	0	Avløp:		Mellombels bruksløyve:				
Bygningstype:	Tomannsbustad, horisontaldelt			Bruttoareal anna:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:				
Næringsgruppe:	Bustad			Bruttoareal totalt:	0							
Bygningsstatus:	Teke(n) i bruk											
Energikjelder:	Elektrisitet											
Oppvarming:												
Etasjar												
Etasje	Tal på bueiningar	BRA bustad	BRA anna	BRA totalt	BTA bustad	BTA anna	BTA totalt					
H02	0	70	0	70	0	0	0					
H01	2	95	0	95	0	0	0					
U01	1	90	0	90	0	0	0					
Brukseiningar												
Adresse		Brukseiningnummer		Brukseiningstype		Bruksareal		Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining
8400 Plassen 9		H0102		Bustad		70		3	Kjøken	1	1	21/1/56/1

29.09.2026 08:47

Matrikkelbrev for 4640 - 21 / 1 / 56 / 1

Side 5 av 6



29.09.2026 08:47

Matrikkelbrev for 4640 - 21 / 1 / 56 / 1

Side 6 av 6

Plassen 9, 6856 SOGNDAL
Gnr 21 - Bnr 1
4640 SOGNDAL

Takst Vest AS
Valdresvegen 13
2900 FAGERNES



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 ivarettatt. 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 åndsverkløven 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 eksemplarframstilling 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 straffansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepterer 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, åndsverkløven, 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.

Oppdragsnr.: 22758-1035

Befaringsdato: 29.09.2026

Side: 3 av 33

Plassen 9, 6856 SOGNDAL
Gnr 21 - Bnr 1
4640 SOGNDAL

Takst Vest AS
Valdresvegen 13
2900 FAGERNES



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22758-1035

Befaringsdato: 29.09.2026

Side: 4 av 33

Plassen 9, 6856 SOGNDAL
Gnr 21 - Bnr 1
4640 SOGNDAL

Takst Vest AS
Valdresvegen 13
2900 FAGERNES



Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten går over én etasje og ligger i en bygning med tre boenheter. Bygningen er oppført i murkonstruksjon. Leiligheten ligger i 1. etasje og er registrert som seksjon 1. Bygningen har byggeår 1952.

Bygningen er vurdert med utgangspunkt i byggeåret og Byggeforskrifter av 1949. For utførte tiltak i leiligheten er gjeldende byggforskrift på tiltakstidspunktet lagt til grunn, herunder Teknisk forskrift 1997 (TEK97).

Det er registrert avvik og andre forhold som er nærmere beskrevet under de enkelte bygningsdelene. Leiligheten fremstår generelt med normal standard og tilstand sett i forhold til alder og byggeår. Det må påregnes løpende vedlikehold samt utskifting av enkelte bygningsdeler som følge av normal aldring og slitasje.

Utvendig omfatter tilstandsanalysen bygningsdeler som er tilgjengelige via fellesarealer, samt utvendige deler som det er opplyst tilhører leiligheten.

Det foreligger ingen vedlikeholdsplan for byggets fellesarealer. Det er heller ikke fremlagt oversikt over fordeling av eier- og ansvarsforhold for de utvendige arealene. Ved befaringen ble det gitt muntlig informasjon om hvilke deler av det utvendige arealet som tilhører leiligheten.

Det opplyses at det i september 2026 ble inngått og signert en sameieavtale som regulerer fordeling av kostnader og ansvar knyttet til fellesarealene. I henhold til avtalen skal seksjon 1, som gjelder aktuell leilighet, belastes 25 % av kostnader til forbedringer, reparasjoner, vedlikehold og øvrige tiltak på fellesarealene.

Leilighet - Byggeår: 1952

UTVENDIG
Taket på hoveddelen av bygningen er tekket med taksteinsprofilerte stålplater. Taket over tilbygget er tekket med bølgeprofilerte stålplater. Takrenner og nedløpsrør er utført i plast og antas å være fra byggeåret. Nedløpsrørene er ført ned i rør i grunnen. Videre føringsvei og tilkobling er ukjent. Skorstein over tak er pusset og utført med fotbeslag og toppbeslag. Bygningen har saltakkonstruksjon med takoppløft utført som pultakkonstruksjon. Tilbygget har pultakkonstruksjon. Ytterveggene i underetasjen, 1. etasje og deler av 2. etasje er oppført i murkonstruksjon, med utvendig sementpuss. Øverste del av bygningen er oppført i bindingsverkskonstruksjon og utvendig kledd med liggende panel. Innvendig i leiligheten er ytterveggene innlektet og platekledd. Tilbygget er oppført i bindingsverkskonstruksjon og utvendig kledd med liggende panel. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene i leiligheten har produksjonsår 1979 og 1980. Vinduet på soverommet har produksjonsår 2014. Leiligheten har hovedytterdør i malt tre med 2-lags glassfelt, balkongdør i malt tre med 2-lags glass samt ytterdør til utvendig bod i malt tre. Inngangsdøren til bygget er også utført i malt tre. Ytterdørenes alder er ukjent. Balkongdøren er fra 1979/1980. Fra kjøkkenet er det utgang til en balkong på ca. 20 m². Balkongen er oppført i trekonstruksjon med terrassegulv av behandlet/impregnert tre og rekkverk i behandlet tre. Det er etablert en trapp i betongkonstruksjon fra gangvei og ned til

eiendommen, samt en trapp i betongkonstruksjon fra terreng opp til uteplassen på garasjetaket.

INN VENDIG
Leiligheten har parkettgulv i gang, stue, kjøkken og soverom. Tidligere salgsoppgave opplyser at leiligheten ble overflateoppusset i 2006. Gulvene i leiligheten antas å være fra dette tidspunktet. Utvendig bod er delt inn i to rom. Det ene rommet har limt gulvbelegg, mens det andre har løst gulvbelegg. Leiligheten har malte panelplater på veggene i gang, soverom, stue og kjøkken. Innvendige tak er kledd med himlingsplater. I utvendig bod er veggene kledd med malt panel, mens taket er utført med malt panel og malte plater. Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Bygningen har elementpipe. Det er montert vedovn i stuen. Pipe og brannmur er forblendet med fliser. Leiligheten har innvendige, heltre fyllingsdører.

VÅTROM
Tidligere eier opplyser at det ble utført tiltak på badet i 2006. Badet har flislagte vegger, himlingsplater i taket og flislagt gulv med varmekabler. Badet er innredet med servantskap, høyskap, overskap og speil, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er montert mekanisk avtrekk med elektrisk vifte i vegg.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i lys utførelse og laminat benkeplate. I benkeplaten er det nedfelt dobbel oppvaskkum. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin samt integrert stekeovn og platetopp. Det er flislagt vegg mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannrør er utført som rør-i-rør-system og er besiktiget i rørskap på badet. Det er montert lufterventiler i yttervegg i stue og utvendig bod, samt lufterventil i vindu på soverommet. Det er montert en Toshiba luft-til-luft varmepumpe på vegg i stuen. Det opplyses at innedelen blir jevnlig vedlikeholdt. Oso varmtvannsbereder på ca. 116 liter er montert på badet. Berederen er fra 2010. Sikringsskapet er montert i felles yttergang utenfor leiligheten. Det er installert automatsikringer med kursfortegnelse. Kursfortegnelsen viser at Ellingsen Elektroservice AS utførte installasjonen i 2008. Det er installert røykvarslere i leiligheten.

TOMTEFORHOLD
Eiendommen har skrånende terreng rundt bygningen. Terrenget er opparbeidet med gruset adkomst og biloppstillingsplass, samt steinlagte arealer ved inngang og rundt bygningen. Det er etablert støttemurer og terrengtrapper for å ta opp høydeforskjeller i terrenget. Øvrige arealer består hovedsakelig av plen, beplantning og hekk.

Plassen 9, 6856 SOGNDAL
Gnr 21 - Bnr 1
4640 SOGNDAL

Takst Vest AS
Valdresvegen 13
2900 FAGERNES



Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering
Totalt Bruksareal 99 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel 71 m²
Totalpris 3 000 000

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 000 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Leilighet
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Dagens utførelse avviker fra godkjente tegninger ved at rominndelingen er endret. Opprinnelig stueareal er delt opp, kjøkkenet og badet er flyttet, og plasseringen av døråpningen til soverommet er endret. Det er ikke undersøkt om endringene er omsøkt og godkjent.

Garasje
• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger på garasjen.

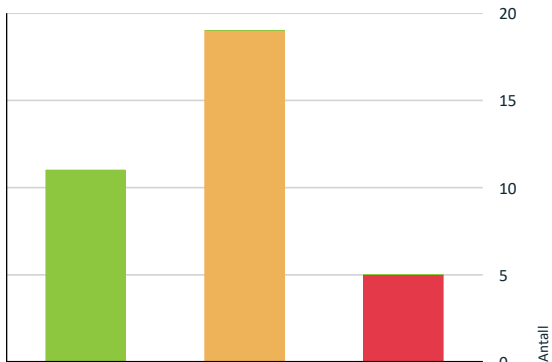
Plassen 9, 6856 SOGNDAL
Gnr 21 - Bnr 1
4640 SOGNDAL

Takst Vest AS
Valdresvegen 13
2900 FAGERNES



Sammendrag av boligens tilstand

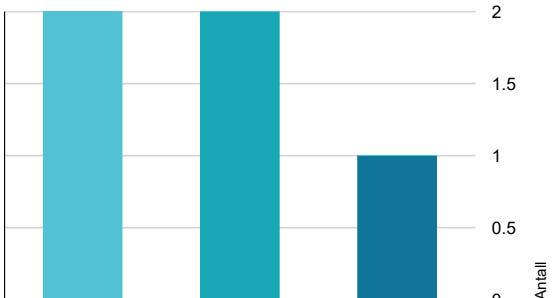
Fordeling av tilstandsgrader



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.

Leilighet

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon tilbygg.	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv - Utvendig bod	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side

Oppdragsnr.: 22758-1035

Befaringsdato: 29.09.2026

Side: 7 av 33

Plassen 9, 6856 SOGNDAL
Gnr 21 - Bnr 1
4640 SOGNDAL

Takst Vest AS
Valdresvegen 13
2900 FAGERNES



Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Leilighet > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Leilighet > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Leilighet > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Leilighet > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkongen er lavere enn dagens krav, som tilsier en minimumshøyde på 1,0 meter der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter. [Gå til side](#)
- Det er registrert mosevekst på betongtrappen opp til taket over garasjen.
- Mosevekst kan gjøre trappen glatt og øke risikoen for fallulykker, spesielt i fuktige forhold.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er påvist en løs kabel som kommer ut fra utvendig bod og går videre ned i garasjen.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Brannslukningsapparatet som er til stede, er fra 2005 og bør vurderes byttet ut da det er eldre enn anbefalt levetid for slikt utstyr.
- Avvik:
Det er ikke montert brannklassifisert dør mellom felles oppgang og leiligheten. Det er ikke mulig å kontrollere branncellebegrensende konstruksjoner mellom boenhetene fullt ut ved visuell befarig. Bygningen er registrert som tomannsbolig, men det er tre boenheter i bygget. Dette medfører ytterligere usikkerhet knyttet til branncelleinndelingen og hvilke brannskillende konstruksjoner som gjelder mellom boenhetene. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter brannmotstanden til vegger, etasjeskiller og øvrige brannskillende konstruksjoner.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Deler av eiendommen ligger i område aktsomhetskart for jord og flomskred i henhold til NVE aktsomhetskart.

Oppdragsnr.: 22758-1035

Befaringsdato: 29.09.2026

Side: 8 av 33

Plassen 9, 6856 SOGNDAL
Gnr 21 - Bnr 1
4640 SOGNDAL

Takst Vest AS
Valdresvegen 13
2900 FAGERNES



Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1952

Kommentar
Byggeår er basert på byggetegninger.

Standard

Leiligheten har en standard som er normal for alder og konstruksjonsmåte, jf. beskrivelsene under de enkelte konstruksjonene.

Vedlikehold

Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt, men har et vedlikeholdsbehov som er forventet ut fra alder. Løpende vedlikehold og utskifting av bygningsdeler må påregnes i takt med normal slitasje og oppnådd teknisk levetid.

Tilbygg / modernisering		
1981	Modernisering	Vinduer i leiligheten har produksjonsår 1979 og 1980. Det foreligger søknad om utskifting av vinduer i bygningen, datert 03.03.1981.
1984	Tilbygg	Byggetegninger datert 1984 viser et tilbygg. Tilbygget består av en overbygd inngangsdelt til fellesarealet samt to utvendige boder som tilhører leiligheten.
2006	Modernisering	Tidligere eier opplyser at bad og kjøkken ble fornyet i 2006. Vannledningene er utført som rør-i-rør-system og antas å være fra samme årstall.
2006	Modernisering	Byggetegning med kommunal stempling viser at balkongen ble utvidet i 2006.
2014	Modernisering	Vindu på soverom har produksjonsår 2014. Vinduet antas å være skiftet i 2014.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket på hoveddelen av bygningen er tekket med taksteinsprofilerte stålplater. Taket over tilbygget er tekket med bølgeprofilerte stålplater. Alder på taktekingen på hoveddelen er ukjent. Taktekking på tilbygget er fra 1983.

Taktekking, med unntak av tilbygget, er en del av byggets utvendige fellesarealer. Det foreligger ikke vedlikeholdsplan for fellesarealene, og det er derfor begrenset oversikt over planlagt oppfølging og vedlikehold av disse forholdene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mosevekst på taktekingen.
- Vanntett sjikt på taket er eldre enn 18 år og har usikker fremtidig funksjon.

Det er også registrert avflassing av overflatebehandlingen på takplatene.

- Byggetegninger viser at undertak på tilbygg er oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater). Disse er eldre enn 13 år og har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør påregnes utskiftning av taktekking og overflatebehandling, da eldre og slitt taktekking med avflassing gir økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig, og utfør nødvendige utbedringer for å forhindre vanninntrenging og forringelse av byggets verdi.
- Undertaket på tilbygget bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting, da eldre oljeimpregnerte trefiberplater kan ha redusert funksjon og levetid. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjoner.



Taket på hoveddelen av bygningen er tekket med taksteinsprofilerte stålplater.



Taket over tilbygget er tekket med bølgeprofilerte stålplater.

Plassen 9, 6856 SOGNDAL
Gnr 21 - Bnr 1
4640 SOGNDAL

Takst Vest AS
Valdresvegen 13
2900 FAGERNES



Tilstandsrapport

TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner og nedløp er i plast fra byggeår, nedløpsrør er ført ned i rør i grunnen, ukjent videre rørsystem. Skorstein over tak er pusset og utført med fotbeslag og toppbeslag.

Nedløp, beslag og skorstein, med unntak av tilbygget, er en del av byggets utvendige fellesarealer. Det foreligger ikke vedlikeholdsplan for fellesarealene, og det er derfor begrenset oversikt over planlagt oppfølging og vedlikehold av disse forholdene.

Vurdering av avvik:

- Takrenner av plast er over 18 år, noe som gir usikkerhet rundt fremtidig funksjon. Det er påvist lekkasje fra takrennen. Påvist lekkasje vurderes til TG3. Aldersrelatert slitasje vurderes til TG2.
- Takfotbeslag til skorstein og luftehatt er over 18 år gamle. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid og fremtidig funksjon. Det er i tillegg påvist slitasje på overflatebehandlingen på luftehatten.
- Det er påvist stillestående vann i takrennen, og det er behov for rengjøring av takrenner.

Konsekvens/tiltak

- Takrennene bør utbedres eller skiftes for å hindre videre lekkasje og sikre tilfredsstillende avrenning fra taket. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader på fasade, grunnmur og omkringliggende konstruksjoner. Aldersrelatert slitasje tilsier også at det kan oppstå ytterligere funksjonssvikt over tid.
- Takfotbeslag til skorstein og luftehatt bør skiftes ut for å sikre fortsatt funksjon og forhindre fuktinntrengning. Slitasje på overflatebehandlingen på luftehatten bør utbedres for å redusere risikoen for korrosjon og lekkasjer. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for vannskader og følgeskader på underliggende konstruksjoner.
- Det bør foretas grundig rengjøring av takrennene for å sikre god vannavrenning og hindre opphopning av vann, som kan føre til lekkasjer og fuktskader på bygningen.

Kostnadsestimatet gjelder lokal utbedring der det er påvist lekkasje, og omfatter ikke utskifting av alle takrennene på bygningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Skorstein over tak.



Det er påvist stillestående vann i takrennen, og det er behov for rengjøring av takrenner.



Det er påvist lekkasje fra takrenne.



Luftehatt.

TG 1 Takkonstruksjon

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

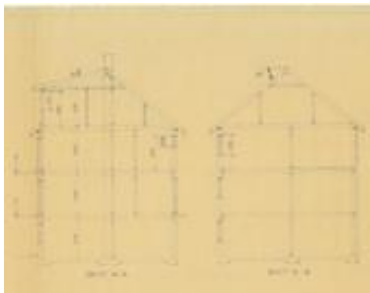
Bygningen har saltakkonstruksjon med takoppløft utført som pultakkonstruksjon. Tilbygget har pultakkonstruksjon. Takkonstruksjonen på tilbygget er utført som sperrekonstruksjon i tre og er i sin helhet gjenbygd. Takkonstruksjonen i hoveddelen av bygningen er ikke tilgjengelig for inspeksjon, da denne ikke er tilknyttet leiligheten. Takkonstruksjonen er utelukkende vurdert på bakgrunn av alder og innvendige observasjoner av takkonstruksjonen på tilbygget.

Plassen 9, 6856 SOGNDAL
Gnr 21 - Bnr 1
4640 SOGNDAL

Takst Vest AS
Valdresvegen 13
2900 FAGERNES



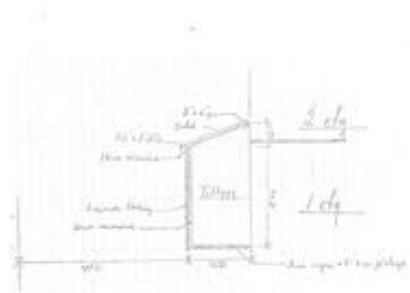
Tilstandsrapport



Utsnitt av byggetegninger som viser takkonstruksjonen



Fasade. Pil viser aktuell leilighet.



TO 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i underetasjen og 1. etasje og deler av 2.etasje er oppført i murkonstruksjon med utvendig sementpuss. Øverste del av bygningen er oppført i bindingsverkskonstruksjon og kledd med liggende panel. Innvendig i leiligheten er ytterveggene innlektet og platekledd.

Utvendig fasade, med unntak av tilbygget, er en del av byggets utvendige fellesarealer. Det foreligger ikke vedlikeholdsplan for fellesarealene, og det er derfor begrenset oversikt over planlagt oppfølging og vedlikehold av disse forholdene.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert riss i fasadepussen, samt stedvis avskalling av overflatebehandlingen.
- Det er påvist manglende utvendig ventil for avtrekkskanalen fra baderomsviften.

Konsekvens/tiltak

- Riss i fasadepussen og avskalling av overflatebehandlingen bør utbedres for å hindre videre forvitring, fuktinntrengning og eventuelle følgeskader på murkonstruksjonen. Dette vil redusere risikoen for ytterligere skader og økte vedlikeholdskostnader.
 - Det bør monteres en egnet utvendig ventil på avtrekkskanalen for å beskytte mot værpåvirkning, vanninntrenging samt inntrengning av dyr og insekter.
- Manglende ventil øker risikoen for fuktskader, redusert funksjon på avtrekk og mulige skader på konstruksjonen over tid.



Riss i fasadepuss.



Det er påvist manglende utvendig ventil for avtrekkskanalen fra baderomsviften.

TO 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon tilbygg.

Beskrivelse

Tilbygget er oppført i bindingsverkskonstruksjon og utvendig kledd med liggende panel.

Oppdragsnr.: 22758-1035

Befaringsdato: 29.09.2026

Side: 11 av 33

Plassen 9, 6856 SOGNDAL
Gnr 21 - Bnr 1
4640 SOGNDAL

Takst Vest AS
Valdresvegen 13
2900 FAGERNES



Tilstandsrapport

Årstall: 1984 **Kilde:** Andre opplysninger: Årstall basert på opplysninger i byggetegninger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i den liggende bordkledningen, samt slitasje og avflassing av overflatebehandling. Råteskadene er observert i bordkledningen på tilbyggets yttervegger.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Det er påvist oppstrekt panel på utvendig kledning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres musebånd eller annen egnet gnagesikring for å hindre at skadedyr kommer inn i konstruksjonen.
- Manglende muse- eller gnagesikring øker risikoen for at mus og andre skadedyr kan trenge inn og forårsake skader på isolasjon og bygningsdeler.
- Oppstrekt panel på utvendig kledning bør utbedres for å hindre ytterligere deformasjon og redusert beskyttelse mot vær og fukt. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økt risiko for fuktskader og redusert levetid på kledningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er påvist råteskader i den liggende bordkledningen, samt slitasje og avflassing av overflatebehandling.



Det er påvist oppstrekt panel på utvendig kledning.



Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) bak utvendig kledning på tilbygg.

TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduer i leiligheten har produksjonsår 1979 og 1980. Det foreligger søknad om utskifting av vinduer i bygningen, datert 03.03.1981. Vinduet på soverommet har produksjonsår 2014, det antas at dette vinduet ble skiftet ut i 2014.

Årstall: 1979 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Vinduer med produksjonsår 1979 og 1980 har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter er eldre enn 35 år.
 - Vinduer med produksjonsår 1979 og 1980 har stive pakninger og behov for justering.
- Det er registrert avskalling av overflatebehandlingen og slitasje på trevirket, både innvendig og utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med produksjonsår 1979 og 1980 bør vurderes for utskifting, da isolerglassruter eldre enn 35 år har usikker funksjon og økt risiko for punktering, varmetap og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Utskifting bør påregnes for å unngå fremtidige skader og redusert bokomfort.
 - Pakninger bør skiftes ut og vinduene justeres for å sikre god tetthet og funksjon.
- Overflatebehandling bør fornyes, og slitt treverk bør utbedres både innvendig og utvendig for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fukt- og råteskader.



Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Oppdragsnr.: 22758-1035

Befaringsdato: 29.09.2026

Side: 12 av 33

Plassen 9, 6856 SOGNDAL
Gnr 21 - Bnr 1
4640 SOGNDAL

Takst Vest AS
Valdresvegen 13
2900 FAGERNES



Tilstandsrapport



Det er registrert avskalling av overflatebehandlingen og slitasje på trevirket på vinduer med produksjonsår 1979 og 1980.



Vinduet på soverommet har produksjonsår 2014.

1 TO 2 Ytterdører

Beskrivelse

Leiligheten har hovedytterdør i malt tre med 2-lags glassfelt, balkongdør i malt tre med 2-lags glass, samt ytterdør til utvendig bod i malt tre. Inngangsdøren til bygget er også i malt tre. Ytterdørenes alder er ukjent. Balkongdøren er fra 1979/1980.

Vurdering av avvik:

- Balkongdør har værslitt utvendig overflate og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist at balkongdøren subber mot karmog har behov for justering.
- Glassruten på balkongdøren med 2-lags isolerglass har produksjonsår 1979/1980 og er over 35 år gammel. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon og levetid.
- Dørterskelen til ytterdøren til utvendig bod er sprukket og skadet.

Konsekvens/tiltak

- Balkongdøren bør vedlikeholdes for å hindre videre forvitring og redusere risikoen for råteskader og redusert levetid.
- Balkongdøren bør justeres for å hindre subbing mot karm, slik at unødig slitasje og skade på dør og karm unngås. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert funksjon og levetid for døren.
- Det bør påregnes utskifting av balkongdørens glassrute, da alder over 35 år gir usikker fremtidig funksjon og økt risiko for punktering, varmetap og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
- Dørterskelen bør utbedres eller skiftes for å hindre ytterligere skade og redusere risiko for fuktinntrengning og varmetap. Skadet terskel kan også medføre redusert funksjon og levetid for døren.



Ytterdør til leiligheten.



Boddør.



Balkongdør har værslitt utvendig overflate og det er sprekker i trevirket.



Dørterskelen til ytterdøren til utvendig bod er sprukket og skadet.

1 TO 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Plassen 9, 6856 SOGNDAL
Gnr 21 - Bnr 1
4640 SOGNDAL

Takst Vest AS
Valdresvegen 13
2900 FAGERNES



Tilstandsrapport

Fra kjøkkenet er det utgang til en balkong på ca. 20 m². Balkongen er oppført i trekonstruksjon og har terrasegulv i behandlet/impregneret tre og rekkverk i behandlet tre.

Årstall: 2006 Kilde: Andre opplysninger: Årstall basert på opplysninger i byggetegninger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk.
- Det er registrert avskalling av overflatebehandlingen på den understøttende trekonstruksjonen.
- Det er registrert slitasje og stedvis avflassing av overflatebehandlingen på rekkverket.
- Rekkverket på balkongen er lavere enn dagens krav, som tilsier en minimumshøyde på 1,0 meter der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede deler av rekkverket bør skiftes ut for å hindre videre utvikling av råte og for å opprettholde konstruksjonens stabilitet og sikkerhet. Dersom råteskadene ikke utbedres, kan dette føre til redusert bæreevne og økt risiko for personskaade.
- Overflatebehandlingen bør utbedres for å beskytte trekonstruksjonen mot fukt og råte. Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for forringelse av materialene, redusert levetid og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.
- Overflatebehandlingen på rekkverket bør utbedres for å hindre videre forvitring og råteskader. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktopptak, redusert levetid og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.
- Rekkverkshøyden bør vurderes og eventuelt tilpasses for å oppfylle dagens krav til sikkerhet. For lavt rekkverk øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt bevegelighet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Balkong i trekonstruksjon med utgang i fra kjøkken.



Det er registrert avskalling av overflatebehandlingen på den understøttende trekonstruksjonen.



Det er påvist råteskader i rekkverk på balkongen.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er en trapp i betongkonstruksjon fra gangvei og ned til eiendommen, samt en trapp i betongkonstruksjon fra terreng og opp til uteplassen på garasjetaket.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert mosevekst på betongtrappen opp til taket over garasjen.

Mosevekst kan gjøre trappen glatt og øke risikoen for fallulykker, spesielt i fuktige forhold.

Konsekvens/tiltak

- Mose bør fjernes fra betongtrappen, og det bør vurderes tiltak for å hindre ny vekst, for å redusere risikoen for glatte overflater og fallulykker.

Plassen 9, 6856 SOGNDAL
Gnr 21 - Bnr 1
4640 SOGNDAL

Takst Vest AS
Valdresvegen 13
2900 FAGERNES



Tilstandsrapport



Trapp i fra gangveg inn til eiendommen.



Trapp opp til uteområde på garasjetak.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det foreligger ingen vedlikeholdsplan for byggets fellesarealer. Det er heller ikke fremlagt oversikt over fordeling av eier- og ansvarsforhold for de utvendige arealene. Ved befaringen ble det gitt muntlig informasjon om hvilke deler av det utvendige arealet som tilhører leiligheten. Det opplyses at det i september 2026 ble inngått og signert en sameieavtale som regulerer fordeling av kostnader og ansvar knyttet til fellesarealene. I henhold til avtalen skal seksjon 1, som gjelder aktuell leilighet, belastes 25 % av kostnader til forbedringer, reparasjoner, vedlikehold og øvrige tiltak på fellesarealene.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller lignende for byggets fellesdeler.
- Det er registrert flere forhold ved byggets fellesdeler hvor det må påregnes behov for vedlikehold og utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport og vedlikeholdsplan for byggets fellesdeler.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og planverk er økt risiko for at nødvendige vedlikeholdstiltak ikke blir identifisert eller gjennomført, noe som kan føre til forringelse av bygningsdeler og økte kostnader over tid.

INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Leiligheten har parkettgulv i gang, stue, kjøkken og soverom. Tidligere salgsoppgave opplyser at leiligheten ble overflateoppusset i 2006. Gulv i leiligheten antas å være fra dette tidspunktet.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- I stuen er det registrert en åpen skjøl i parkettgulvet.

Konsekvens/tiltak

- Åpen skjøl bør utbedres for å hindre ytterligere åpning og redusere risikoen for økt slitasje ved vannsøl. Manglende utbedring kan medføre redusert levetid og bruksmessig forringelse av gulvet.



Parkettgulv.



I stuen er det registrert en åpen skjøl i parkettgulvet.

TG 3 Overflater - gulv - Utvendig bod

Beskrivelse

Utvendig bod er delt inn i to rom. Det ene rommet har limt gulvbelegg, mens det andre har løst gulvbelegg. Under det løse gulvbelegget er det oppforet laminatgulv.

Årstall: 1984

Kilde: Andre opplysninger: Byggetegninger for tilbygget er datert 1984.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt under gulvbelegget i den innerste delen av utvendig bod, samt skader på gulvbelegget.
 - Det er registrert ujevnt underlag på gulvet i delen av utvendig bod med løst gulvbelegg.
- Underliggende laminatgulv har glippende skjøter og ujevnheter.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Plassen 9, 6856 SOGNDAL
Gnr 21 - Bnr 1
4640 SOGNDAL

Takst Vest AS
Valdresvegen 13
2900 FAGERNES



- Det er opplyst at årsaken var at fryseskapet ble koblet fra for avriming, og at dette ble glemt. To dager senere ble det oppdaget at boden var oversvømt.
- Det bør likevel gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget av eventuell fuktpåvirkning og eventuelle skader i gulv og underliggende materialer.
- Konsekvensen av manglende oppfølging kan være at eventuelle fuktskader blir stående over tid, med risiko for råte, muggsopp og forringelse av konstruksjonen.

- Årsak til ujevnhetene og de glippende skjøtene i laminatgulvet bør undersøkes, og gulvet bør utbedres for å sikre et stabilt og jevnt underlag. Det bør samtidig undersøkes om det foreligger tilsvarende fuktproblematikk under gulvet som er påvist i den innerste delen av utvendig bod.
- Konsekvensen av manglende utbedring og nærmere undersøkelse kan være videre skader på gulvbelegget, redusert brukskomfort og mulig skade på lagrede gjenstander.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig bod. Delt opp i to rom.



Laminatgulv under rom med løst gulvbelegg.



Fukt under gulvbelegget.



Det er registrert fuktutslag ved fuktmåling i treverk i overgang mellom rommene i utvendig bod.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Leiligheten har malte panelplater på veggene i gang, soverom, stue og kjøkken. Innvendige tak er kledd med himlingsplater. I utvendig bod er det malt panel på veggene, samt malt panel og malte plater i taket.

Årstall: 2006

Kilde: Egenerklæring



Stue.



Soverom.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Plassen 9, 6856 SOGNDAL
Gnr 21 - Bnr 1
4640 SOGNDAL

Takst Vest AS
Valdresvegen 13
2900 FAGERNES



Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Etasjeskillet er overflatemålt med bruk av krysslaser. Målingene er utført som stikkprøver i enkelte rom.
Det er målt ca. 18 mm høydeforskjell på gulv i stue.
Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv på kjøkken.
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv på soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. I stue er det målt en høydeforskjell på 18 mm.

Konsekvens/tiltak

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellen rettes opp. Konsekvensen av slike høydeforskjeller er at det kan oppleves som sjenerende, og det kan påvirke brukervennligheten av rommet. Tiltak vurderes imidlertid sjelden som økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i eldre boliger, men kan vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke utført radonmålinger.
Radonkart fra NGU viser at eiendommen ligger innenfor et område med aktsomhetsgrad moderat til lav.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da det ikke er installert radonsperre i bygget. Uten målinger eller radonsperre er det økt risiko for helseskadelige radonnivåer i innemiljøet.



Radonkart fra NGU viser at eiendommen ligger innenfor et område med aktsomhetsgrad moderat til lav.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Bygningen har elementpipe. Det er montert vedovn i stuen. Pipe og brannmur er forblendet med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet. Pipen går gjennom flere etasjer og boenheter. Det er ikke kjent hvor mange ildsteder som er tilknyttet pipen. Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av skorstein og ildsteder i leiligheten.
Pipens samlede tilstand er ikke kontrollert. Dette medfører usikkerhet knyttet til pipens og fyringsanleggets tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Det bør innhentes tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet, samt avklares hvor mange ildsteder som er tilknyttet pipen. Videre bør det gjennomføres en fullstendig kontroll av pipens og fyringsanleggets tilstand, inkludert deler som ikke er synlige eller tilgjengelige i leiligheten.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og begrenset kontroll er økt usikkerhet om sikkerheten og funksjonen til pipen og fyringsanlegget, noe som kan medføre risiko for brann eller andre skader.



Vedovn i stue.

Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har innvendige, heltre fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for justering av døren til soverommet.

Konsekvens/tiltak

- Døren til soverommet bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre unødvendig slitasje eller skade på dør og karm. Manglende justering kan føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for fremtidige skader.



Innvendige dører.

Oppdragsnr.: 22758-1035

Befaringsdato: 29.09.2026

Side: 17 av 33

Plassen 9, 6856 SOGNDAL
Gnr 21 - Bnr 1
4640 SOGNDAL

Takst Vest AS
Valdresvegen 13
2900 FAGERNES



Tilstandsrapport

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ved befaringen ikke registrert synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter.

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige områder. Skjulte konstruksjoner eller utilgjengelige bygningsdeler er ikke undersøkt, og eventuelle skjulte angrep eller forekomster kan derfor ikke utelukkes.

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

Generell

Beskrivelse

Tidligere eier opplyser at det ble utført tiltak på badet i 2006. Gjeldende byggforskrift ved utførelsen av tiltakene på badet var Teknisk forskrift 1997 (TEK97).

Årstall: 2006 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere eier opplyser at det ble utført tiltak på badet i 2006.

LEILIGHET > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert levetid og mulige fuktskader i konstruksjonen.
- Det bør fremskaffes dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er korrekt, noe som øker risikoen for fuktskader og kondens i konstruksjonen.

LEILIGHET > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og himlingsplater i taket.

Årstall: 2006 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere eier opplyser at det ble utført tiltak på badet i 2006.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekke i veggflis samt hull etter tidligere innfesting. Hullene etter tidligere innfesting er tettet. Tidligere innfestinger medfører usikkerhet knyttet til membranens tilstand bak flisene.

Konsekvens/tiltak

- Skadet flis bør skiftes ut, og det anbefales å undersøke membranens tilstand bak tidligere innfestinger for å sikre at det ikke foreligger skader. Konsekvensen av ikke å utbedre dette er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen bak flisene, som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på våtrommet.



Badet har flislagte vegger og himlingsplater i taket.



Sprukket flis.



Hull etter tidligere innfestning.

LEILIGHET > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2006 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere eier opplyser at det ble utført tiltak på badet i 2006.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 22758-1035

Befaringsdato: 29.09.2026

Side: 18 av 33

Plassen 9, 6856 SOGNDAL
Gnr 21 - Bnr 1
4640 SOGNDAL

Takst Vest AS
Valdresvegen 13
2900 FAGERNES



Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til gjeldende forskriftskrav på befaringstidspunktet. Fall til sluk skal være minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter, som tilsvarer 16 mm fall 80 cm ut fra sluk. Det er målt ca. 7 mm fall 80 cm ut fra sluk i dusjsonen.
- Det er registrert avskalling av overflatebehandlingen på flere av gulvflisene.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskriftskrav for å sikre tilfredsstillende avrenning. Konsekvensen av utilstrekkelig fall er at vann kan bli stående på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og lekkasjer til omkringliggende konstruksjoner.
- Avskallingen har i hovedsak estetisk betydning og påvirker gulvets visuelle uttrykk. Det anbefales å følge utviklingen over tid.



Det er registrert avskalling av overflatebehandlingen på flere av gulvflisene.

LEILIGHET > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

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

Årstall: 2006 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere eier opplyser at det ble utført tiltak på badet i 2006.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Gulvet er ikke tilstrekkelig avgrenset med oppkant med vanntett sjikt ved døråpningen. Oppkanten er mindre enn 15 mm over ferdig gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran, eventuelt bør det vurderes å etablere nytt tettesjikt. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder er økt risiko for at membranen har redusert eller usikker funksjon, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran. Manglende dokumentasjon og høy alder på tettesjiktet medfører usikkerhet om utførelsen og øker risikoen for at membranen har begrenset effekt, noe som kan føre til vanninntrenging og skader i omkringliggende konstruksjoner.
- Det bør etableres tilstrekkelig oppkant med vanntett sjikt ved døråpningen, slik at høyden er minimum 15 mm over ferdig gulv. Manglende eller utilstrekkelig oppkant øker risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom og underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader og følgeskader over tid.

LEILIGHET > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med servantskap, høyskap, overskap og speil,, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2006 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere eier opplyser at det ble utført tiltak på badet i 2006.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist løsnet folie på innredning.
- Det er påvist løs tetningslist på dusjdøren.

Konsekvens/tiltak

- Løsnet folie på innredningen bør utbedres for å hindre videre skade og redusert levetid på innredningen. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader og forringet estetisk uttrykk.
- Manglende tetting kan redusere dusjdørens funksjon og brukervennlighet ved at vann lettere kommer forbi tetningslisten under dusjing.



Baderomsinnredning.

Tilstandsrapport

Plassen 9, 6856 SOGNDAL
Gnr 21 - Bnr 1
4640 SOGNDAL

Takst Vest AS
Valdresvegen 13
2900 FAGERNES



Dusjhjørne.



Toalett og opplegg for vaskemaskin.



Løsnet folie på innredning.

LEILIGHET > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk med elektrisk vifte montert i vegg.

Årstall: 2006 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere eier opplyser at det ble utført tiltak på badet i 2006.

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.
- Baderomsviften fungerte ikke ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren eller installere tilluftsventil. Manglende tilluft gir redusert luftsirkulasjon, noe som øker risikoen for fuktskader og dårlig innneklima.

- Baderomsviften bør repareres eller byttes ut slik at mekanisk avtrekk fungerer som forutsatt. Konsekvensen av manglende avtrekk er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og dårlig innneklima på badet.



Baderomsvifte.

LEILIGHET > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra gang, uten å påvise unormale forhold ved målepunkt.

Hulltaking er ikke foretatt bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst.



Hulltaking og fuktmåling i vegg mot bad.

KJØKKEN

LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i lys utførelse og laminat benkeplate. I benkeplaten er det nedfelt dobbel oppvaskum. Kjøkkenet har oppvaskmaskin samt integrert stekeovn og platetopp. Det er flislagt vegg mellom benkeplate og overskap.

Plassen 9, 6856 SOGNDAL
Gnr 21 - Bnr 1
4640 SOGNDAL

Takst Vest AS
Valdresvegen 13
2900 FAGERNES



Tilstandsrapport

Årstall: 2006 Kilde: Andre opplysninger: Tidligere eier opplyser at kjøkkenet er i fra 2006.



Kjøkkenet.



Overflate søk etter fukt på gulv foran oppvaskmaskin. Ingen indikasjon på fukt i gulv ved målepunkt.

LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2006 Kilde: Andre opplysninger: Tidligere eier opplyser at kjøkkenet er i fra 2006.



Kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Funksjonstestet ved befaring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i rør-i-rør-system, besiktiget i rørskap på bad. Avrenning til rom med sluk. Kurser er merket. Vurdert ut fra alder og observasjoner i rørskap. Stoppekran til leiligheten er montert i rørskapet.



Rørskap.



Kursfortegnelse i rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør i plast fra byggeår. Vurderingen er utelukkende basert på alder og materiale.

Plassen 9, 6856 SOGNDAL
Gnr 21 - Bnr 1
4640 SOGNDAL

Takst Vest AS
Valdresvegen 13
2900 FAGERNES



Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er lufteventil i yttervegg i stue og utvendig bod, samt lufteventil i vinduet på soverommet.

Årstall: 1981 Kilde: Andre opplysninger: Søknad for bytte av vinduer i 1981 viser at det ble tegnet inn lufteventil i yttervegg.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er montert en Toshiba luft-til-luft varmepumpe er montert på vegg i stuen. Det opplyses om at innvendig del blir jevnlig vedlikeholdt.

Vurdering av avvik:

• Alder på luft-til-luft-varmepumpen er ukjent. Det er derfor usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få vurdert varmepumpens tilstand av fagperson, og vurdere utskifting dersom det avdekkes svekket funksjon eller ineffektivitet. Konsekvens av å ikke følge opp er økt risiko for driftsstans, redusert ytelse og behov for reparasjon eller utskifting på kort varsel.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Oso varmtvannsbereder, ca. 116 liter, montert på badet. Berederen er fra 2010.

Årstall: 2010 Kilde: Produksjonsår på produkt

⚠ 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

Sikringsskapet er montert i felles yttergang utenfor leiligheten. Det er installert automatsikringer med kursfortegnelse. Kursfortegnelsen viser at Ellingsen Elektroservice AS har utført installasjonen i 2008.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist en løs kabel som kommer ut fra utvendig bod og går videre ned i garasjen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for feil eller mangler i anlegget, som kan medføre fare for brann eller personskade. • Løs kabel bør festes og kontrolleres av autorisert elektriker for å sikre korrekt og trygg installasjon, da løse kabler kan medføre fare for elektrisk støt, kortslutning eller brann.



Sikringsskapet er montert i felles gang utenfor leiligheten.



Kursfortegnelse i sikringsskap.



Det er påvist en løs kabel som kommer ut fra utvendig bod og går videre ned i garasjen.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er røykvarslere installert i leiligheten.

Vurdering av avvik:

Plassen 9, 6856 SOGNDAL
Gnr 21 - Bnr 1
4640 SOGNDAL

Takst Vest AS
Valdresvegen 13
2900 FAGERNES



Tilstandsrapport

• Boligen mangler håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

Brannslukningsapparatet som er til stede, er fra 2005 og bør vurderes byttet ut da det er eldre enn anbefalt levetid for slikt utstyr.

• Avvik:
Det er ikke montert brannklassifisert dør mellom felles oppgang og leiligheten. Det er ikke mulig å kontrollere branncellebegrensende konstruksjoner mellom boenhetene fullt ut ved visuell befaring. Bygningen er registrert som tomannsbolig, men det er tre boenheter i bygget. Dette medfører ytterligere usikkerhet knyttet til branncelleinndelingen og hvilke brannskillende konstruksjoner som gjelder mellom boenhetene. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter brannmotstanden til vegger, etasjeskiller og øvrige brannskillende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Det bør anskaffes håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging, og eksisterende brannslukningsapparat bør byttes ut da det er eldre enn anbefalt levetid. Manglende eller gammelt slukkeutstyr medfører økt risiko for at brann ikke kan slukkes effektivt ved en eventuell brann, noe som kan føre til større person- og materielle skader.

• Det bør monteres brannklassifisert dør mellom felles oppgang og leiligheten, samt fremskaffes dokumentasjon på brannmotstanden til vegger, etasjeskiller og øvrige brannskillende konstruksjoner. Konsekvensen av manglende brannklassifisert dør og dokumentasjon er økt risiko for spredning av brann og røyk mellom boenhetene, samt usikkerhet rundt brannsikkerheten i bygget. Det anbefales at branncelleinndeling og brannskillende konstruksjoner vurderes av kvalifisert fagperson for å sikre at gjeldende krav til brannsikkerhet er oppfylt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Fuksamling og drenering

Beskrivelse

Ukjent utførelse/materialvalg på drenering. Drenering og fuksamling er en del av byggets utvendige fellesarealer. Det foreligger ikke vedlikeholdsplan for fellesarealene, og det er derfor begrenset oversikt over planlagt oppfølging og vedlikehold av disse forholdene.

Vurdering av avvik:

• Det er ukjent utførelse og materialvalg på drenering. Drenering og fuksamling vurderes å være fra byggeåret 1952, og det er derfor usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare tilstand, utførelse og materialvalg på dreneringen. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder er økt risiko for redusert funksjon, fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betongmur.

Utvendig fasade, med unntak av tilbygget, er en del av byggets utvendige fellesarealer. Det foreligger ikke vedlikeholdsplan for fellesarealene, og det er derfor begrenset oversikt over planlagt oppfølging og vedlikehold av disse forholdene.

Forstøtningsmur

Beskrivelse

Det foreligger ingen vedlikeholdsplan for fellesarealene, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser fordeling av eier- og ansvarsforhold for utvendige arealer. Ved befaring ble det muntlig opplyst hvilke deler av det utvendige arealet som tilhører leiligheten. Denne fordelingen er ikke nærmere undersøkt eller kontrollert. De utvendige støttemurene som er omtalt i rapporten ligger innenfor det utvendige arealet som ved befaring ble opplyst å tilhøre leiligheten.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist større sprekker i forstøtningsmur inntil garasjen.

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

Konsekvens/tiltak

• Sprekkene i forstøtningsmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for konstruksjonssvikt, som kan føre til skader på tilstøtende bygningsdeler eller omkringliggende arealer. Manglende dokumentasjon på eier- og ansvarsforhold kan medføre uklarhet om hvem som har vedlikeholdsansvar, noe som kan forsinke nødvendige tiltak og øke risikoen for ytterligere skader. Det anbefales å avklare ansvarsforhold og utarbeide en vedlikeholdsplan for fellesarealene.

• Det må monteres rekkverk eller annen tilfredsstillende sikring på forstøtningsmuren(e) for å ivareta sikkerheten og forhindre fallulykker. Manglende sikring utgjør en betydelig risiko for personskade.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur.

Plassen 9, 6856 SOGNDAL
Gnr 21 - Bnr 1
4640 SOGNDAL

Takst Vest AS
Valdresvegen 13
2900 FAGERNES



Tilstandsrapport



Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur.



Sprekker i støttemur inntil garasje.

Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har skrånende terreng rundt bygningen. Terreng er opparbeidet med gruset adkomst og biloppstillingsplass, samt steinlagt areal ved inngang og rundt bygningen. Det er etablert støttemurer og terrengtrapper som tar opp høydeforskjeller i terreng. Øvrige arealer er hovedsakelig opparbeidet med plen, beplantning og hekk.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren på tilbygg og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

• Deler av eiendommen ligger i område aktsomhetskart for jord og flomskred i henhold til NVE aktsomhetskart.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilstrekkelig fall på terreng ut fra grunnmuren for å lede vann bort fra bygningen. Manglende fall kan føre til vannansamlinger ved muren, noe som øker risikoen for fuktskader på konstruksjonen.

• Det anbefales å innhente nærmere vurdering av risiko for jord- og flomskred fra fagkyndig, spesielt ved planlegging av utbygging eller terrengendringer.

Konsekvensen av å ikke vurdere dette nærmere kan være økt risiko for skader på bygning og eiendom ved ekstreme værforhold.

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

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er felles for bygningen og antas å være fra byggeåret 1952. På grunn av ledningenes alder må det påregnes at det kan bli behov for fremtidig utskifting. Det foreligger ikke vedlikeholdsplan for fellesarealene, og det er derfor begrenset oversikt over planlagt oppfølging og vedlikehold av disse forholdene.

Vurdering av avvik:

• Det er opplyst at utskifting av utvendig avløpsledning vil være nødvendig i nær fremtid.

• Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).

• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utarbeides en vedlikeholdsplan for fellesarealene, og det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av de utvendige vann- og avløpsledningene for å avklare behovet for utskifting.

Konsekvensen av manglende oppfølging er økt risiko for plutselige skader, lekkasjer eller driftsstans, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og uforutsette utgifter for sameiet.

• Det bør etableres og lokaliseres utvendig stengeventil (stoppekran) for å sikre mulighet for avstengning ved lekkasjer eller vedlikehold. Manglende stengeventil medfører økt risiko for vannskader og kan vanskeliggjøre nødvendig vedlikehold eller reparasjoner på vannledningen.

• Det bør innhentes dokumentasjon eller utføres undersøkelser for å avklare type vannledning.

Konsekvensen av manglende kunnskap om ledningstype er økt usikkerhet rundt tilstand og levetid, noe som kan medføre uforutsette driftsproblemer eller behov for akutt utskifting.

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 bygningssakkynndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkongen er lavere enn dagens krav, som tilsier en minimumshøyde på 1,0 meter der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter.

• Det er registrert mosevekst på betongtrappen opp til taket over garasjen.

Mosevekst kan gjøre trappen glatt og øke risikoen for fallulykker, spesielt i fuktige forhold.

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

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

Plassen 9, 6856 SOGNDAL
Gnr 21 - Bnr 1
4640 SOGNDAL

Takst Vest AS
Valdresvegen 13
2900 FAGERNES



Tilstandsrapport

- Det er påvist en løs kabel som kommer ut fra utvendig bod og går videre ned i garasjen.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

Brannslukningsapparatet som er til stede, er fra 2005 og bør vurderes byttet ut da det er eldre enn anbefalt levetid for slikt utstyr.

• Avvik:
Det er ikke montert brannklassifisert dør mellom felles oppgang og leiligheten. Det er ikke mulig å kontrollere branncellebegrensende konstruksjoner mellom boenhetene fullt ut ved visuell befarng. Bygningen er registrert som tomannsbolig, men det er tre boenheter i bygget. Dette medfører ytterligere usikkerhet knyttet til branncelleinndelingen og hvilke brannskillende konstruksjoner som gjelder mellom boenhetene. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter brannmotstanden til vegger, etasjeskiller og øvrige brannskillende konstruksjoner.

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Deler av eiendommen ligger i område aktsomhetskart for jord og flomskred i henhold til NVE aktsomhetskart.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyden bør vurderes og eventuelt tilpasses for å oppfylle dagens krav til sikkerhet. For lavt rekkverk øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt bevegelighet.
- Mose bør fjernes fra betongtrappen, og det bør vurderes tiltak for å hindre ny vekst, for å redusere risikoen for glatte overflater og fallulykker.
- Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da det ikke er installert radonsperre i bygget. Uten målinger eller radonsperre er det økt risiko for helseskadelige radonnivåer i innemiljøet.
- Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for feil eller mangler i anlegget, som kan medføre fare for brann eller personskaade.
- Løs kabel bør festes og kontrolleres av autorisert elektriker for å sikre korrekt og trygg installasjon, da løse kabler kan medføre fare for elektrisk støt, kortslutning eller brann.
- Det bør anskaffes håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging, og eksisterende brannslukningsapparat bør byttes ut da det er eldre enn anbefalt levetid. Manglende eller gammelt slukkeutstyr medfører økt risiko for at brann ikke kan slukkes effektivt ved en eventuell brann, noe som kan føre til større person- og materielle skader.
- Det bør monteres brannklassifisert dør mellom felles oppgang og leiligheten, samt fremskaffes dokumentasjon på brannmotstanden til vegger, etasjeskiller og øvrige brannskillende konstruksjoner. Konsekvensen av manglende brannklassifisert dør og dokumentasjon er økt risiko for spredning av brann og røyk mellom boenhetene, samt usikkerhet rundt brannsikkerheten i bygget. Det anbefales at branncelleinndeling og brannskillende konstruksjoner vurderes av kvalifisert fagperson for å sikre at gjeldende krav til brannsikkerhet er oppfylt.
- Det må monteres rekkverk eller annen tilfredsstillende sikring på forstøtningsmuren(e) for å ivareta sikkerheten og forhindre fallulykker. Manglende sikring utgjør en betydelig risiko for personskaade.

- Det anbefales å innhente nærmere vurdering av risiko for jord- og flomskred fra fagkyndig, spesielt ved planlegging av utbygging eller terrengendringer.

Konsekvensen av å ikke vurdere dette nærmere kan være økt risiko for skader på bygning og eiendom ved ekstreme værforhold.

Plassen 9, 6856 SOGNDAL
Gnr 21 - Bnr 1
4640 SOGNDAL

Takst Vest AS
Valdresvegen 13
2900 FAGERNES



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1952

Kommentar

Det er ikke opplyst om garasje har annet byggeår enn byggeår for hovedbygning, 1952

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Det er sprekker i murvegg og pågående lekkasje inn i konstruksjonen.

Vedlikehold

Bygningen har et vedlikeholdsbehov. Løpende vedlikehold og utskifting av bygningsdeler må påregnes i takt med normal slitasje og oppnådd teknisk levetid.

Beskrivelse

Garasjen er oppført som en betongkonstruksjon med vegger og tak i betong. Deler av garasjen har støpt betongdekke, mens deler har jordgulv. Takkonstruksjonen er utført som flatt betongtak, med belegningsstein lagt over betongdekket. Det er montert skyveport i tre. Garasjen har lav takhøyde, med fri høyde ved portåpningen på i underkant av 1,90 m. Garasjen ligger delvis under terreng.

Da tilleggsbygningen ikke oppfyller kravene til en fullverdig bolig- eller fritidsboligenhet iht. forskrift om tryggere bolighandel, omfattes den ikke av forskriftens krav til tilstandsvurdering. Bygningen er derfor kun beskrevet i denne rapporten, uten at det er foretatt en tilstandsvurdering med tilhørende TG-vurdering

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Plassen 9, 6856 SOGNDAL
Gnr 21 - Bnr 1
4640 SOGNDAL

Takst Vest AS
Valdresvegen 13
2900 FAGERNES



Hovedbyggets BRA/BRA-i 71 m²/65 m² Leilighet: Gang, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom, Bod Andre bygg: Garasje Bruksareal andre bygg: 28 m² Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	Markedsverdi Kr 3 000 000 Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 3 000 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.	Markedsverdi 3 000 000 Konklusjon markedsverdi 3 000 000

Markedsvurdering
Markedsverdien er vurdert ut fra sammenlignbare objekter, hensyntatt arealer og teknisk vurdering.
Markedsverdi EVS (European Valuation Standards), Norsk versjon:
Det antatte beløp en eiendom kan omsettes for på takseringsdagen i en handel mellom to uavhengige parter, en villig kjøper og en villig selger, der eiendommen er vanlig godt markedsført, og der begge parter har opptrådt rasjonelt, uten tvang eller tilfeldige innfall.

Sammenlignbare salg						
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Gravensteinsgata 10 ,6856 SOGNDAL 49 m² 1952 2 sov	19-05-2025	2 950 000	2 825 000		2 825 000	54 327
2 Trolladalen 7A ,6856 SOGNDAL 72 m² 1973 2 sov	10-07-2024	3 600 000	3 600 000		3 600 000	50 000
3 Stedjevegen 26A ,6856 SOGNDAL 70 m² 1947 2 sov	05-07-2023	3 400 000	3 350 000		3 350 000	47 857
4 Stedjevegen 26A ,6856 SOGNDAL 72 m² 1947 2 sov	13-11-2018	2 550 000	2 950 000		2 950 000	40 972
5 Plassen 9 ,6856 SOGNDAL 126 m² 1953 5 sov	10-02-2026	3 450 000	3 450 000		3 450 000	27 381

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Plassen 9, 6856 SOGNDAL
Gnr 21 - Bnr 1
4640 SOGNDAL

Takst Vest AS
Valdresvegen 13
2900 FAGERNES



Beregninger

Årlige kostnader		
Festeavgift	Kr.	9 000
Kommunale avgifter	Kr.	8 733
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	17 500
Teknisk verdi bygninger		
Leilighet		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 130 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	1 700 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 230 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	170 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 870 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	1 150 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 150 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 000 000

Plassen 9, 6856 SOGNDAL
Gnr 21 - Bnr 1
4640 SOGNDAL

Takst Vest AS
Valdresvegen 13
2900 FAGERNES



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

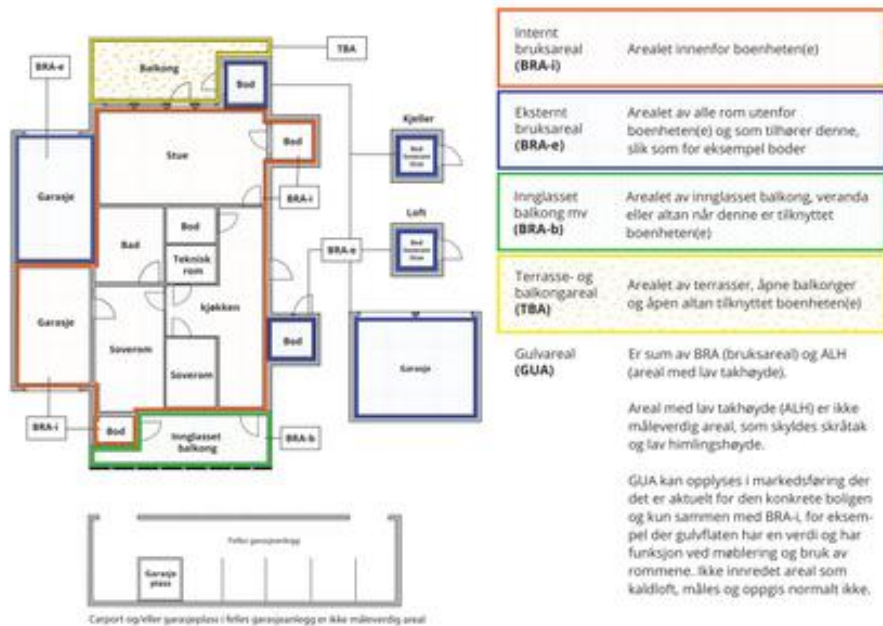
Hva er måleverdig areal?

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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.

Plassen 9, 6856 SOGNDAL
Gnr 21 - Bnr 1
4640 SOGNDAL

Takst Vest AS
Valdresvegen 13
2900 FAGERNES



Arealer

Leilighet					
Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	65	6		71	20
SUM	65	6			20
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Gang, bad, stue, kjøkken, soverom	Bod	

Kommentar

Flislagt platting ved inngangspartiet er ikke medregnet i TBA-arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Dagens utførelse avviker fra godkjente tegninger ved at rominndelingen er endret. Opprinnelig stueareal er delt opp, kjøkkenet og badet er flyttet, og plasseringen av døråpningen til soverommet er endret. Det er ikke undersøkt om endringene er omsøkt og godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Garasje		28		28		3	31
SUM		28				3	31
SUM BRA	28						

Romfordeling

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Deler av takhøyde i garasjen er under 1,90 m. På grunn av ujevnt gulv og tak er arealet fastsatt omtrentlig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger på garasjen.

Oppdragsnr.: 22758-1035

Befaringsdato: 29.09.2026

Side: 29 av 33

Oppdragsnr.: 22758-1035 Befaringsdato: 29.09.2026 Side: 30 av 33

Plassen 9, 6856 SOGNDAL
Gnr 21 - Bnr 1
4640 SOGNDAL

Takst Vest AS
Valdresvegen 13
2900 FAGERNES



Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2026	Jon Christian Poulsson	Takstingeniør
	Wigdis Bergheim Våtevik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4640 SOGNDAL	21	1	56	1		IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt				Neste justering		Utløpsdato
Plassen 9	03.09.1952						03.09.2051
Hjemmelshaver							
Bergheim Solveig Eleonora							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Plassen i Sogndal, med kort avstand til sentrum og de fleste daglige servicetilbud. Sogndal sentrum har et godt utvalg av butikker, serveringssteder, offentlige tjenester, skoler og fritidsaktiviteter. Eiendommen har god tilgang til kommunikasjonsforbindelser og kollektivtilbud. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse, samt offentlige bygg og tjenester i nærområdet. Det er nærhet til skole, barnehage, dagligvarebutikk og øvrige servicetilbud. Det er også kort vei til naturområder med muligheter for friluftsliv både sommer og vinter.
Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via kommunal vei.
Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger
Regulering
Eiendommen ligger et område regulert til boligbebyggelse.
Om tomten
Eiendommen har skrånende terreng rundt bygningen. Terrenget er opparbeidet med gruset adkomst og biloppstillingsplass, samt steinlagt areal ved inngang og rundt bygningen. Det er etablert støttemurer og terrengtrapper som tar opp høydeforskjeller i terrenget. Øvrige arealer er hovedsakelig opparbeidet med plen, beplantning og hekk. Adkomst til eiendommen er fra kommunal vei. Det er etablert betongtrapp på eiendommen med adkomst fra gangvei som går forbi eiendommen.
Tinglyste/andre forhold
Grunnboken opplyser om at eiendommen ligger på festet grunn. Festekontrakt er tinglyst 03.09.1952 med 99 års festetid. Det er senere tinglyst nye vilkår for festet i 2006, hvor årlig festeavgift er angitt til kr 9 000. Festeavgiften kan reguleres.

Plassen 9, 6856 SOGNDAL
Gnr 21 - Bnr 1
4640 SOGNDAL

Takst Vest AS
Valdresvegen 13
2900 FAGERNES



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	18.03.1952		Gjennomgått		Nei
Søknad om å bytte tegninger.	03.03.1981		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	06.10.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger påbygg	23.08.1984		Gjennomgått		Nei
Tegninger utvidelse av balkong	04.10.2006		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Plassen 9, 6856 SOGNDAL
Gnr 21 - Bnr 1
4640 SOGNDAL

Takst Vest AS
Valdresvegen 13
2900 FAGERNES



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 minimumsinholdet 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 befarings tidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i 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

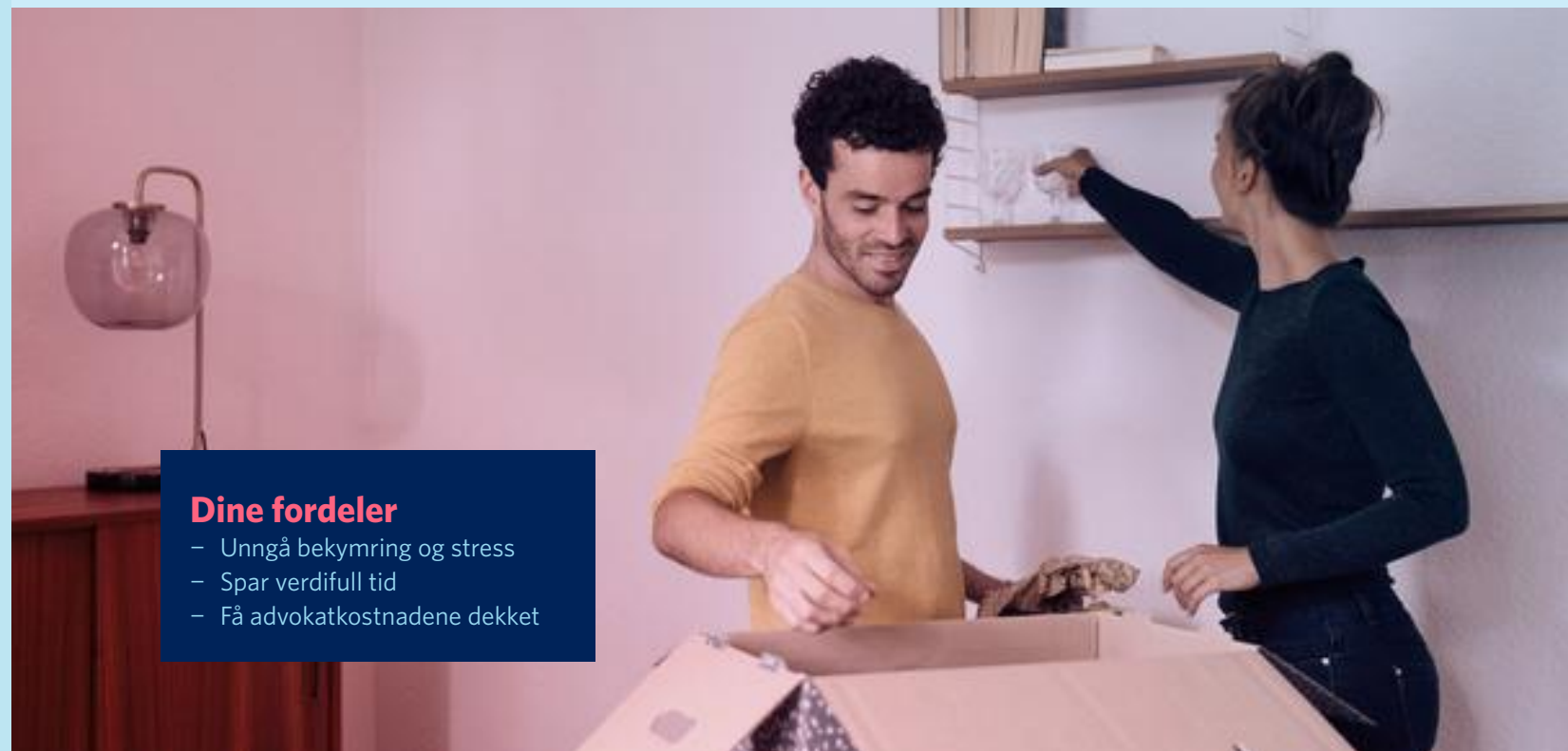
Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. 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.

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.

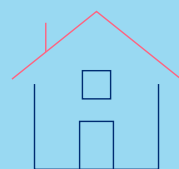
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanklegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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/ avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, 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.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven



proaktiv.no



Jan Rune Årøy

Eigedomsmeklar MNEF
950 44 240
jan.rune@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sogn

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