

PROAKTIV

Innbydende
3-roms med
flott utsikt

Garasje og bodplass



TROLLADALEN 7A



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

Sandnes

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

Sola

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

Jæren

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

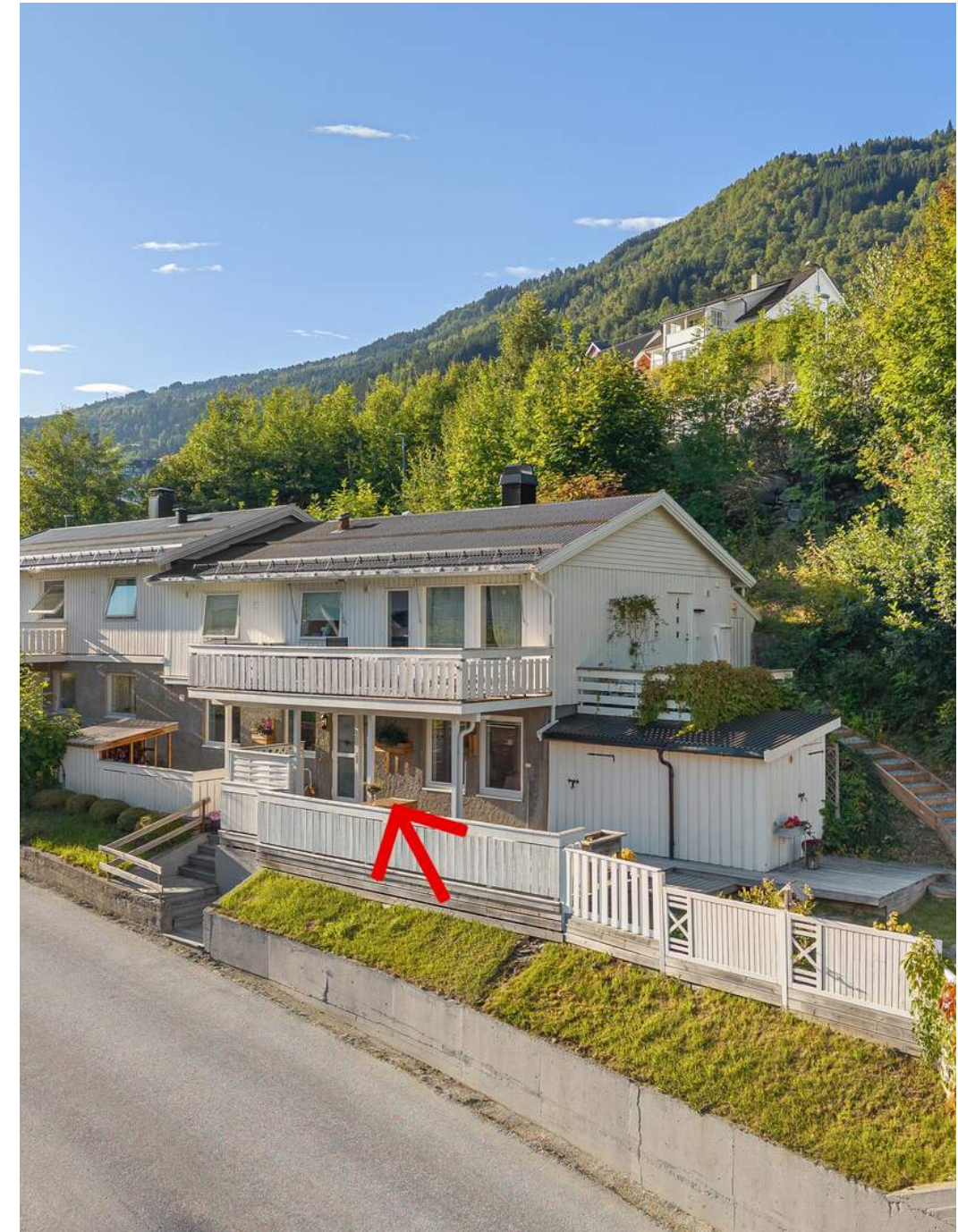
- Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



SOGNDAL

Innbydende 3-roms med flott utsikt, vedovn og kjøkenøy | Garasje og bodplass | Mellom sentrum og Campus

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Trolladalen 7A, 6856 SOGNDAL

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 19, bnr. 49, snr. 1

Prisantydning: 3.900.000,-

Omkostninger: 98.590,-

Totalpris: 3.998.590,-

Kommunale avgifter: 13.820,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1974

Rom/soverom: 3/2

BRA: 74 m²

BRA-i: 71 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Seksjonen har garasje og ein biloppstillingsplass. Det er opplyst at det er biloppstillingsplass ved garasjen.

Tomt: 1222 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 486,-

Felleskostnader inkl.: Sameige har ingen andre felleskostnader enn felles husforsikring. Denne seksjonen betalar for felles husforsiking saman med seksjonen i etasjen over.

Energimerke: Energiklasse: Orange G.

INNHold

2	4	6	7
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	20	36	122
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Budskjema

”

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

Meklar: Olav Skjeldestad



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

AVDELING:
Proaktiv Sogn
Telefon: 905 64 525

EIN NY KVARDAG

Innbydande 3-roms med flott utsikt, vedomn og kjøkenøy | Garasje og bodplass | Mellom sentrum og Campus

Velkomen til Trolladalen 7A!

Her får du ei lys og tiltalende leilegheit med attraktiv plassering mellom Sogndal sentrum og Fosshaugane Campus.

Leilegheita vart betydeleg oppgradert i 2016/2017 og har ei fin og praktisk planløsning. Stova er lys og triveleg, med flott utsikt og ein stilrein vedomn som gir ekstra varme og hygge. Det moderne kjøkenet har god skaplass og ei praktisk kjøkenøy som inviterer til både matlaging og sosialt samvær.

Det er to soverom, flislagt bad, eige vaskerom og god lagringsplass. Utanfor finn du ein triveleg og skjerma uteplass med gode soltilhøve.

Med eigen garasje, ekstra biloppstillingsplass og kort veg til det meste, er dette ein bustad som passar mange, anten du er førstegangskjøpar, student eller ønskjer ein meir lettstelt kvardag.

Velkommen på vising



Eigedomsmeklar MNEF **Olav Skjeldestad**

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

Lord Philip Chesterfield



”
Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.

Proaktiv Meklarhuset Sogn

Beliggenhet

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

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

Lokale meklarar som ser meir enn ein eigedom.

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

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 ulike 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.



SOGNDAL

Kommune: Sogndal / Område: Sentrum

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

Beliggenheit

Leilegehit ligg svært sentralt i Sogndal sentrum, mellom Fjæra og Fosshaugane Campus.

Det er gå-avstand til sentrumsfunksjonar som skule, barnehage, butikk og Sogndal sentrum som har dei fleste servicetilbod. Bl.a. Sogningen storsenter med over 50 butikkar. I smågatene nedanfor storsenteret finn du og kafé, restaurant, pub, kulturhus med kino og populære fjordstien der du kan gå frå Loftesnesbrui til Bondeviki.

Det er også kort avstand til Campus med treningssenter, klatresenter, storhall, høgskule og vidaregåande skule. Regionen byr også på rike naturopplevingar med kort avstand til fjell og fjord der ein har høve til utfart heile året.

Det er ca. 15 minutt med bil til Hoglekve skisenter, kjend som



OFFENTLIG TRANSPORT

 Fosshaugane Linje 802	4 min  0.3 km
 Sogndal lufthavn Haukåsen	20 min 
 Bergen Flesland	145.7 km

DAGLIGVARE

Meny Sogndal Søndagsåpent	10 min  0.8 km
Rema 1000 Sogningen	10 min 

VARER/TJENESTER

 AMFI Sogningen	10 min 
 Apotek 1 Sogndal	9 min 

SPORT

 Fosshaugane stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, squa...	5 min  0.4 km
 Sogndal idrettshall Aktivitetshall, ballspill	5 min  0.4 km
 Spenst Sogndal	4 min 
 Idrettssenteret	5 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Sogndal VGS Garasje - Vestland fylke...	5 min 
 Sogndal (SFE)	10 min 

«Verdifulle kunder fortjener
verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en
del av deg



snøsikkert med skiheis, eldorado for toppturar og gode
langrennsfasilitetar. Sogndal er kommune og regionsenter
med variert arbeidsmarked og godt utbygd utdanningstilbod.

Leilighet i Trolladalen, ca 1 km fra sentrum i Sogndal, like ved
vegen i Trolladalen til Fosshaugane. Eiendommen har
adkomst via offentlig vei eller gate, og det er fortau/gangveg
frem til eigedommen.

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

Adkomst

Eigedomen har tilkomst via offentlig gate.
Det er fortau/gangveg fram til eigedomen.
Sjå kartfunksjonen i bustadannonsen eller på heimesida til
eigedomen for vegskildring. Ved å trykkje på kartet får du
enkelt tilgang til ei spesifisert reiserute frå ønskja startstad til
den aktuelle bustaden. Det vil bli skilta med Proaktiv
Meklarhuset Sogn sine visingsskilt under annonserte visingar.

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

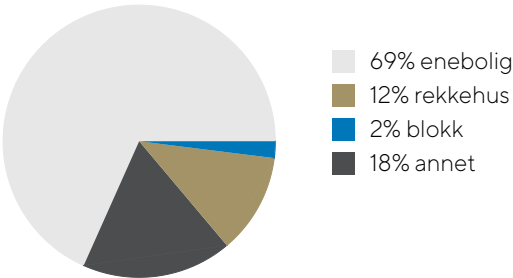
Bussterminal med daglege avgangar til Bergen og Oslo.
Hurtigbåt til Bergen og Sogndal lufthavn Haukåsen (ca. 25
min med buss)

Beliggenhet

Leilegheita ligg svært sentralt i Sogndal sentrum, mellom
Fjøra og Fosshaugane Campus.

Det er gå-avstand til sentrumsfunksjonar som skule,
barnehage, butikk og Sogndal sentrum som har dei fleste
servicetilbod. Bl.a. Sogningen storsenter med over 50
butikkar. I smågatene nedanfor storsenteret finn du og kafé,

BOLIGMASSE



SKOLER

Kvåle skule (6-10 kl.) 389 elever, 32 klasser	7 min  0.5 km
Trudvang skule (1-5 kl.) 412 elever, 33 klasser	8 min  0.7 km
Sogndal vidaregåande skule 730 elever, 41 klasser	4 min  0.4 km

BARNEHAGER

Saman Sogndal studentbarnehage (1-5 ... 39 barn	4 min  0.4 km
Fosshagen barnehage (1-6 år) 102 barn	4 min  0.4 km
Stedje barnehage (0-5 år) 60 barn	15 min  1.3 km



restaurant, pub, kulturhus med kino og populære fjordstien der du kan gå frå Loftesnesbrui til Bondeviki.

Det er også kort avstand til Campus med treningssenter, klatresenter, storhall, høgskule og vidaregåande skule. Regionen byr også på rike naturopplevingar med kort avstand til fjell og fjord der ein har høve til utfart heile året.

Det er ca. 15 minutt med bil til Hodlekve skisenter, kjend som snøsikkert med skiheis, eldorado for toppturar og gode langrennsfasilitetar. Sogndal er kommune og regionsenter med variert arbeidsmarked og godt utbygd utdanningstilbod.

Leilighet i Trolladalen, ca 1 km fra sentrum i Sogndal, like ved vegen i Trolladalen til Fosshaugane. Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate, og det er fortau/gangveg frem til eiendommen.



TEKNISK
GJENNOMGANG

Hugs å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen – ein bustad er meir enn fine fargeval og møblar.

VELKOMMEN TIL TROLLADALEN 7A

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

Parkering

Seksjonen har garasje og ein biloppstillingsplass. Det er opplyst at det er biloppstillingsplass ved garasjen.

Tomtestørrelse

1 222,00 m²

Beskrivelse av tomt

Tomta er opparbeida med uteområde på framsida av huset samt uteplass over garasje.

Opparbeidd tomt i skrånande terreng. Det er biloppstillingsplass ved garasjen.

Mot nord og aust er tomta bratt. Det ligg føre ein avtale som gir tidlegare eigar rett til å skilje frå tomt.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Bustaden er ein tomannsbustad oppført i 1974, og vart oppgradert rundt 2016/2017.

Eigedomen har golv på grunn med påstøyp i underetasjen.

Grunnmuren består av anteken Leca frå byggeåret, men løysinga er ikkje dokumentert i følge vedlagt tilstandsrapport.

Drenering og fuktsikring er anteke å vere frå byggeåret.

Fasaden mot sør er ein anteken murkonstruksjon med skvett puss er det opplyst i vedlagt tilstandsrapport.

Trebjelkelag fungerer som etasjeskilje mellom underetasjen og hovudetasjen.

Leilegheita har eittløps pipe med innvendig puss og måla overflate. Det er montert vedomn i stova.

Vindauga på soverommet har isolerglas i trekarmar og er utførte som glidehengsla opningsvindauge. I stova er det opningsvindauge med isolerglas i karmar av anteken PVC, med listefrie tilsetningar. Ytterdøra har glas og karm av anteken PVC opplyser takstmann.

Eigedomen har ein terrasse med trebjelkar/spikerslag og terrassebord, samt rekkverk med ståande og liggjande bord. Inngangspartiet har ei trapp i betong som er delvis belagd med skifer, og det er ei enkel terrengtrapp frå garasjen.

TG2 – Avvik som kan krevje tiltak:

Utvendig – Ytterveggar/veggkonstruksjon:
- Det er registrert mindre sprekkar.

Utvendig – Vindauge og takvindauge/takluker/overlys:
- Det er registrert mindre sprekkar ved vindauge på soverommet.

Utvendig – Utvendige trapper:
- Det er registrert forvitring og skadar.
- Trinna har noko ulik høgd.





- Opningar i rekkverk er ikkje i samsvar med krava i dagens forskrifter.

Innvendig – Overflater, golv:

- Det er påvist område med bom i fliser (fliser som ikkje sit ordentleg fast i underlaget), i kombinasjon med riss eller sprekkar i fuger.

Innvendig – Etasjeskilje og berande konstruksjonar:

- Det er målt lokal høgdeskilnad på meir enn 15 mm.

Innvendig – Rom under terreng (kjellar, underetasje, sokkeletasje):

- Det er påvist konstruksjon med risiko for skade (avvik frå fagleg god utføring/oppbygging).

Innvendig – Skadedyr og fuktkrevjande insekt:

- Eigar opplyser at det tidvis har vore insekt langs golvet.

Våtrom – Underetasje > Bad – Dokumentasjon for våtrom:

- Det ligg ikkje føre dokumentasjon på utføring av vasssett sjikt.

Våtrom – Underetasje > Bad – Overflater, golv:

- Det er påvist avvik i fallforholdet mot sluk samanlikna med krava i forskrifta på synfaringstidspunktet.

- Det er påvist riss/sprekker i flisfuger i våtsona.

Våtrom – Underetasje > Bad – Vasssett sjikt, membran og sluk:

- Det er oppkant under dørterskelen, men det er ikkje dokumentert eller avklart om membranen er trekt opp bak flisene under døra i følge vedlagt tilstandsrapport.

Våtrom – Underetasje > Bad – Sanitærutstyr og innreiing:

- Flottørventilen på toalettet er sliten.

Våtrom – Underetasje > Vaskerom – Dokumentasjon for våtrom:

- Det ligg ikkje føre dokumentasjon på utføring av vasssett sjikt.

Våtrom – Underetasje > Vaskerom – Ventilasjon:

- Funksjonen til vifta er ikkje avklart. Dette bør undersøkjast nærare og eventuelt utbetrast, sidan det er behov for avfuktar i rommet.

Kjøkken – Underetasje > Stove/kjøkken – Overflater og innreiing:

- Det er registrert svelling i benkeplata.

Tekniske installasjonar – Innvendige vassleidningar:
- Stoppekrana til seksjonen over er plassert i kjøkkenskapet.

Tomteforhold – Fuktsikring og drenering:
- Fuktsikring som er utført i samsvar med standardar/anbefalingar fram til 1990-talet, er eldre enn 25 år og har difor usikker framtidig funksjon.

Tomteforhold – Forstøtningsmurar:
- Det er påvist mindre sprekkar og/eller skeivheiter i muren.

Tomteforhold – Terrengforhold:
- Skrånande terreng.

Tomteforhold – Utvendige vass- og avløpsleidningar inkl. overvatn og avløp frå drenering:
- Type avløpsleidning er ukjend, og det er difor vanskeleg å vurdere uvisse knytt til framtidig funksjon.

Tomteforhold – Andre tomteforhold:
- Del av uteplass over taket på garasjen mangler rekkverk.

TG IU – Konstruksjonar som ikkje er undersøkte:

Våtrom – Underetasje > Bad – Tilstøytande konstruksjonar:
- Det er ikkje utført holtaking, då bygningsmessige forhold og konstruksjonar gjer dette fysisk vanskeleg eller ikkje gjennomførbart.

Våtrom – Underetasje > Vaskerom – Tilstøytande konstruksjonar:
- Det er ikkje utført holtaking, då bygningsmessige forhold og konstruksjonar gjer dette fysisk vanskeleg eller ikkje gjennomførbart.

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. Takstmann har i tillegg kostnadsestimert utbetringar av TG2 og TG3 i vedlagt tilstandsrapport.

Garasje:
Garasje oppført i betong- og murkonstruksjonar, med motorstyrt leddport. På taket er det etablert ein uteplass/platting.
Det er registrert spor etter fuktgjennomtrenging i dekke og vegg, samt sprekkar i golvet. Delar av uteplassen over garasjen manglar rekkverk.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Bustaden vart kjøpt i 2024.
Seljar har budd i bustaden dei siste 12 månadene.

3. Har det leke vatn utanfrå og inn, eller er det observert andre

teikn til fukt?
Ja.
Beskriving: Lekkasje rundt skorsteinen. Naboen oppdaga fukt i panelet rundt skorsteinen i si leilegheit.

4. Er det utført arbeid på tak, ytterveggar, vindauge eller annan fasade?
Ja.
Firmanamn: Sogn varme- og piperehabilitering AS, 2026.
Arbeidet vart utført av Sogn varme- og piperehabilitering AS den 03.08.2026.
Beskriving: Arbeidet vart utført av faglærte i 2026. Det er montert ny pipehatt med heildekkjande svart beslag og Wakaflex, inkludert ekstra Wakaflex heilt opp til mønet for å sikre god tetting mellom pipe og tak.

9. Har det vore feil på det elektriske anlegget?
Ja.
Beskriving: Det vart oppdaga enkelte avvik etter tilsyn utført av Sygnir i april 2026.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja.
Firmanamn: Sogn Elektro AS, 2026.
Beskriving: Arbeidet vart utført av faglærte i 2026. Utbetring av avvik i sikringsskapet (kabelinnføringar/opningar for kabelinnføringar var ikkje tetta i toppen og botnen av skapet), tavlerommet (det var ikkje reingjort i botnen av skapet bak dekselet) og kjøkkenet (komfyrvakta låg i ei skuff).

18. Har det vore feil eller gjort endringar på eldstad eller pipe?
Ja.
Beskriving: Etter feiing/tilsyn utført av Sogn brann og redning i juni 2026 vart det avdekt to avvik. Avvika vart utbetra av Sogn varme- og piperehabilitering i oktober 2026.

19. Har det vore skadedyr i bustaden eller andre bygningar på eigedomen?
Ja.
Beskriving: Ingen skadedyr, men seljar observerte edderkoppar sommaren/hausten då vedkomande flytta inn. Silverland edderkoppjagarar er kopla direkte til fleire stikkontaktar i leilegheita, og dette har vist seg å fungere godt.

28. Er det andre forhold av betydning eller til sjenanse for eigedomen eller nærområdet?
Ja.
Beskriving: Ein tidlegare eigar (Stian Hellebust) har rett til å skilje ut og overta ein del av tomta.



DEN ROMSLEGE
TERRASSEN STREKKJER
SEG LANGS LEILEGHEITA
OG BYR PÅ FLEIRE FINE
SONER FOR UTEMØBLAR



VELKOMMEN INN!

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

Innhald

Leilegheita ligg i underetg. og inneheld følgjande:

- Vindfang, bad, vaskerom, gang (utvida med møblert sone ved soverom), 2 soverom, stove og kjøken i opa løysing.

Leilegheita har også utebod eigen garasje med uteplass over.

Areal

Tomannsbustad

Bruksareal:

Kjeller

BRA-i: 71 kvm

BRA-e: 3 kvm

Total BRA: 74 kvm

Terrasse- og balkongareal:

Kjeller: 39 kvm

Garasje

Terrasse- og balkongareal:

Kjeller: 24 kvm

Tomannsbustad:

Teikninga viser bod, men denne er integrert i gangen og innreidd som møblert opphaldssone.

Når det gjeld krav til rom, mellom anna takhøgd, isolasjon, ventilasjon samt brann- og lydkrav, tilfredsstiller ikkje bygningen dei tekniske krava som gjaldt då bygningen vart oppgradert i 2016. Det er ikkje undersøkt om det i samband

med løyvet til oppdeling er stilt særskilde vilkår eller gitt unntak frå krava som gjaldt i 2016.

Garasje:

Forholdet bør undersøkjast nærare med kommunen.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det vert presisert at denne tilstandsrapporten berre omfattar forhold som er knytte til bueininga, og ikkje utvendige forhold, tomt eller areal i bygningen som inngår i sameiget.

Fasadane tilhøyrrer sameiget.

Trapp frå hovudvegen til inngangspartiet er utført i betong og delvis belagd med skifer. Det er òg ei enkel terrengtrapp frå garasjen. Dette er fellesareal/felles tomt.

Betongmuren mot veggen tilhøyrrer sameiget.

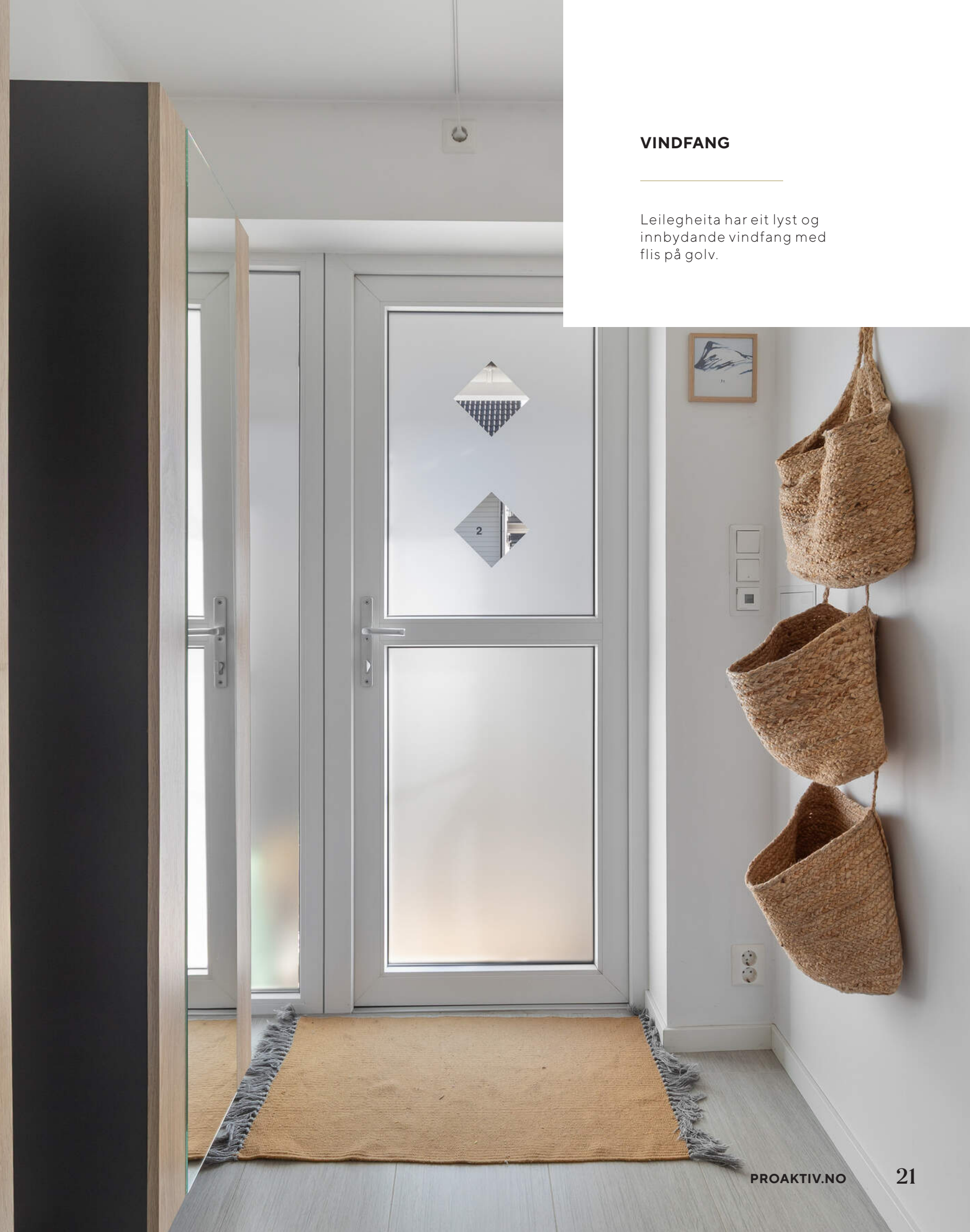
Tomta er fellesareal og tilhøyrrer sameiget, men det er i vedtektene avtalt særskild bruksrett til delar av arealet.

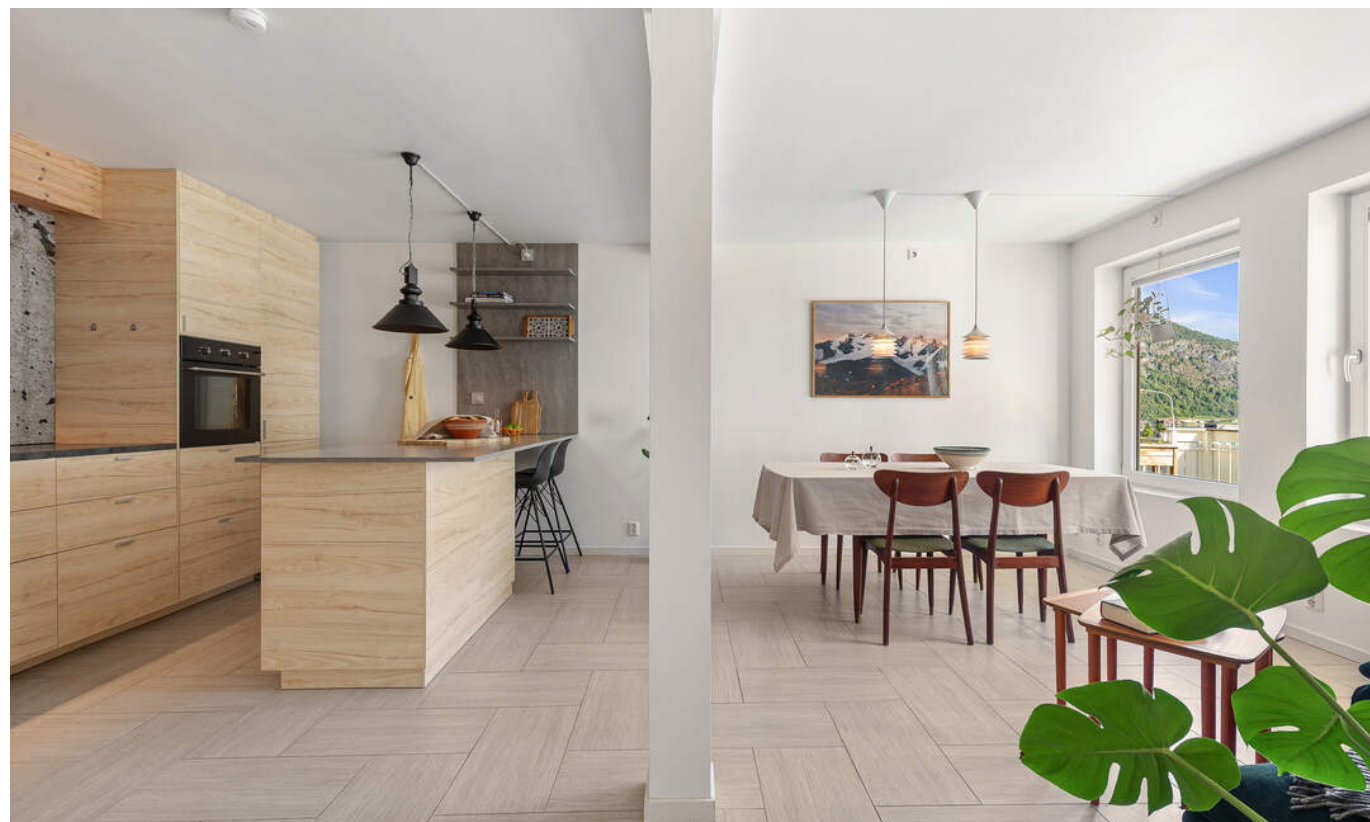
Utvendige forhold tilhøyrrer sameiget, og utvendig vedlikehald er ikkje vurdert i tilstandsrapporten.

Mot nord og aust er tomta bratt. Det ligg føre ein avtale som gir tidlegare eigar rett til å skilje frå tomt.

VINDFANG

Leilegheita har eit lyst og innbydande vindfang med flis på golv.





STOVE

Stove og kjøken er samla i ei open og sosial løysing



Standard

Bustaden er oppført i 1974, med byggeforskriftene frå 1969 som referansenivå. Bygningen vart oppgradert i 2016/2017 og er i normalt god vedlikehaldsmessig stand ut frå alderen. Det er registrert få avvik som kan krevje tiltak, og det er i hovudsak gitt TG1 og TG2.

Våtromma er vurderte etter TEK10, som var referansenivået på utføringstidspunktet.

Når det gjeld krav til rom, mellom anna takhøgde, isolasjon, ventilasjon samt brann- og lydkrav, tilfredsstiller ikkje bygningen alle dei tekniske krava som gjaldt då bygningen vart oppgradert i 2016. Det er ikkje undersøkt om det i samband med løyvet til oppdeling er stilt særskilde vilkår eller gitt unntak frå desse krava. Det er likevel gitt ferdigattest frå kommunen, datert 27.05.2021.

Opplysingar om innvendige overflater er henta frå vedlagt tilstandsrapport:

Golv: Flis på golv i vindfang, gang og stove/kjøkken. Laminat på soverom.

Veggar: Måla flater

Himling: Måla flater

Leilegheita har eit lyst og innbydande vindfang med flis på golv og gode oppbevaringsmoglegheiter for sko, ytterklede og anna i praktisk garderobeskåp.

Stove og kjøkken er samla i ei open og sosial løysing. Kjøkkenet har ei stilrein innreiing frå IKEA med laminatfrontar og ei praktisk kjøkkenøy med sitjeplassar, som skapar eit naturleg skilje mellom kjøkken- og stovearealet. Kvitevarene er integrerte og består av oppvaskmaskin, steikeovn og kjøleskåp. Stova har plass til både sofa- og etegruppe.

Badet har flislagt golv, dels flislagde og måla veggar og måla himling. Rommet er innreidd med servant, vegghengt toalett og dusjnise med dusjvegg. Det er avtrekksvifte og tilluft via ventilasjonshol i dørbadet.

Det ligg ikkje føre dokumentasjon på utføringa av våtrommet. Golvet har svakt fall mot sluk og oppkant ved døra, men det er uavklart om det er membran bak flisene på oppkanten er det opplyst i vedlagt tilstandsrapport. Sjå vedlagde tilstandsrapport for nærare omtale.

Vaskerommet har flislagt golv, måla veggar og måla himling.

Rommet har opplegg for vaskemaskin og er utstyrt med avtrekksvifte. Eigar har i tillegg sett inn avfuktar.

Det ligg ikkje føre dokumentasjon på utføringa av våtrommet. Golvet har fall mot sluk og oppkant ved døra, men det er



uavklart om det er membran bak flisene på oppkanten er det opplyst i vedlagt tilstandsrapport. Sjå vedlagde tilstandsrapport for nærare omtale.

Leilegheita har vidare to soverom, der det største har god plass til dobbeltseng. Begge soveromma har garderobe-/skåpløysingar som gjev gode oppbevaringsmoglegheiter. Ein del av gangarealet er i dag innreidd som eit ekstra TV-rom, med garderoreskåp.

Tekniske installasjonar

- Vassleidningar: Røyr-i-røyr-system, truleg frå 2016. Fordelarskap med drenering til golv er plassert i vaskerommet. Det er registrert enkelte eldre koparrøyr i golvet i benkeskap på kjøkkenet. Stoppekrana til seksjonen over er plassert i kjøkkenskapet.
- Avløpsrøyr: Avløpsanlegg med plastrøyr inne i bueininga. Det er ikkje avklart om det finst andre eldre røyr, til dømes botnleidningar. Eventuell lufting over tak er heller ikkje avklart i følge vedlagt tilstandsrapport.
- Ventilasjon: Avtrekk frå kjøkken og våtrom, og elles ventilar og spalteventilar i vindauga. Løysinga er basert på naturleg ventilasjon, noko som var vanleg på oppføringstidspunktet i 1974.
- Varmtvassberedar: 200 liters varmtvassberedar plassert i vaskerommet. Det er sluk i golvet.
- Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg med normalt god standard og skjult installasjon. Sikringsskap med automatsikringar er plassert i vaskerommet.
- Branntekniske forhold: Bustaden er utstyrt med røykvarslar

og brannsløkkingsapparat.

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lågt i høve til dagens krav.
- Opningar i rekkverk er ikkje i samsvar med krava i dagens forskrifter.
- Det er ikkje utført radonmålingar, og bygningen er heller ikkje oppført med radonsperre.
- Eigedomen ligg i eit rasfarleg/skredutsett område i samsvar med kommunedelplan/NVE.



Oppvarming

- Vedovn i stove
- Elektrisk oppvarming

Info strømforbruk

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

Info energiklasse

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

Hvitevarer

Kvitevarer som følger med i salet er vaskemaskin, oppvaskmaskin og kjøleskåp.

Modernisering og påkostninger

2016: Modernisering: Innvendig oppgradering



KJØKKEN

Den praktiske kjøkenøya har god arbeidsplass og sitjeplassar på eine sida. Ein fin stad for morgonkaffien, eit raskt måltid eller ein prat medan middagen blir laga.





BAD OG VASKEROM

Badet har flislagt golv, dels flislagde og måla veggar og måla himling.

Vaskerommet har flislagt golv, måla veggar og måla himling. Rommet har opplegg for vaskemaskin og er utstyrt med avtrekksvifte.





SOVEROM

Leilegheita har vidare to soverom, der det største har god plass til dobbeltseng. Begge soveromma har garderober-/skåpløysingar som gjev gode oppbevaringsmoglegheiter.



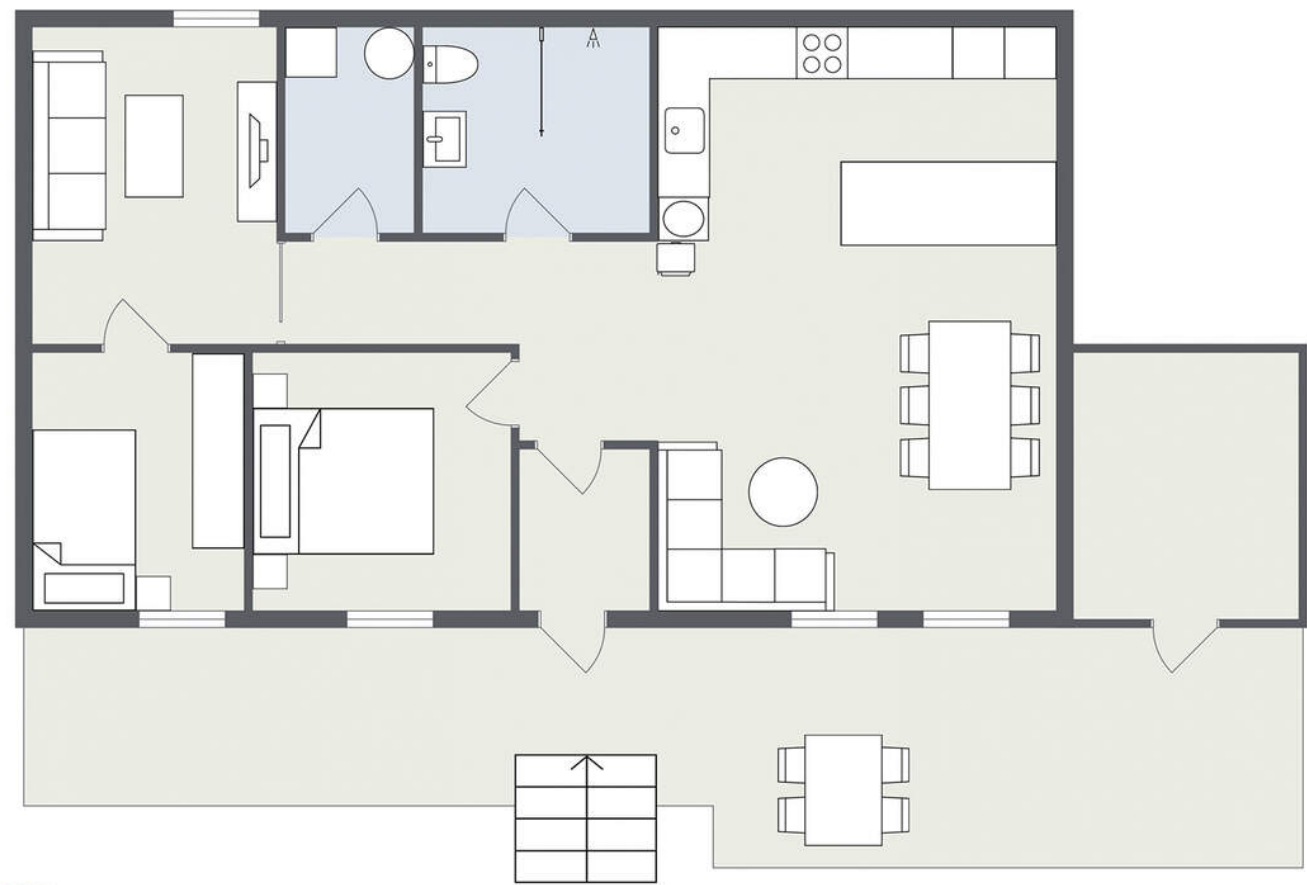
UTEBOD OG GARASJE

Like ved inngangen finn du ei praktisk utebod med god lagringsplass.

Garasjen oppført i betong- og murkonstruksjonar, med motorstyrt leddport.



PLANTEIKNING



Planskissa er kun ein illustrasjon og ikkje i målestokk så avvik kan førekomme



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

1 222,00 m²

Beskrivelse av tomt

Tomta er opparbeida med uteområde på framsida av huset samt uteplass over garasje.

Opparbeidd tomt i skrånande terreng. Det er biloppstillingsplass ved garasjen.

Mot nord og aust er tomta bratt. Det ligg føre ein avtale som gir tidlegare eigar rett til å skilje frå tomt.

SAMEIET / ØKONOMI

Felleskostnader pr. mnd

486,-

Felleskostnader inkluderer

Sameige har ingen andre felleskostnader enn felles husforsikring. Denne seksjonen betalar for felles husforsiking saman med seksjonen i etasjen over.

Utgifter som sameige måtte beslutte å påføre seg blir gjort opp av brukseigarane fortløpande. Kvar enkelt seksjonseigar har ansvar for å vedlikehalde sin seksjon, samt dekkje kostnader ved dette sjølv.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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



Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderar:

- Vatn
- Avlaup
- Feiing 2. kvart år og tilsyn
- Renovasjon

Totalt kr 21 167,- inkl. eigedomsskatt.

Kommunale avgifter

13.820,- for 2026

Eiendomsskatt

7.347,- 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

Formuesverdi primær

656.169,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.624.674,- for 2024

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på

Kjerneinformasjon

tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Seljar opplyser om følgjande faste løpande kostnader/forbruk:
- Straumforbruk: Ca. 9 750 kWh pr år.
- Fiber: Sognetett, kr 729,- pr mnd.

Utgiftene er basert på noverande eigars forbruk og vil derfor variere ut frå abonnement og avtale ein har. Det må påreknast faste løpande utgifter til internett, straum, innbuforsikring og kommunale avgifter bl.anna.

Diverse

Skorsteinen er nyleg rehabilitert. Arbeidet er utført av Sogn Varme og Piperehabilitering AS, og Sogndal kommune har gitt ferdigattest for piperehabiliteringa den 26.10.2026. Ferdigattesten kan framleggjast ved førespurnad.

Bygningen vart oppført i 1974 og var opphavleg éin bustad. Eigedomen vart seinare delt i to bueiningar, og Sogndal kommune gav ferdigattest for oppdelinga den 27.05.2021.

Det ligg føre seksjoneringsteikningar frå 2017. Desse viser eit areal på ca. 7,4 m² som bod. Tidlegare eigar har seinare fjerna ein innvendig vegg, slik at arealet no er integrert i gangen og innreidd som ein møblert opphaldssone/TV-krok.

Den faktiske planløyisinga avvik dermed noko frå seksjoneringsteikningane. Det er ikkje framlagt dokumentasjon på at dette arealet er godkjent bruksendra frå bod til opphaldsareal.

Garasje: Maklar har ikkje motteke teikning på garasjen frå kommunen. Garasjen er omtala i matrikelbrevet som ligg vedlagt i salsoppgåva.

OFFENTLIGE FORHOLD



Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det føreligg ferdigattest for tomannsbustad frå mai 1974 frå Sogndal kommune. Dato er uleseleg. Det føreligg ferdigattest for oppdeling av bustad datert 27.05.2021 frå Sogndal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4640/19/49/1:
27.08.1973 - Dokumentnr: 1786 - Erklæring/avtale
Ang. skade på veg m.v.
Overført fra: Knr:4640 Gnr:19 Bnr:49
Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.2017 - Dokumentnr: 925283 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1174424 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1420 Gnr:19 Bnr:49 Snr:1

Regulerings- og arealplaner

Eigedomen er regulert til bustadområde – frittliggjande småhus.

Eigedomen er omfatta av reguleringsplan for Studentheimen – Rutlin – Ulvahaug (sak nr. 00/601), vedteken 23.05.2001. I reguleringsplanen er eigedomen avsett til bustadområde for frittliggjande småhus innanfor felt B4.

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 følge vedlagt NGU radonkart.

Det er ikkje opplyst at det er gjennomført radonmåling, eller at seljar har kjennskap til radonnivået i eigedomen.

Ved utleige av bustad er utleigar ansvarleg for at radonnivået er innanfor gjeldande krav, og for at dette kan dokumenterast. Kravet omfattar som hovudregel alle typar utleigebustader, inkludert leilegheiter og hyblar i tilknyting til eigen bustad.

Etter gjeldande måleprosedyre er leilegheiter frå og med tre etasjar over bakken normalt unnatekne frå krav om radonmåling.

Kjøpar som ønskjer å leige ut heile eller delar av eigedomen, må vere merksam på dette og sjølv sørgje for nødvendig måling og dokumentasjon.

Sjå www.dsa.no/radon for meir informasjon.

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 900 000,00 (Prisantydning)

3 900 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

97 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

98 590,00 (Omkostninger totalt)

3 998 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

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

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

kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtaking etter nærare avtale. Kjøpar vert oppmoda om å opplyse om ønskja overtakingsdato ved budgjeving. 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.

Budgivning

Alle bod skal givast skriftleg til meklar.

Bruk «Gi bod»-knappen på annonsane våre for å registrere bodet ditt elektronisk. Dette er ei enkel og trygg løsning som let deg signere bodet elektronisk ved hjelp av BankID.

Framgangsmåte ved budgivning: Bruk «Gi bod»-knappen for å logge inn med BankID. Den elektroniske identiteten og signaturen di vert kontrollert som ein del av innlogginga. Registrer bodet ditt med korrekt beløp, frist, eventuelle atterhald, ønskt overtaking og finansieringsplan. Stadfest at innhaldet i bodet ditt er korrekt ved å signere bodet elektronisk. Du får ei SMS-kvittering (skriftleg stadfesting på mottak) når bodet ditt er registrert. Registrer bodaukingar ved å logge inn på nytt med BankID. Du kan òg sende svar på SMS-kvitteringa for å registrere bodaukingar. Ver merksam på at bod gitt via SMS må handsamast manuelt av meklar. Bod via SMS kan ikkje reknast som mottekne av meklar før du har fått stadfesting på SMS. Bod som ikkje er skriftlege, eller som har kortare akseptfrist enn kl. 12.00 dagen etter siste annonserte vising, vil ikkje bli formidla til seljar. Eit bod er bindande for budgivar når bodet er kome til seljar sin kunnskap. Seljar står fritt til å akseptere eller forkaste kvart bod, og er såleis ikkje forplikta til å akseptere det høgaste bodet på eigedomen. Meklar skal, i den grad det er nødvendig og mogleg, informere dei involverte i bodrunden skriftleg om status i budgivinga.

Meklar er forplikta til å leggje til rette for ei forsvarleg gjennomføring av bodrunden, og for at boda skal kunne behandlast og vidareformidlast skriftleg til alle involverte partar, må kvart bod ha ein tilstrekkeleg lang akseptfrist. Seljar må skriftleg akseptere bodet før bodaksept kan formidlast til budgivar. Bodaukingar skal difor ha akseptfrist på minimum 30 minutt frå bodet vert gitt. Seljar og kjøpar har krav på å få utlevert kopi av bodjournalen straks handel er komen i stand. Alle som har gitt bod på eigedomen kan på førespurnad få kopi av anonymisert bodjournal etter at bodrunden er avslutta. For øvrig vert det vist til Forbrukarinformasjon om budgiving, som er vedlagt salsoppgåva.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Seljar opplyser at to lamper over spisebord i stove, vegglampe over sofa i hovedstove, og svart lampe med hylle over senga i det minste soverommet ikkje følgjer med i salet.

Eier

Ingvild Frækaland Austad

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og

Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
28.10.2026

Meklarhuset Sogn AS



Egenerklæring

Trolladalen 7A, 6856 SOGNDAL

25 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Trolladalen 7A

Trolladalen 7A

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli 2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i boligen siden juli 2024

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40, 733780

Informasjon om selger

Selger

Austad, Ingvild Frækaland

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje rundt skorstein. Nabo oppdaget fukt i panel rundt skorstein i sin leilighet.

4

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2026

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det er montert ny pipehatt. Heldekkende svart med wakaflex inkl. ekstra wakaflex helt til mone for å sikre god tetting mellom pipe og tak. Arbeid utført av Sogn varme og piperehabilitering AS, 03.08.2026

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Sogn varme- og piperehabilitering

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja☒ Nei

Side 2

42

TROLLADALEN 7A

PROAKTIV.NO

43



8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ble oppdaget noen avvik etter tilsyn utført av Sygnir i april, 2026

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2026

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utbedring av avvik i sikringsskap (kabelinnføringer/åpninger for kabelinnføringer var ikke tettet i topp og bunn i skap), tavlerom (ikke rengjort i bunn av skap bak deksel) og kjøkken (komfyrvakt lå i skuff).

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Sogn Elektro AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

Side 3

Vedlegg

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Etter feiing/tilsyn av Sogn brann og redning i juni 2026 ble det avdekket to avvik. Avvikene ble utbedret av Sogn varme- og piperehabilitering i oktober 2026.

Sopp og skadedyr

19

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Ingen skadedyr, men så edderkopper sommeren/hosten jeg flyttet inn. Silverland edderkoppjagere er plugget direkte i flere strømuttak i leiligheten, og dette har vist seg å fungere godt.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4

44

TROLLADALEN 7A

PROAKTIV.NO

45



24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

En tidligere eier (Stian Hellebust) har rett til å skille ut og overta del av tomt.

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 47727666

Egenerklæringsskjema

Name

Ingvild Austad

Date

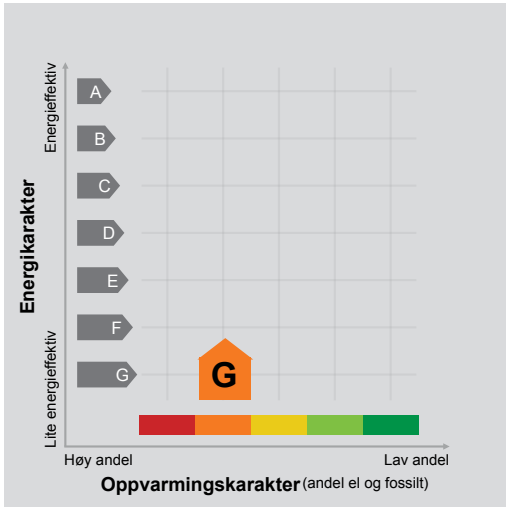
2026-10-25

Identification

 Ingvild Austad



Adresse	Trolladalen 7A
Postnummer	6856
Sted	SOGNDAL
Kommunenamn	Sogndal
Gårdsnummer	19
Bruksnummer	49
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	177132519
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	3b78ce4c-5a90-4434-8baf-e3f5088e820a
Dato	20.06.2024



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

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

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje oppgje måla energibruk.

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

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

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

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den det er berekna og den målte energibruken. Gode energivanar medverkar til at energibehovet blir redusert. Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

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

Gode energivanar

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

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

- Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvatn fornuftig

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

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

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

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

- Montering av automatikk på utelys
- Bruk varmtvann fornuftig

- Skifte til sparepærer på utelys
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

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

Bustaddata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggjeår	1974
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindauge:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordninga

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

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar).

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

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Trolladalen 7A	Kommunenummer: 4640
Postnummer: 6856	Gårdsnummer: 19
Stad: SOGNDAL	Bruksnummer: 49
Kommune: Sogndal	Seksjonsnummer: 1
Bustadnummer: U0101	Festenummer: 0
Dato: 20.06.2024 10:40:47	Bygningsnummer: 177132519
Energimerkenummer: 3b78ce4c-5a90-4434-8baf-e3f5088e820a	

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montering av automatikk på utelys

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utelys

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montering av urbrytar på motorvarmar

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Reduser innetemperaturen

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

Tiltak 7: Slå elektriske apparat heilt av

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskinar

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i bustaden

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

Tiltak 13: Spar straum på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Vel kvitevarer med lågt forbruk

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

Tiltak 15: Tiltak utandørs

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

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 16: Isolering av golv mot grunn**

Ein etterisolerer golvet mot grunnen. Utføringa er avhengig av den løysinga som er vald frå før. Med utvendig isolering av ringmuren reduserer ein varmetapet langs randa.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Ein etterisolerer ytterveggen. Metoden er avhengig av den løysinga som er vald frå før. Til å sjekke vindtettinga av ytterveggen er det anbefalt termografering og tettleiksprøving.

Tiltak 18: Isolering av golv mot kald kjellar / kryprom

Det finst flere løysingar for etterisolering av eit golv mot kald kjellar eller kryperom. Utføringa/metoden er avhengig av den løysinga som er vald frå før. Det må etablerast vindsperre på den kalde sida.

Tiltak 19: Montering av tettingslister

Ein kan redusere luftlekkasjar mellom karmen og ramma på vindauge og mellom karmen og dørblandet ved å montere tettingslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gjev det beste resultatet.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelomnar**

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk golvvarme/takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 22: Utskifting av avtrekksvifte på bad med ny vifte med fuktstyring**

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

Tiltak 23: Montering av blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



Byggesak

Sogn Varme og Piperehabilitering AS
Kyrkjevegen 5
6856 SOGNDAL

Delegert vedtak: 329/2026

Dykkar referanse:	Vår referanse:	Sakshandsamar:	Dato:
f1d19b41-8f56-4714-acf8-c84d6248fdad	2026/8625- 4	Hildur Arinbjørnsdotter Kuld	26.10.2026

Ferdigattest for piperehabilitering gbnr. 19/49 - Trolladalen 7A Sogndal

Kommunen gjev ferdigattest for piperehabilitering. Ferdigattesten vert gjeve på grunnlag av søknaden vi fekk 26.10.2026, og er gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10.

Vi har gjeve ferdigattesten på bakgrunn av at det ligg føre nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling, jf. byggesaksforskrifta (SAK10) § 8-1, for tiltak gjeve i løyve i vedtak 328/26 i 2026/8625- 3 av 26.10.2026.

Vi gjer merksam på at ferdigattesten ikkje er ei stadfesting på tiltaket sine tekniske kvalitetar, men ei stadfesting på vår avslutning av saka.

Vi gjer òg merksam på at vi, om det viser seg å være trong for det, kan føre tilsyn og gje pålegg om utbetring av manglar som skuldast tilhøve til prosjektering og utføring i inntil fem år etter at det er gjeve ferdigattest, jf. plan- og bygningslova § 23-3 sjuande ledd. Ansvarlege føretak må arkivere sin dokumentasjon om tiltaket like lenge. Ferdigattesten kan bli trekt tilbake om det viser seg at den er gjeve på feil grunnlag.

Sogndal kommune
Postboks 153, 6851 SOGNDAL | Telefon: (+47) 57 65 25 00 | Org.nr.: 922121893 | postmottak@sogndal.kommune.no | www.sogndal.kommune.no

Klagefristen er tre veker
Det er mogleg å klage på vedtaket. Klagefristen er tre veker frå du fekk dette vedtaket.

Med helsing
Sogndal kommune

Hildur Arinbjørnsdotter Kuld
57652586 /
for Bente Mossige Ask
konst. leiar plan og forvaltning

Brevet er elektronisk og er utan underskrift.

Kopi til:
INGVILD FRÆKALAND AUSTAD
Sogn brann og redning IKS

Vedlegg: Orientering om klage



Sogn Varme & Piperehabilitering AS
Kyrkjevegen 5, 6856 Sogndal
Tlf: 90 96 94 94 | post@sognvarme.no

BEFARINGSRAPPORT

Kontroll og utbetring av pipe og fyringsanlegg

Til:	Ingvild Austad Frækaland Trolladalen 7a ingvild.frakalandaustad@outlook.com Tlf. 412 99 750
Rapport av:	Bent Johnny Bäckström, Sogn Varme & Piperehabilitering AS
Dato:	25.10.2026

1. Bakgrunn

Sogn Varme & Piperehabilitering AS har utført kontroll og utbetring av pipe og fyringsanlegg. Arbeidet omfatta vurdering av sotluke, innkledning av pipe, tilstand på røykløp og overgang tak/pipe.

2. Funn

- Sotluka var plassert feil. Ho var for nær brennbart materiale og ikkje lett tilgjengeleg, då ho var plassert bak omnen.
- Alle fire sider av pipa var innkledd med tremateriale. Slik pipa var (utan rehabilitering), skulle alle sider vere frie for treverk og annan brennbar innkledning. Innkledinga saman med sprekkane i røykløpet gjorde at piperehabilitering var påkravd.
- Det vart avdekt sprekkar i pipas røykløp, noko som fører til utettheit.
- Huseigar opplyste om lekkasje og hadde mistanke om utett pipe over tak og/eller utett overgang mellom tak og pipe. Vår befaring stadfesta at det var grunn til å montere ny heildekkande pipehatt med ny tetting (Wakaflex) mellom pipe og tak.

3. Utført arbeid

- Pipa er rehabilitert med Schiedel rehabiliteringssystem. Nye stålrør er senka ned i eksisterande pipe.
- Tremateriale er fjerna frå to av pipesidene, slik at det no berre er to pipesider i kvar etasje som er innkledd. Etter rehabilitering med stålrør kan inntil to sider vere innkledd.
- Eksisterande sotluke vart fjerna og ny sotluke montert forskriftsmessig på ei anna pipeside, med tilstrekkeleg avstand til brennbart materiale og betre tilgjenge.
- Over tak vart det montert ny heildekkande pipehatt med nytt Wakaflex i overgangen mellom tak og pipe.

4. Vurdering og tilråding

Innkledning av alle fire sider og sprekkar i røykløpet gjorde at pipa ikkje tilfredsstilte krava og at piperehabilitering var påkravd. Pipa er derfor rehabilitert med Schiedel rehabiliteringssystem – nye stålrør er senka ned i eksisterande pipe. Dette gjev eit tett, trygt og varig røykløp. Etter rehabilitering kan inntil to pipesider vere innkledd. Dei utførte utbetringane av sotluke, innkledning, pipehatt og rehabilitering av røykløpet løyser dei påpeika forholda.

5. Regelverk

Forskrift om brannførebygging § 6 stiller krav om at eigaren sørgjer for at fyringsanlegget verkar som føresett, og at feil som vesentleg aukar brannrisikoen blir følgde opp. Slik pipa var (utan innsatsrør), skulle alle sider vere frie for brennbar innkledning. Etter rehabilitering med stålrør kan maksimalt to pipesider vere innkledd med brennbart materiale. Sotluke skal vere plassert med tilstrekkeleg avstand til brennbart materiale og vere lett tilgjengeleg. Byggt teknisk forskrift (TEK17) § 15-3 stiller krav til skorstein og røykkanal, mellom anna med omsyn til trygg bortleiing av røykgassar og at røykkanalen skal vere tilstrekkeleg tett. Piperehabilitering er søknadspliktig tiltak.

Merknad

Vurderinga byggjer på visuell kontroll og dokumentasjon av tilstanden. Det er ikkje utført målingar av røykgassar eller destruktive undersøkingar.

Med helsing

Bent Johnny Bäckström
Sogn Varme & Piperehabilitering AS
Tlf. 90 96 94 94 | post@sognvarme.no | www.sognvarme.no



Proconet

ePlassen

Opplysningar til eigedomsmeklar

Kommune: 4640 Sogndal

Gnr 19

Bnr 49

Fnr 0

Snr 1

Adresse: Trolladalen 7A, 6857 Sogndal

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

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

Type Skorstein: Elementskorstein

Type eldstad: Vedomn Norpeis Uno 1

Avvik: -

Merknader: -

Andre tilhøve:

Me minner samstundes om at huseigar alltid er ansvarleg for å melda til kommunen (Sogn brann og redning IKS) viss det blir gjort endringar på fyringsanlegget som t.d. utskifting, nymontering eller fjerning av eldstad.

Nymontering, rehabilitering eller vesentleg reparasjon av skorstein er søknadspliktig jf. plan og bygningslova § 20-1

For matrikkeleining:

Kommune:	4640 - SOGNDAL	Utskriftsdato/klokkeslett:	19.08.2026 kl. 15:03
Gardsnummer:	19	Produsert av:	Oliver Bjørndal
Bruksnummer:	49	Attestert av:	Sogndal kommune
Festennummer:			
Seksjonsnummer:	1		

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er heimla i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellova § 3 d) er matrikelbrevet 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

19.08.2026 15:03

Side 1 av 7

Matrikkeleining

Matrikkeleiningstype:	Seksjon
Bruksnamn:	
Etableringsdato:	28.08.2017
Skylid:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameigebrøk:	1 / 2 i matrikkeleining 19 / 49
Formål seksjon:	Bustadseksjon

Eigarforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Namn	Bruksein	Adresse	Andel
Heimelshavar		150393	AUSTAD INGILD FRÆKALAND	U0101	Trolladalen 7A 6856 SOGNDAL	1 / 1
Eigarar registrert hos Skatteetaten						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Namn	Bruksein	Adresse	Andel
Eigar registrert hos Skatteetaten		150393	AUSTAD INGILD FRÆKALAND	U0101	Trolladalen 7A 6856 SOGNDAL	

Forretningar der matrikkeleininga er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse			Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)			Dato
	Annan referanse			
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd
Omnummerering		Omnummerert til:	4640 - 19/49	
		Omnummerert frå:	1420 - 19/49	
		Omnummerert til:	4640 - 19/49/0/1	
		Omnummerert frå:	1420 - 19/49/0/1	
		Omnummerert til:	4640 - 19/49/0/2	
		Omnummerert frå:	1420 - 19/49/0/2	

19.08.2026 15:03

Matrikelbrev for 4640 - 19 / 49 / 0 / 1

Side 2 av 7

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

Seksjonering	24.08.2017	Tinglyst		02.09.2017	1420roe	24.08.2017
Seksjonering	17/1143	Rolle		Matrikkeleining	Arealendring	
		Etablert/Endra		1420 - 19/49		
		Etablert/Endra		1420 - 19/49/0/1		
		Etablert/Endra		1420 - 19/49/0/2		

Aktive bygg som er registrerte på matrikkeleininga

Bygningsnr:	177 132 497	Utbygd areal:	0	Tal bustader:	0	Datoar	
Løpenr:		Bruksareal bustad:	0	Tal etasjar:	1	Rammeløyve:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal anna:	0	Vassforsyrning:		Igangsetjingsløyve:	
	Nord: 6790220 Aust: 397503	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Teke(n) i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bustad:	0	Har heis:	Nei	Mellombels bruksløyve:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bustad	Bruttoareal anna:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Anna som ikkje er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Teke(n) i bruk						
Energikjelder:							
Oppvarming:							
Etasjar							
Etasje	Tal på bueiningar	BRA bustad	BRA anna	BRA totalt	BTA bustad	BTA anna	BTA totalt
H01	0	0	0	0	0	0	0
Brukseiningar							
Adresse	Brukseiningnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
	Unummerert brukseining	0	0	0	0	0	0
							19/49/0/1

19.08.2026 15:03

Matrikkelbrev for 4640 - 19 / 49 / 0 / 1

Side 3 av 7

Bygningsnr:	177 132 519	Utbygd areal:	0	Tal bustader:	2	Datoar	
Løpenr:		Bruksareal bustad:	143	Tal etasjar:	2	Rammeløyve:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal anna:	0	Vassforsyrning:		Igangsetjingsløyve:	
	Nord: 6790229 Aust: 397483	Bruksareal totalt:	143	Avløp:		Teke(n) i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bustad:	0	Har heis:	Nei	Mellombels bruksløyve:	
Bygningstype:	Tomannsbustad, vertikaldelt	Bruttoareal anna:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bustad	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Teke(n) i bruk						
Energikjelder:							
Oppvarming:							

Etasjar							
Etasje	Tal på bueiningar	BRA bustad	BRA anna	BRA totalt	BTA bustad	BTA anna	BTA totalt
H01	1	74	0	74	0	0	0
U01	1	69	0	69	0	0	0
Brukseiningar							
Adresse	Brukseiningnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
4700 Trolladalen 7 A	U0101	Bustad	69	0	0	0	0

Bygningsnr:	177 132 519	Utbygd areal:	0	Tal bustader:	0	Datoar	
Løpenr:	1	Bruksareal bustad:	143	Tal etasjar:	2	Rammeløyve:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal anna:	0	Vassforsyrning:		Igangsetjingsløyve:	20.07.2017
	Nord: 6790229 Aust: 397483	Bruksareal totalt:	143	Avløp:		Teke(n) i bruk:	
Bygningsendringskode:	Ombygging	Bruttoareal bustad:	0	Har heis:	Nei	Mellombels bruksløyve:	
Bygningstype:	Tomannsbustad, vertikaldelt	Bruttoareal anna:				Ferdigattest:	27.05.2021
Næringsgruppe:	Bustad	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Ferdigattest						
Energikjelder:							
Oppvarming:							

Etasjar							
Etasje	Tal på bueiningar	BRA bustad	BRA anna	BRA totalt	BTA bustad	BTA anna	BTA totalt
H01	0	74	0	74	0	0	0
U01	0	69	0	69	0	0	0
Brukseiningar							
Adresse	Brukseiningnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
4700 Trolladalen 7 A	H0101	Bustad	74	0	0	0	0

Kontaktpersonar							
Rolle	Føds.dato/org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse			
Kontaktperson	997618785	LA-BIM AS		Fjørevegen 25A			
				6856 SOGNDAL			

19.08.2026 15:03

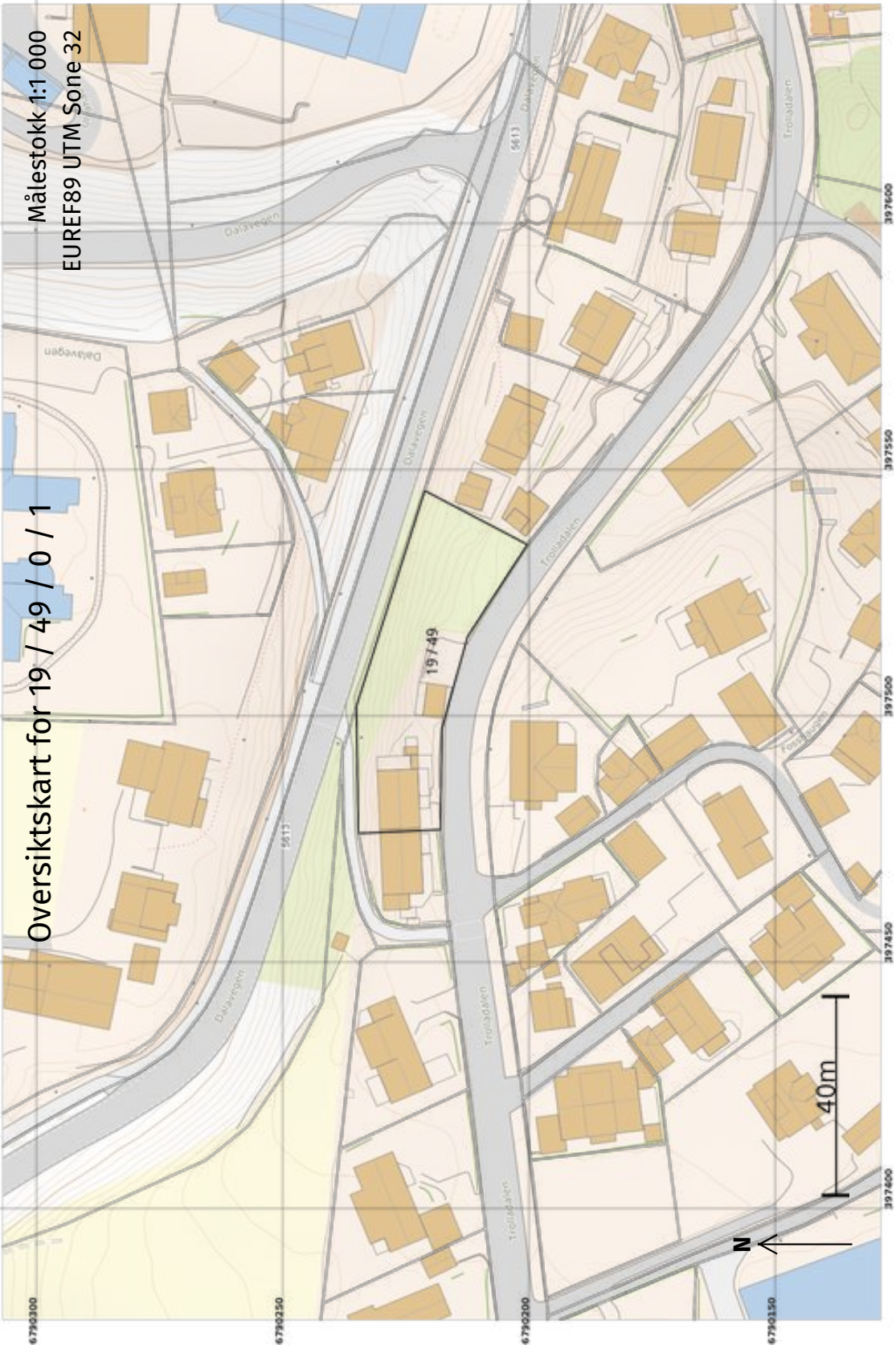
Matrikkelbrev for 4640 - 19 / 49 / 0 / 1

Side 4 av 7

19.08.2026 15:03

Matrikkelbrev for 4640 - 19 / 49 / 0 / 1

Side 5 av 7

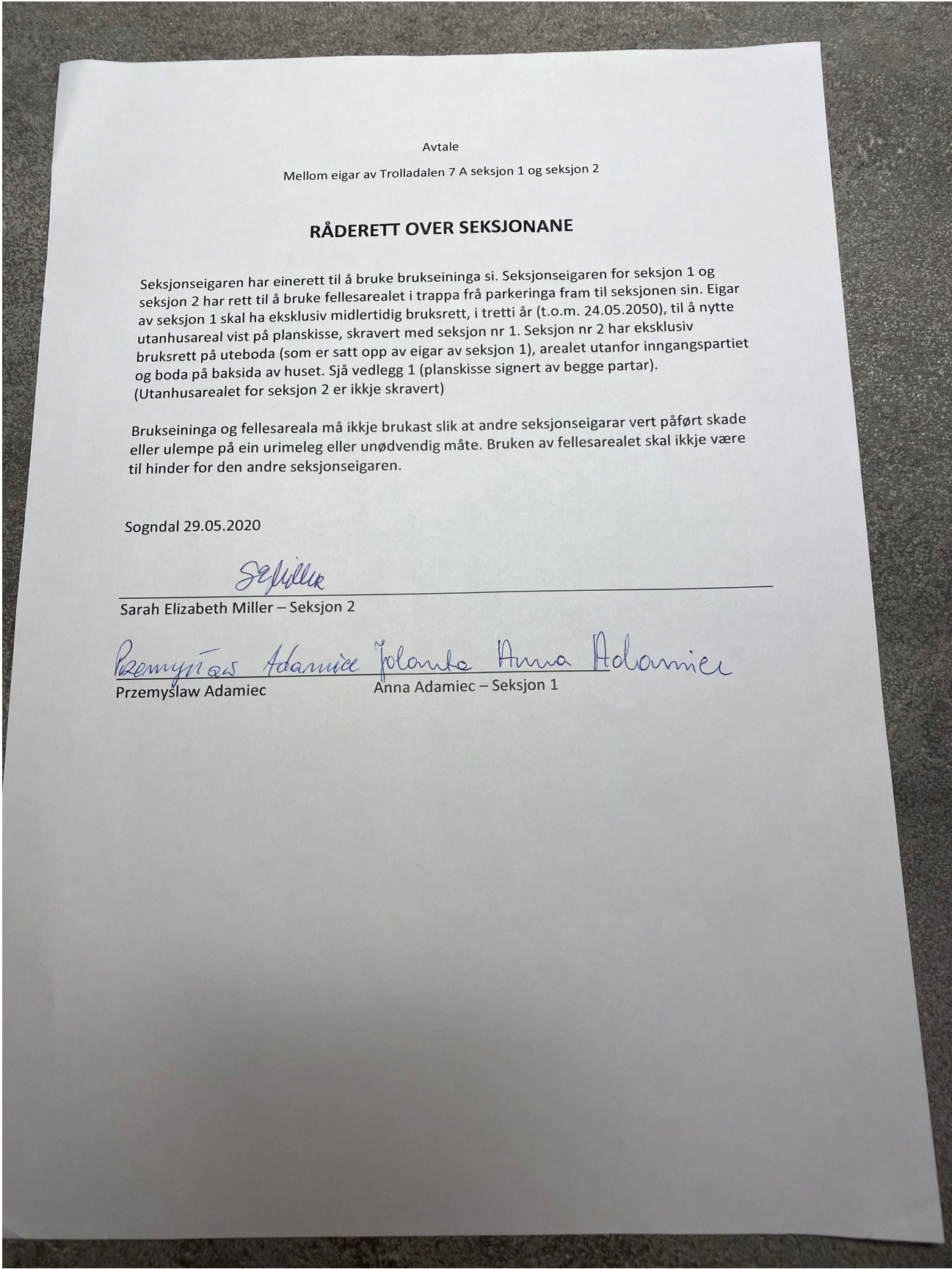


19.08.2026 15:03

Matrikkelbrev for 4640 - 19 / 49 / 0 / 1

Side 6 av 7

Eigenregistrerte opplysninger				
Opplysningane er registrerte av noverande eller tidlegare rettshavar.				
Trolladalen 7 A-U0101		Bygningsnummer: 177132519		
Eigenregistrerte data		Gyldig frå-til	Kjelde	Dato registrert
Energikjelde	Elektrisitet	-	Ikke aktuelt	19.06.2026
Oppvarming	Annen oppvarming	2022 -	Ikke aktuelt	19.06.2026
	Elektrisk	-	Ikke aktuelt	19.06.2026
Avløp	Offentlig kloakk	-	Ikke aktuelt	19.06.2026
Byggeår	1974	-	Salgsoppgave	19.06.2026
Vassforsyning	Offentlig vannverk	-	Ikke aktuelt	19.06.2026
Bruksareal	72m2	-	Salgsoppgave	19.06.2026





La-Bim AS
Fjørevegen 25A

6856 SOGNDAL

BD SAK 268/21
Ferdigattest for oppdeling av bustad g/bnr. 19/49, Trolladalen 7 A.

Kommunen gir ferdigattest for oppdeling av bustad på g/bnr. 19/49. Ferdigattesten vert gjeve på grunnlag av søknaden vi fekk 25. d.m., og er gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 tredje ledd.

Vi har gjeve ferdigattesten på bakgrunn av at det ligg føre nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling, jf. byggesaksforskrifta (SAK10) § 8-1, for tiltak gjeve i byggeløyve i sak 332/17 av 20.07.2017.

Vi gjer merksam på at ferdigattesten ikkje er ei stadfesting på tiltaket sine tekniske kvalitetar, men ei stadfesting på vår avslutning av saka.

Vi gjer også merksam på at vi, om det viser seg å være trong for det, kan føre tilsyn og gje pålegg om utbetring av manglar som skuldast forhold i prosjektering og utføring i inntil fem år etter at det er gitt ferdigattest, jf. plan- og bygningslova § 23-3 sjuande ledd. Ansvarlege føretak må arkivera sin dokumentasjon om tiltaket like lenge. Ferdigattesten kan bli trekt tilbake om det viser seg at den er gitt på feil grunnlag.

Bygningen, eller deler av den, må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det er gitt løyve til.

Klagefristen er tre veker

Det er mogleg å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre veker frå du fekk dette vedtaket.

Med venleg helsing
Sogndal kommune

e.f. Svein Ålhus

for Åsmund Veigel Gaukstad
leiar plan- og forvaltning

Brevet er elektronisk godkjent og er utan underskrift.

Postadresse:	Telefon:57652500	Bankgiro:	3705.39.85867
Postboks 153	Telefaks: Org.nr:	922121893	
6851 SOGNDAL			

e-post: postmottak@sogndal.kommune.no

Plan og samfunn
Plan og forvaltning

Sakshandsamar:
Svein Ålhus
Tlf: 57652591
Mobil:
Vår ref.
21/3239-2
Dykkar ref.
AR430933959
Dato
27.05.2021

Kopi til:
SIMAS IKS
Przemysław Adamiec, Trolladalen 7A, 6856 Sogndal

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering



Rett kopi bekreftes
Anne Mette Aschim Nordengen

Løpenummer for forretning: 602192920
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr
936401651

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr
241188

Navn
SOGNDAL KOMMUNE

Adresse
Postboks 153, 6851 SOGNDAL

Bruksenhet
KONGABERGVEGEN 32, 6856 SOGNDAL

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1420	19	49

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1420	19	49	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei
1420	19	49	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr.: 925283 Tinglyst: 28.08.2017
STATENS KARTVERK

Sogndal 24.08.2016

Anne Mette Aschim Nordengen



Sogndal kommune
Oppmålingsavdelinga

24.08.2017 19.10

Side 1 av 1

Nullstill skjemaet før du lukker det.

Sogndal kommune

24 MAR 2017

Sentralarkivet

Jnr 17/1143

Begjæring 1) om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner

☐ Reseksjonering

Skjemaet returneres til:

Eigedomsmekling Sogn og Fjordane AS

Postboks 490

1. Eiendommen

Kommunent.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festent.	Seksjonsnr.
1420	Sogndal	19	49		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr.	Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
24118847381		Stian Hellebust	1

3. Begjæring

S-nr.	For-mål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggs-areal 6)	S-nr.	For-mål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggs-areal 6)	S-nr.	For-mål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggs-areal 6)	S-nr.	For-mål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggs-areal 6)	S-nr.	For-mål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggs-areal 6)
1	B	1	3	13				25				37				49			
2	B	1	3	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i seksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere	2	= nevner:	2
-------------	---	-----------	---

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato

Partenes underskrift

21/3-17

Stian Hellebust

Rex Grafikk v 05.2005

Elektronisk utgave

Begjæring om oppdeling/reseksjonering

Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14).

g) ☒ hver bruksenhet hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboelend.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller boligseksjonen er en fritidsbolig, eller alle boligene inngår i en samleseksjon bolig.

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetsene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing).

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing).

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

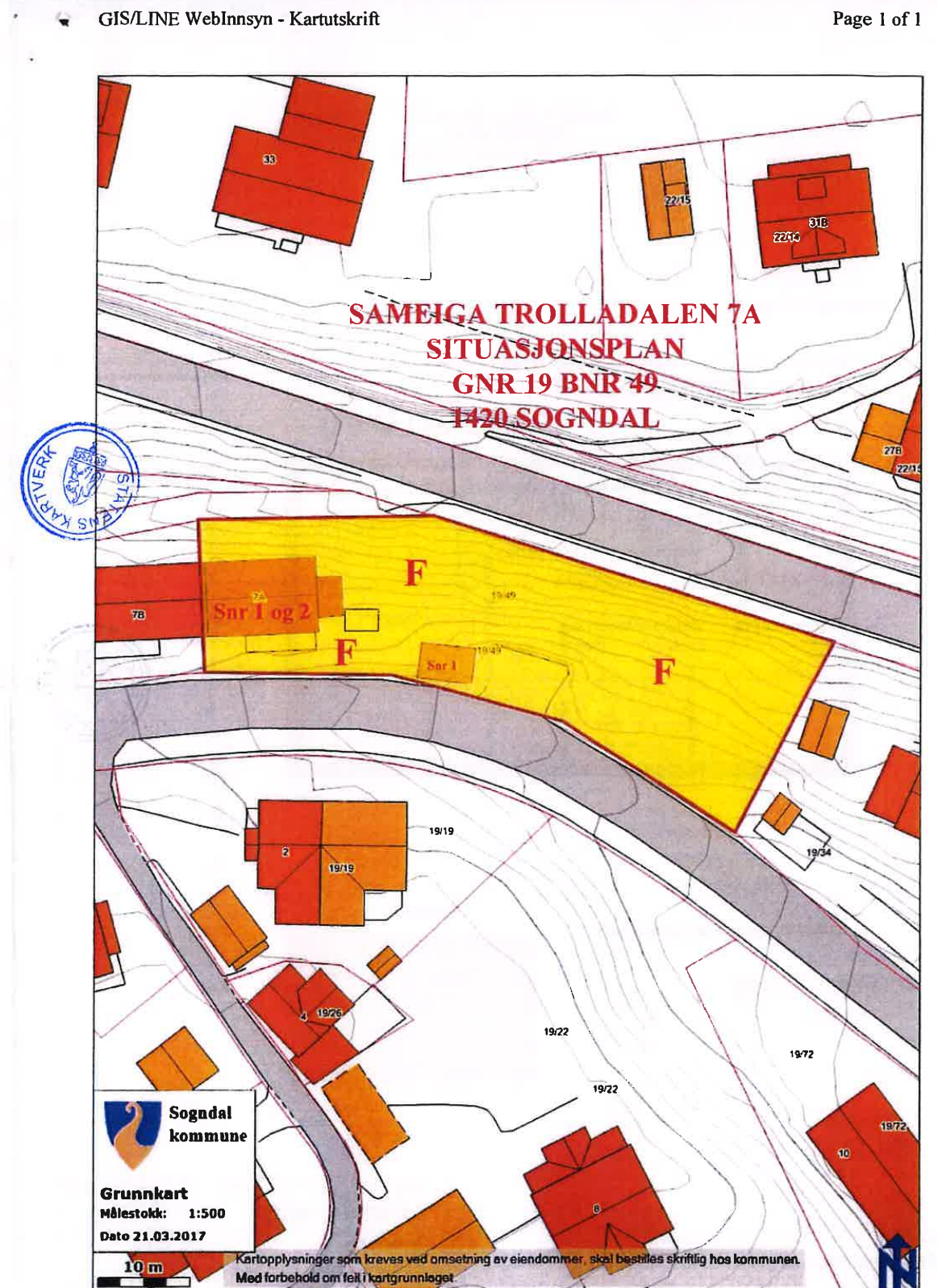
Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Sogndal 21/3-17	Stian Hellebust	

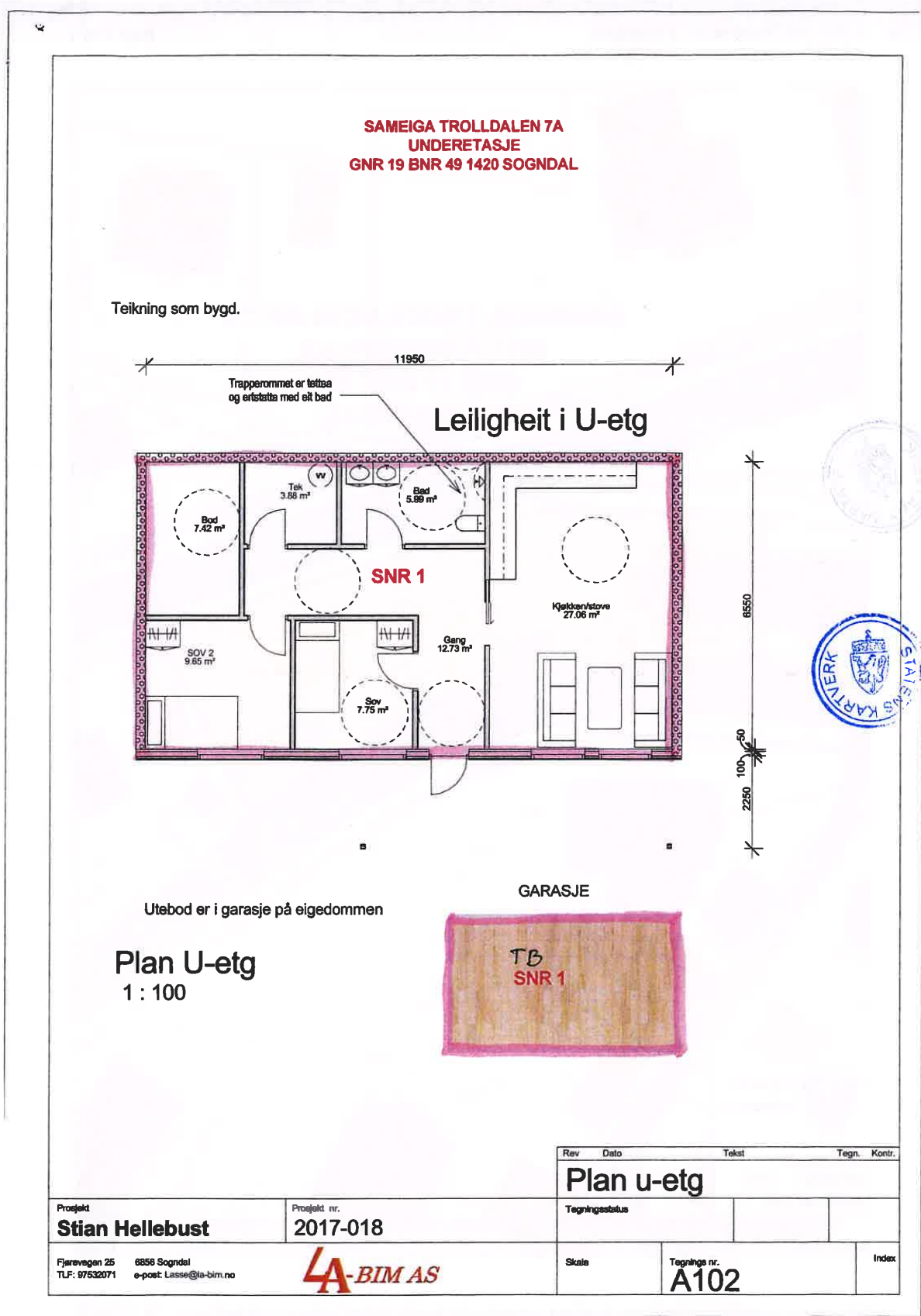
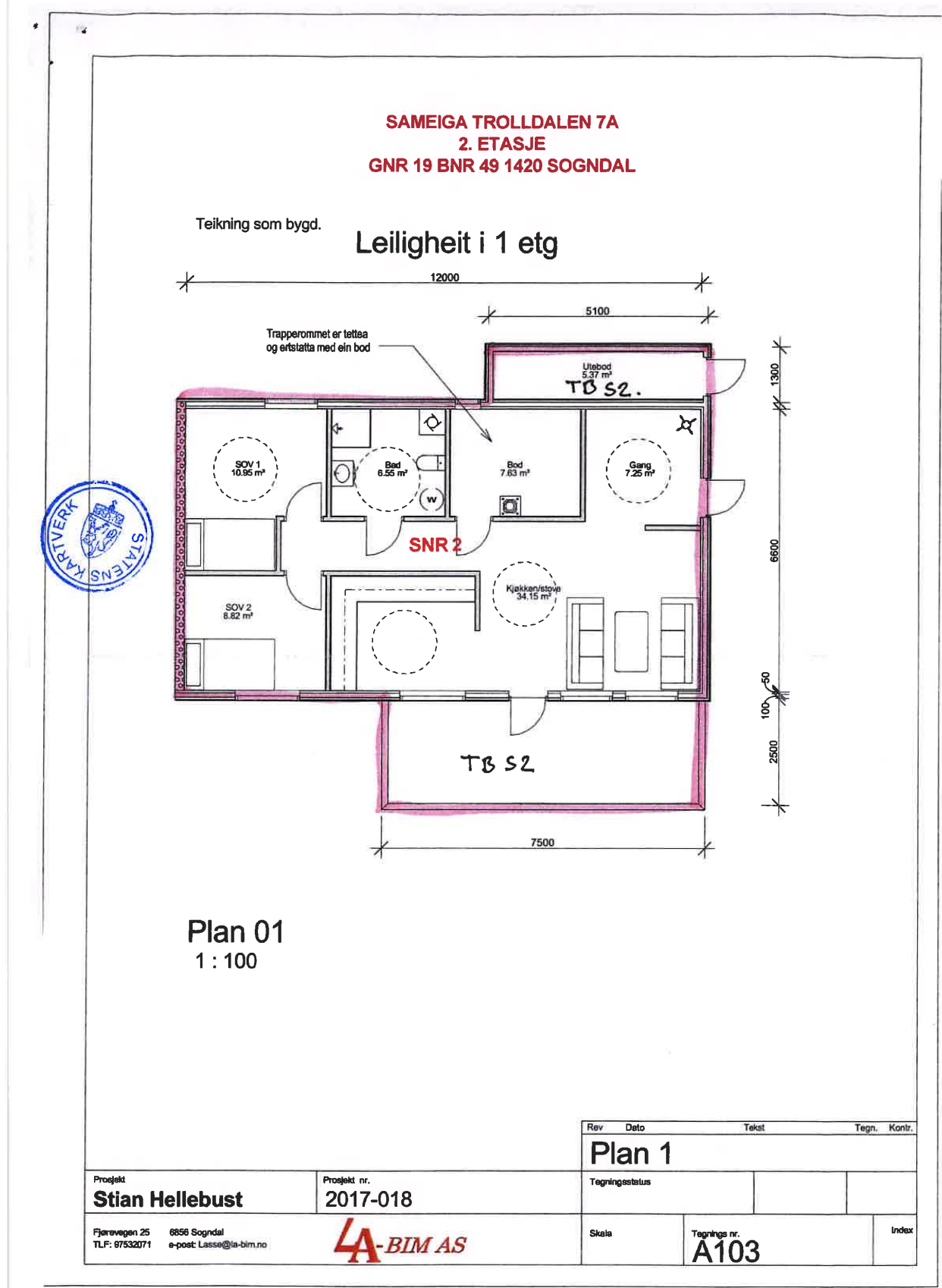
Elektronisk utgave

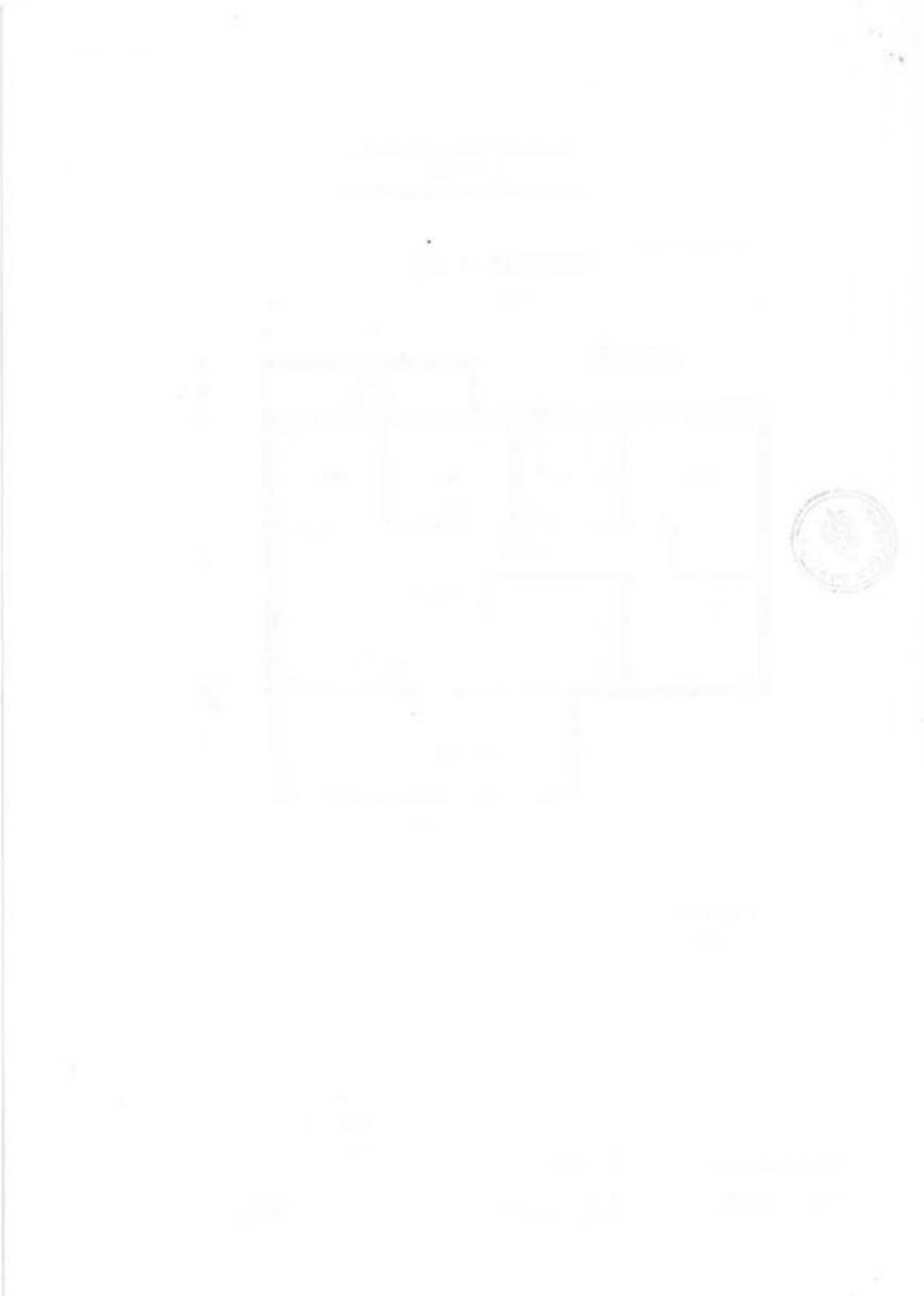
Begjæring om oppdeling/reseksjonering

Side 2 av 3

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ⁸⁾			
Undertegnede erklærer at <div style="margin-left: 20px;"> ☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12). eller ☐ Styret erklærer at sameiet møtet har samtykket til reseksjonering (§ 30) </div>			
Sted og dato	Underskrift		
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering			
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁸⁾ ☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☒ Tillatelsen følger vedlagt			
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:			
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
19	49	1420 SOGNDAL	
Sted og dato		Stempel og underskrift	
Sogndal 24.08.2017		 <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div> Sogndal kommun Oppmålingsavdeling </div> </div>	
Noter:			
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir. 2) Det er Enhelsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = sameie/seksjon bolig, SN = sameie/seksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet møtet samtykker er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgrenpart.			
Dato	Partenes underskrift		
21/3-17	Stian Hellebust		







FERDIGATTEST
(Bygningsloven, § 93, 94, 95)

Journalnr.
107/77

Dato for siste synsforret.
27 mai 1974

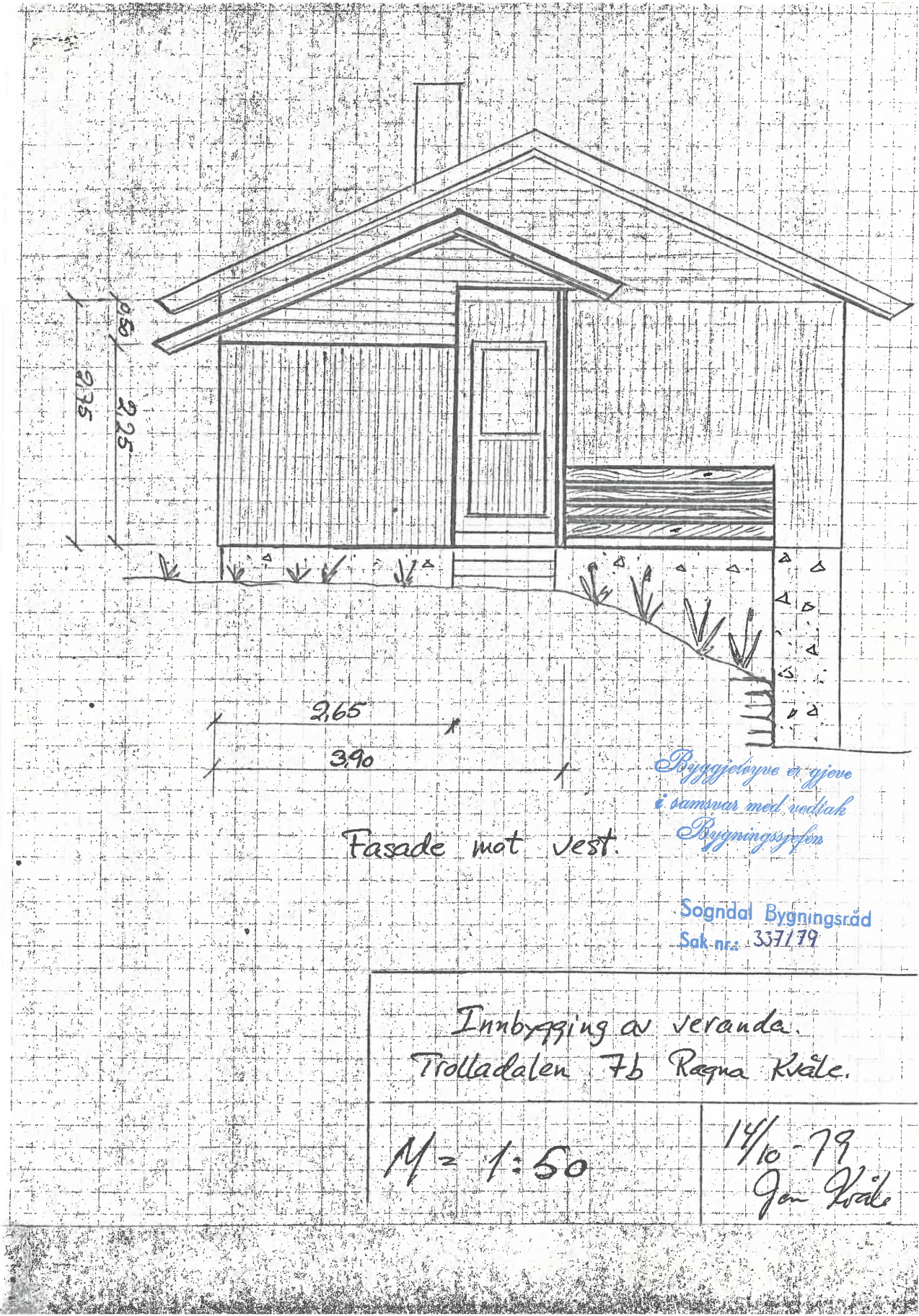
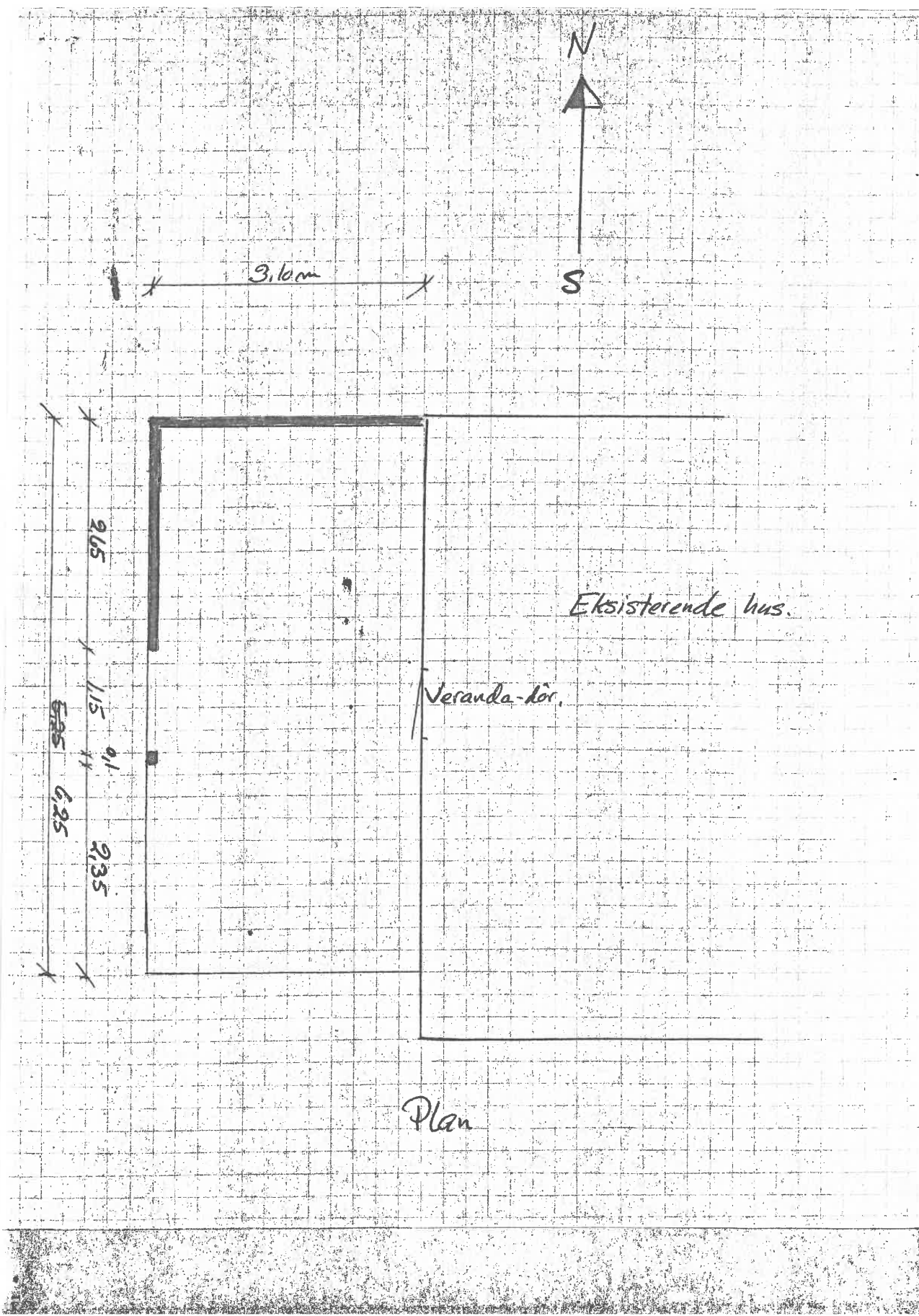
Arbeidsstad	8. avd. 19 B. avd. 49 i Sognv. 1
Kva slag arbeid	to etasjer bolig
Byggherre	Ragnar Kvåløe; Bengtlyst/Andersen
Byggjemeldar	Andershus
Hovudansvarleg	Andershus

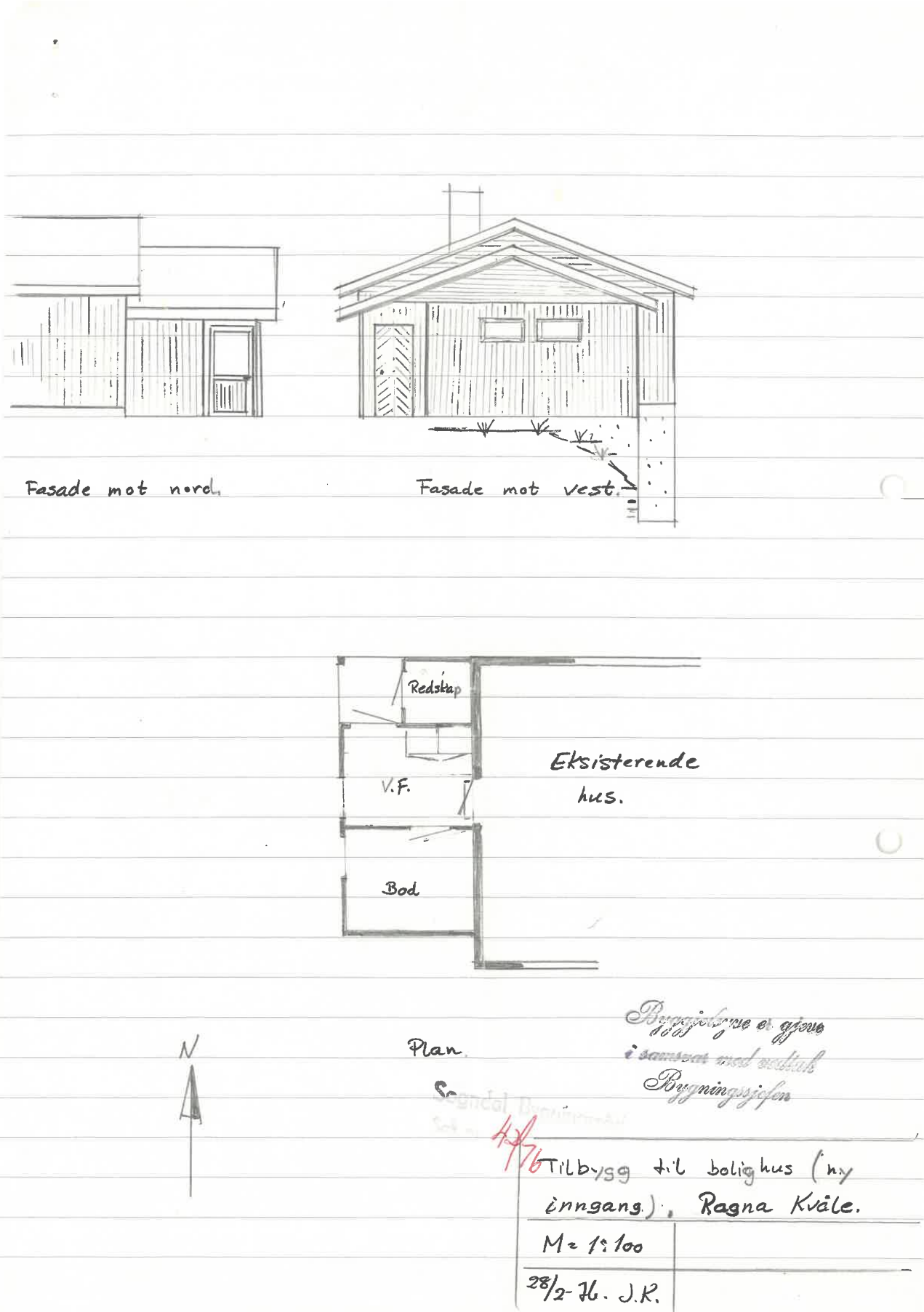
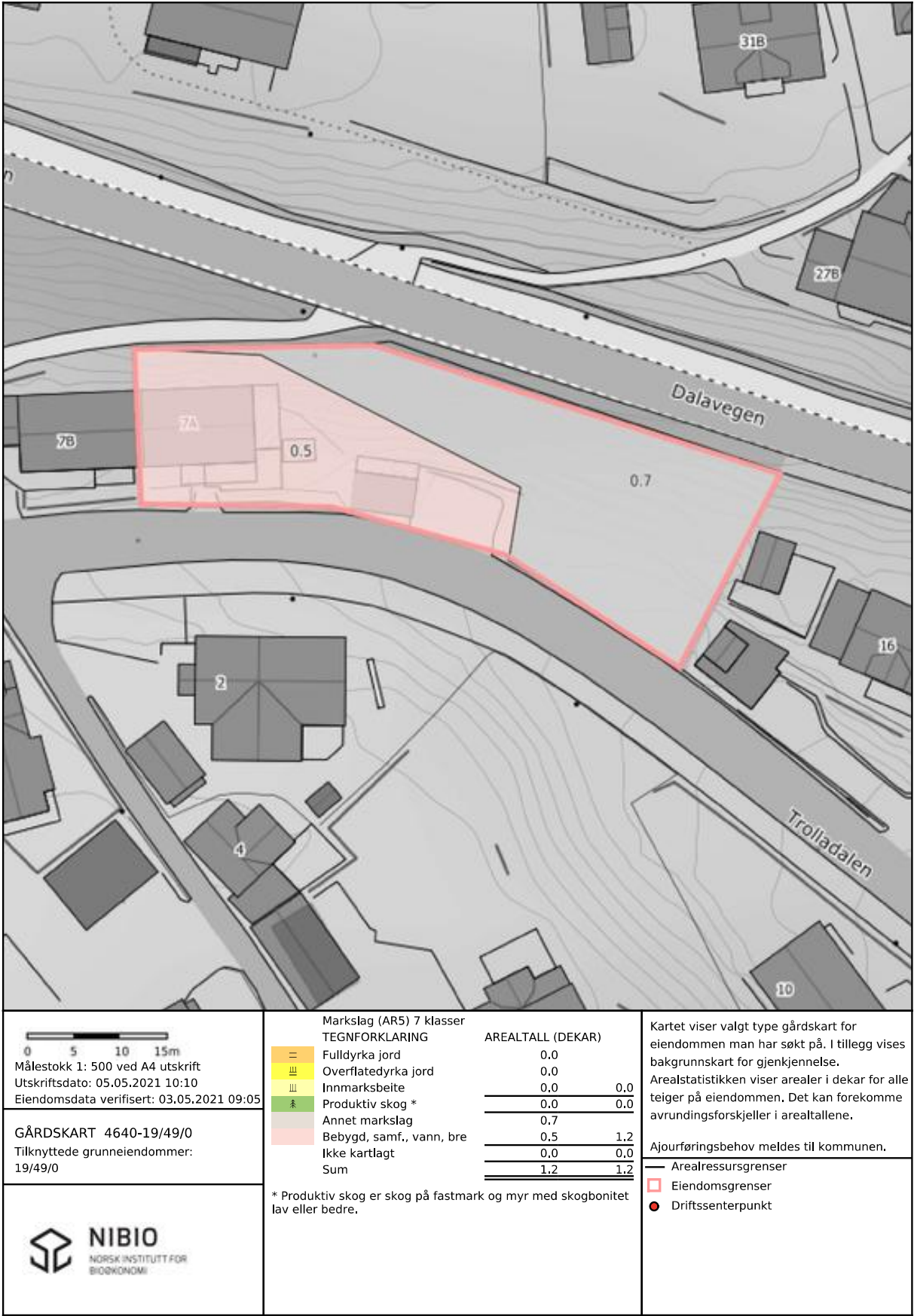
Ovannemnde byggjearbeid er utført under lovleg tilsyn.
Ved siste synsforretninga er det ikkje påvist manglar som tyder på at arbeidet ikkje er utført i sam-
svar med samtykket og gjeldande føresegnar (jfr. likevel eventuelle merknader nedanfor).
Bygningen må ikkje nyttast til anna føremål enn det som er føresetnaden i det byggjesamtykket som
er gjeve (eller til anna føremål enn det tidlegare har vore nytta til), utan at bygningsrådet har gjeve
særskilt samtykke til det (jfr. § 93).

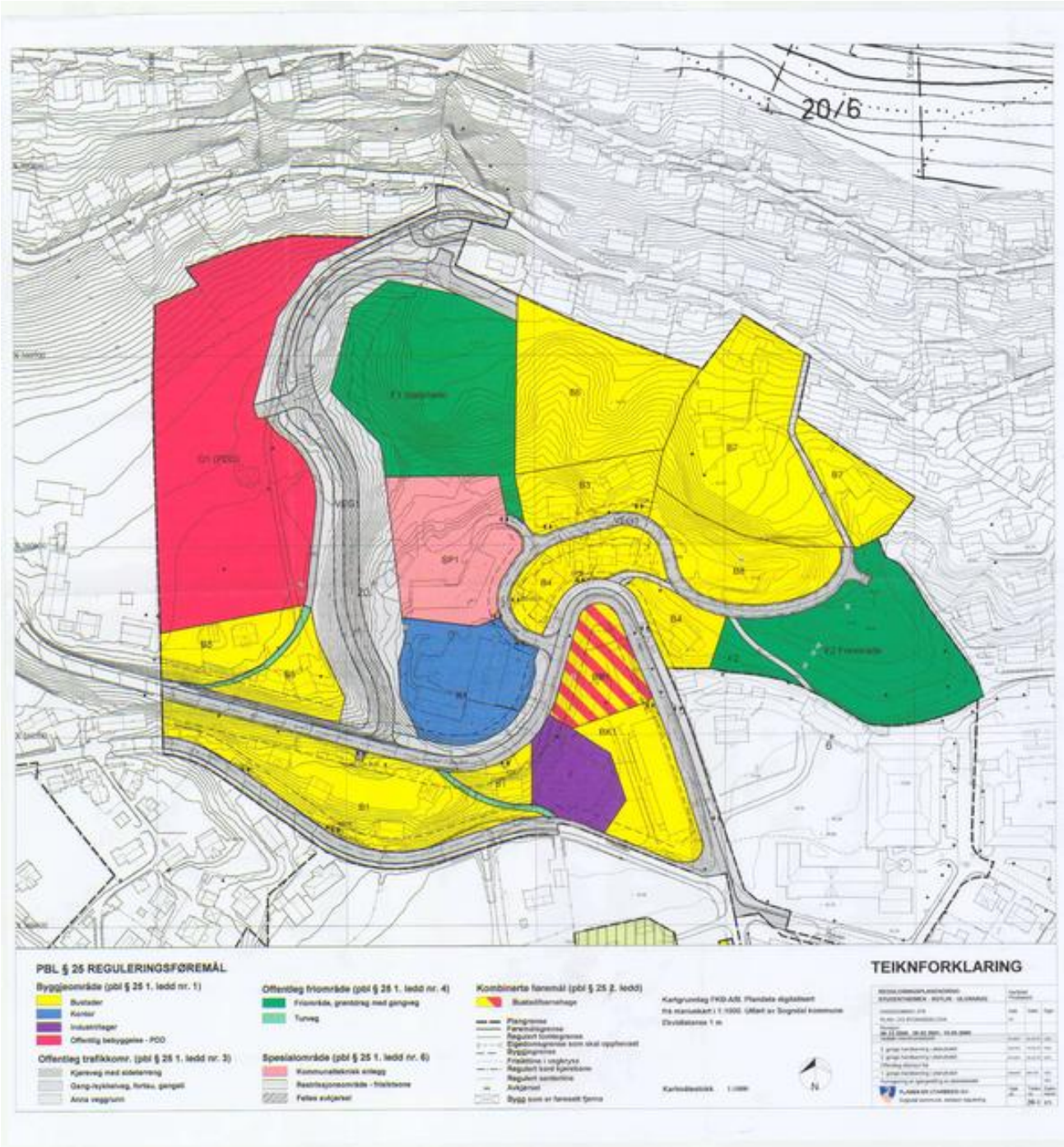
Merknader: ingen

og ut den 27 mai 1974

R. Andersen







Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Trolladalen 7 A, 6856 SOGNDAL
SOGNDAL kommune
gnr. 19, bnr. 49, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 17.08.2026 Rapportdato: 07.09.2026 Oppdragsnr.: 15938-1198 Referansenummer: TV1293
Autorisert foretak: Kjell Tokvam AS Sertifisert Takstingeniør: Kjell Tokvam



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

Norsk takst

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



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

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

Rapportansvarlig

Kjell Tokvam

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



Oppdragsnr.: 15938-1198

Befaringsdato: 17.08.2026

Side: 2 av 23

Trolladalen 7 A, 6856 SOGDAL
Gnr 19 - Bnr 49
4640 SOGDAL

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er 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 tilleggbygg 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
- løsdøre 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 uttrykk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

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

Oppdragsnr.: 15938-1198

Befaringsdato: 17.08.2026

Side: 3 av 23

Trolladalen 7 A, 6856 SOGNDAL
Gnr 19 - Bnr 49
4640 SOGNDAL

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM

Norsk takst

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 bygningsakkyndige 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.: 15938-1198

Befaringsdato: 17.08.2026

Side: 4 av 23

Trolladalen 7 A, 6856 SOGNDAL
Gnr 19 - Bnr 49
4640 SOGNDAL

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Det presiseres at denne tilstandsrapporten kun gjelder det som er knytt til boenheten, og ikke utvendige forhold, tomt og areal i bygningen som inngår i sameiet

Bolig oppført i 1974, med byggeforskriftene fra 1969 som referansenivå. Bygningen er oppgradert i 2016/2017, og i normalt god vedlikeholdsmessig stand etter alder. Det er registrert få avvik som kan kreve tiltak. Det er i hovedsak gitt TG 2 og Tg 1.

Våtrom er vurdert etter Tek 10, som var referansenivå på utførelsestidspunktet. I forhold til krav til rom (takhøyde), isolasjon, ventilasjon, brann og lydkrav tilfredstiller ikke bygningen alle tekniske krav som gjalt på det tidspunktet bygningen er oppgradert i 2016. Det er ikke undersøkt om det i forbindelse med tillatelsen til oppdeling er knytt vilkår eller gitt unntak for dette, men det er gitt ferdigattest fra kommunen den 27.05.2021.

Garasjen er kun enkelt beskrevet. Det mangler rekkverk på del av uteplass over garasje.

Tomannsbolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Antatt murkonstruksjon med skvett puss mot syd som er synlig fra denne seksjonen. Kun den fasaden som er direkte vendt mot uteplass til denne seksjonen er besiktiga og vurdert. Fasader tilhører sameie.

Isolerglass i trekarmer på soverom, glidehengsla åpningsvindu. Åpningsvindu av isolerglass i karmer av antatt PVC i stue. Listefrie tilsetninger. Ukjent alder på vindu i soverom, men øvrige er fra 2017.

Ytterdør med glass i karmer av antatt PVC. Sansynligvis montert samtidig med stuevindu.

Terrasse av trebjelker/spikerslag med terrassebord. Rekkverk med stående og liggende bord.

Trapp frå hovedveg til inngang i betong, og delvis skiferbelagt. Enkel terrengtrapp fra garasje. (Fellesareal/tomt)

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Flislagt gulv i vf, gang og stue/kjøkken. Laminat i soverom. Malte flater på vegger og himlinger. I hovedsak listefrie overganger. Gulv på grunn med påstøp i u.etg. Trebjelkelag som etasjeskille mellom u.etg og hoved.etg.

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

Ett løps pipe med innv puss. Malt overflate. Uavklart løsning videre oppover i bygget. Vedovn i stue.

Betongplate på mark. Grunnmuren er ikke synlig fra innside, og det er derfor ikke avklart om det er lettklinker eller betong. Det er utført målt fuktmåling i svill i et tidligere etablert inspeksjonshull i bakvegg i gangen (møblert sone). Det er ikke målt kritiske fuktverdier.

Lettdører med malt trekarm og malte dørblad. Det er noen mindre skader, men innenfor det som er normalt i forhold til alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Underetasje › Bad

Bad med dusjnise, veggmontert klosett og vask.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Flis og delvis malte flater på vegger og malt himling.

Flislagt gulv. Gulvet har svakt fall mot sluk.

7 mm høydeforskjell mellom gulvflatene, men det er oppkant under dør. Uavklart om det er lagt membran bak flis på oppkanten. Innredning med servant, veggmontert klosett og dusjvegger. Avtrekksvifte og ventilasjonshull i dørblad.

Våtrom › Underetasje › Vaskerom

Vaskerom med flislagt gulv og malte veggflater. Opplegg til vaskemaskin.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Malte vegger og malte himlinger.

Flislagt gulv. Gulvet har fall mot sluk.

Det er oppkant under dør. Uavklart om det er lagt membran bak flis på oppkanten.

Vaskerom med opplegg til vaskemaskin.

Det er montert avtrekksvifte, men eier har også satt inn avfukter,

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning av skapseksjoner med finerte fronter. Integrerte hvitevarer. Kjøkkenøy.

Egen avtrekksvifte med kanal ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system, sansynligvis opplagt i 2016. Fordelerskap i vaskerom. Drenering av skap til gulv. Det er registrert enkelte eldre kobberør i gulv benkeskap kjøkken.

Anlegg med avløp av plast inne i boenheten, men om det er andre eldre rør som bunnledninger er ikke avklart eller vurdert. Evt lufting over tak er ikke avklart, siden dette krever inspeksjon fra annen seksjon.

Avtrekk fra kjøkken og våtrom. Forøvrige ventiler og spalteventiler i vindu. Ventilasjonsløsning er ikke iht til tekniske krav som gjalt ved ombygging i 2016, men det er naturlig ventilering som var vanlig på oppføringstidspunktet i 1974.

200 liters VV tank plassert i vaskerom. Det er sluk i gulvet.

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

Røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Antatt fuktsikring og drenering fra byggeår.

Grunnmur av antatt leca fra byggeår. Løsningen er ikke dokumentert.

Betongmur mot vegen. Dette tilhører sameie.

Tomta er fellesareal og tilhører sameie, men det er avtalt særskilt bruk til arealet i vedtektene.

Utv røranlegg er ikke vurdert, og det er ikke gjennomgått tegninger. Uavklart alder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 15938-1198

Befaringsdato: 17.08.2026

Side: 5 av 23

Trolladalen 7 A, 6856 SOGNDAL
Gnr 19 - Bnr 49
4640 SOGNDAL

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Tegningen viser bod, men denne er integrert med gangen som møblert oppholdssone.

Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

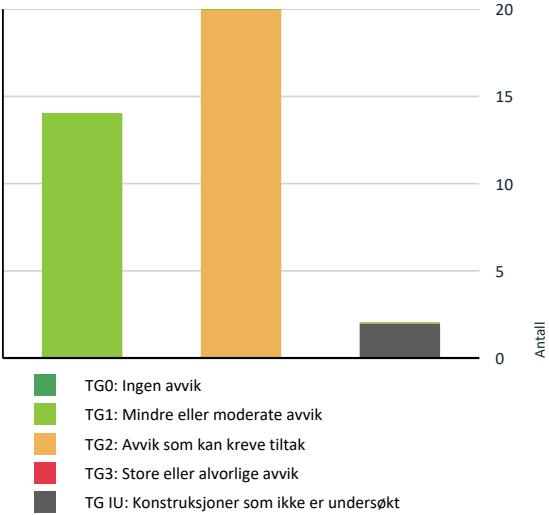
Bør undersøkes med kommunen.

Trolladalen 7 A, 6856 SOGNDAL
Gnr 19 - Bnr 49
4640 SOGNDAL

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Avvik:

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

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Trolladalen 7 A, 6856 SOGNDAL
Gnr 19 - Bnr 49
4640 SOGNDAL

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM



Sammendrag av boligens tilstand

Trolladalen 7 A, 6856 SOGNDAL
Gnr 19 - Bnr 49
4640 SOGNDAL

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM



Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1974

Kommentar
Iflg eier.

Anvendelse
Horisontalt rekkebolig, og denne ligger i underetg.

Standard
Normal god standard, oppgradert rundt 2016.

Vedlikehold
Utv forhold tilhører sameie, og utv vedlikehold er ikke vurdert.

Tilbygg / modernisering		
2016	Modernisering	Innvendig oppgradering.

UTVENDIG

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Antatt murkonstruksjon med skvett puss mot syd som er synlig fra denne seksjonen. Kun den fasaden som er direkte vendt mot uteplass til denne seksjonen er besiktiga og vurdert. Fasader tilhører sameie.

Vurdering av avvik:
• Litt sprekker

Konsekvens/tiltak
• Sprekker i tilknytning til vindusåpning, mest estetisk betydning. Fuging og ipussing kan vurderes.



Sprekk i puss/mur.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

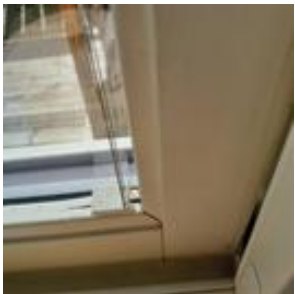
Beskrivelse
Isolerglass i trekarmen på soverom, glidehengsla åpningsvindu. Åpningsvindu av isolerglass i karmen av antatt PVC i stue. Listefrie tilsetninger. Ukjent alder på vindu i soverom, men øvrige er fra 2017.

Vurdering av avvik:
• Litt sprekker i soverom

Konsekvens/tiltak
• Sprekker i karmen etter innfesting av innv solavskjerming i soverom. Partiell utbedring og maling bør vurderes.



Utv.



Soverom, skade i ramme.

Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdør med glass i karmen av antatt PVC. Sansynligvis montert samtidig med stuevindu.

Trolladalen 7 A, 6856 SOGNDAL
Gnr 19 - Bnr 49
4640 SOGNDAL

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM



Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse av trebjelker/spikerslag med terrassebord. Rekkverk med stående og liggende bord.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er lite avvik opp til dagens krav som er 100 cm, og behov for tiltak er ikke vurdert som vesentlig.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp frå hovedveg til inngang i betong, og delvis skiferbelagt. Enkel terrengtrapp fra garasje.

Vurdering av avvik:

- Forvitring og skader. Litt ulike trinnhøyder.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Avvik:

Konsekvens/tiltak

- Partielle utbedringer bør vurderes.
- Avviket har ikke vesentlig betydning pga liten høyde.
- Trapp mot syd leder direkte ut i veien, og kan medføre risiko.

INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv i vf, gang og stue/kjøkken. Laminat i soverom.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre løse fliser og tette fuger, samt kontrollere om det foreligger underliggende fuktproblemer.

- Det er også registrert skade i en flis ved kjøkken.



Bom og sprekk i fuge ved kjøkken.



Skade ved kjøkken.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte flater på vegger og himlinger. I hovedsak listefrie overganger.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulv på grunn med påstøp i u.etg. Trebjelkelag som etasjeskille mellom u.etg og hoved.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det er målt skjevheter i soverom på over 15 mm. Skjevheter kan skyldes setninger etter bygging, og evt nedbøyninger og deformasjoner. Skjevhetene påvirker ikke bruken i vesentlig grad, og evt retting bør vurderes dersom det en gang skal utføres generelle oppgraderinger.

Det anmerkes at det høres noe lydjenomgang med trinnlyd fra etasjen over. Det er ikke gjort lydmålinger.

Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

Trolladalen 7 A, 6856 SOGNDAL
Gnr 19 - Bnr 49
4640 SOGNDAL

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM



Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Ett løps pipe med innv puss. Malt overflate. Etter befaringen er det levert dokumentasjon på rehabilitering av skorstein og feieluke.



Vedovn i stue. Ny feieluke.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

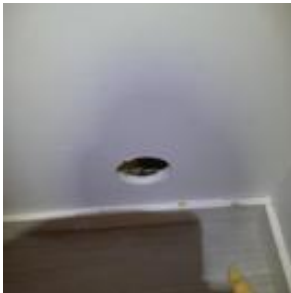
Betongplate på mark. Grunnmuren er ikke synlig fra innside, og det er derfor ikke avklart om det er lettklinker eller betong. Det er utført målt fuktmåling i svill i et tidligere etablert inspeksjonhull i bakvegg i gangen (møblert sone). Det er ikke målt kritiske fuktverdier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist konstruksjon med skaderisiko (avvik fra faglig god utførelse/oppbygging).

Konsekvens/tiltak

- Grunnmurer under terreng bør ha minst 2/3 isolasjon på utsiden og inntil 1/3 på innsiden for å redusere konsensrisiko. Utført løsning var imidlertid vanlig på oppføringstidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Lettdører med malt trekarm og malte dørblad. Det er noen mindre skader, men innenfor det som er normalt i forhold til alder.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser at det tidvis har vært insekter langs gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det henvises til egenerklæringen. Tiltak et ikke vurdert.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med dusjnise, veggmontert klosett og vask.

Årstall: 2016

Kilde: Egenerklæring



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Trolladalen 7 A, 6856 SOGNDAL
Gnr 19 - Bnr 49
4640 SOGNDAL

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- TG er satt utifra at det ikke foreligger dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis og delvis malte flater på vegger og malt himling.

Årstall: 2016 Kilde: Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv. Gulvet har svakt fall mot sluk.

Årstall: 2016 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Eier har montert en gummi/plastlist i enden på dusjnise for å hindre vann i å renne utover gulvet.
- Noe krakkelering og riss i fugemasse.



Det er montert list på gulvet.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

7 mm høydeforskjell mellom gulvflatene, men det er oppkant under dør. Uavklart om det er lagt membran bak flis på oppkanten.

Årstall: 2016 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er oppkant under dørterskel, men det er ikke dokumentert eller avklart om membran er trekt opp bak flis under dør.

Konsekvens/tiltak

- Bør undersøkes nærmere.



Sluk



Oppkant under dør.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant, veggmontert klosett og dusjvegger.

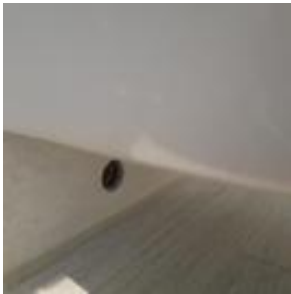
Årstall: 2016 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Slitt flottørventil på toalett.

Konsekvens/tiltak

- Utskifting må påregnes.



Dreneringshull under innbygd susterne.

UNDERETASJE > BAD

Oppdragsnr.: 15938-1198

Befaringsdato: 17.08.2026

Side: 12 av 23

Trolladalen 7 A, 6856 SOGNDAL
Gnr 19 - Bnr 49
4640 SOGNDAL

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM



Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksvifte og hull i dørblad.

Årstall: 2016 Kilde: Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vegger i badet med våtsone/rørinstallasjon for dusj og vask ligger inntil mur/betong, og det er derfor ikke laget inspeksjonshull. Det er undersøkt med fuktindikator inne i rommet, og ikke oppdaget symptom på unormale forhold.

Vurdering av avvik:

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

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med flislagt gulv og malte veggflater. Opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2016 Kilde: Egenerklæring

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- TG er satt utifra at det ikke foreligger dokumentasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte vegger og malte himlinger.

Årstall: 2016 Kilde: Egenerklæring

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv. Gulvet har fall mot sluk.

Årstall: 2016 Kilde: Egenerklæring

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er oppkant under dør. Uavklart om det er lagt membran bak flis på oppkanten.

Årstall: 2016 Kilde: Egenerklæring



Oppkant under dørterskel.



Sluk

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerom med opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2016 Kilde: Egenerklæring

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert avtrekksvifte, men eier har også satt inn avfukter,

Årstall: 2016 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Funksjon på vifte er ikke avklart. Bør undersøkes nærmere, og evt endres siden det er behov for avfukter i rommet.

Konsekvens/tiltak

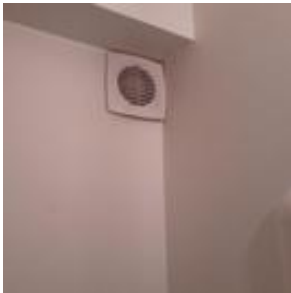
- Bør undersøkes nærmere, og evt endres siden det er behov for avfukter i rommet,

Trolladalen 7 A, 6856 SOGNDAL
Gnr 19 - Bnr 49
4640 SOGNDAL

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM



Tilstandsrapport



Vifte

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Rommet ligger inntil yttervegger av mur/betong, og ellers mot annet våtrom. Det er derfor ikke laget inspeksjonshull.

Vurdering av avvik:

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

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av skapseksjoner med finerte fronter. Integreerte hvitevarer. Kjøkkenøy.

Årstall: 2016

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Svelling i benkeplate

Konsekvens/tiltak

- Det er registrert svelling i laminat ved skjøt på benkeplate og bak oppvaskkum. Dette kan medføre behov for utskiftinger,



Svelling ved skjøt på benkeplate.



Svelling bak vaskekum.



Oversikt kjøkken



Oversikt kjøkken

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Egen avtrekksvifte med kanal ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system, sansynligvis opplagt i 2016. Fordelerskap i vaskerom. Drenering av skap til gulv. Det er registrert enkelte eldre kobberrør i gulv benkeskap kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Stoppekran til seksjonen over er plassert i kjøkkenskapet.

Oppdragsnr.: 15938-1198

Befaringsdato: 17.08.2026

Side: 14 av 23

Trolladalen 7 A, 6856 SOGNDAL
Gnr 19 - Bnr 49
4640 SOGNDAL

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Rutine for tilkomst og plassering av stoppekran til annen seksjon bør avklares.



Stoppekraner.



Rørskap i vaskerom.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Anlegg med avløp av plast inne i boenheten, men om det er andre eldre rør som bunnledninger er ikke avklart eller vurdert. Evt lufting over tak er ikke avklart, siden dette krever inspeksjon fra annen seksjon.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk fra kjøkken og våtrom. Forøvrig ventiler og spalteventiler i vindu. Ventilasjonsløsning er ikke iht til tekniske krav som gjalt ved ombygging i 2016, men det er naturlig ventilering som var vanlig på oppføringstidspunktet i 1974.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

22 liters VV tank plassert i vaskerom. Det er sluk i gulvet.

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring



Produktdata

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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



Sikringsskap



Kursfortegnelse

Oppdragsnr.: 15938-1198

Befaringsdato: 17.08.2026

Side: 15 av 23

Trolladalen 7 A, 6856 SOGNDAL
Gnr 19 - Bnr 49
4640 SOGNDAL

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Antatt fuktsikring og drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av antatt leca fra byggeår. Løsningen er ikke dokumentert.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Betongmur mot vegen. Dette tilhører sameie.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomta er fellesareal og tilhører sameie, men det er avtalt særskilt bruk til arealet i vedtektene.

Vurdering av avvik:

- Skrådd terreng.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Området er bratt, og på nordsida av bygning kan vann renne mot bygningen.
- Området ligger innenfor faresone for kvikkleire og snøskred. Forholdet kan ha betydning for evt videre kartleggingsbehov ved evt søknad om tiltak.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utv røranlegg er ikke vurdert, og det er ikke gjennomgått tegninger. Uavklart alder.

Vurdering av avvik:

- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Andre tomteforhold

Vurdering av avvik:

- Rekkverk på uteplass over garasje.

Konsekvens/tiltak

- Del av uteplass over taket på garasjen mangler rekkverk.



Uteplass over tak på garasjen.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Trolladalen 7 A, 6856 SOGNDAL
Gnr 19 - Bnr 49
4640 SOGNDAL

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM



Tilstandsrapport

- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Det er lite avvik opp til dagens krav som er 100 cm, og behov for tiltak er ikke vurdert som vesentlig.
- Avviket har ikke vesentlig betydning pga liten høyde.
- Trapp mot syd leder direkte ut i veien, og kan medføre risiko.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Området ligger innenfor faresone for kvikkleire og snøskred. Forholdet kan ha betydning for evt videre kartleggingsbehov ved evt søknad om tiltak.

Trolladalen 7 A, 6856 SOGNDAL
Gnr 19 - Bnr 49
4640 SOGNDAL

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Brukt som lagringsplass.

Byggeår

Kommentar

Ukjent

Standard

Uisolert bygning med innlagt strøm.

Vedlikehold

Normalt god vedlikeholdsmessig stand etter alder.

Beskrivelse

Garasje i betong og murkonstruksjoner. Motorstyrt leddport. Det er platning på taket.

- Spor etter fukttrekk i dekke over tak og vegger.
- Sprekker i gulv.
- Mangler rekkverk på del av uteplass over taket.

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

Trolladalen 7 A, 6856 SOGNDAL
Gnr 19 - Bnr 49
4640 SOGNDAL

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

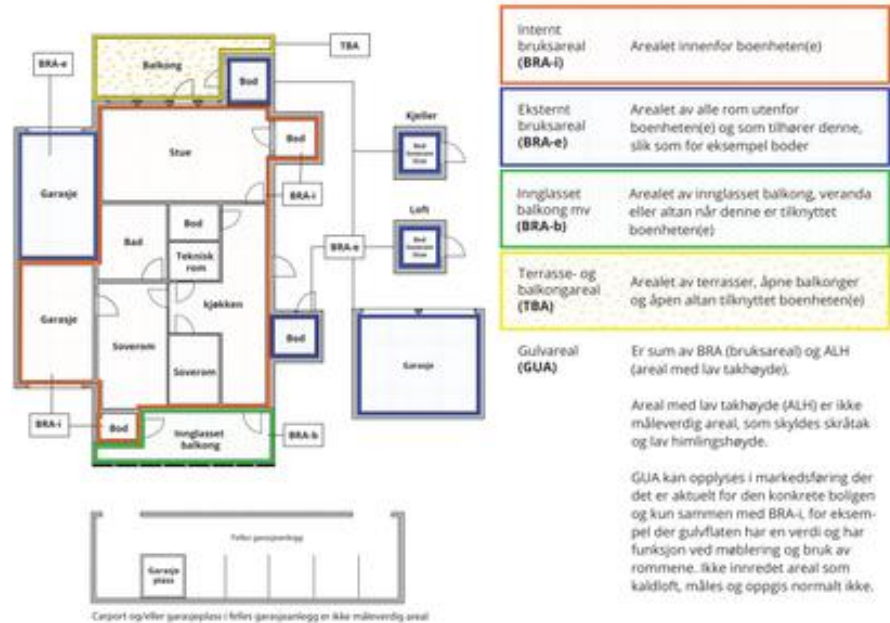
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Trolladalen 7 A, 6856 SOGNDAL
Gnr 19 - Bnr 49
4640 SOGNDAL

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM



Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	71	3		74	39
SUM	71	3			39
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, stue/kjøkken, bad, vaskerom, soverom, gang (utvida med møblert sone ved soverom), soverom 2	Utebod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningen viser bod, men denne er integrert med gangen som møblert oppholdssone.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: I forhold til krav til rom (tak høyde), isolasjon, ventilasjon, brann og lydkrav tilfredstiller ikke bygningen tekniske krav som gjalt på det tidspunktet bygningen er oppgradert i 2016. Det er ikke undersøkt om det i forbindelse med tillatelsen til oppdeling er knyttet vilkår eller gitt unntak for krav som gjalt i 2016.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		20		20	24
SUM		20			24
SUM BRA	20				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Bør undersøkes med kommunen.

Oppdragsnr.: 15938-1198

Befaringsdato: 17.08.2026

Side: 20 av 23

Trolladalen 7 A, 6856 SOGNDAL
Gnr 19 - Bnr 49
4640 SOGNDAL

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM



Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.8.2026	Kjell Tokvam	Takstingeniør
	Ingvild Frækaland Austad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4640 SOGNDAL	19	49		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Trolladalen 7 A							
Hjemmelshaver							
Austad Ingvild Frækaland							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i Trolladalen, ca 1 km fra sentrum i Sogndal. Sydvendt i skrådd terreng, like ved vegen i Trolladalen til Fosshaugane.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Det er fortau/gangveg frem til eigdommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Opparbeida tomt i skrådd terreng. Biloppstillingsplass ved garasje. Mot nord og øst er tomta bratt, og det foreligger avtale der tidl eier har rett til å dele fra tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke undersøkt om det foreligger tinglyste bestemmelser om råderett, eller servitutter som berører eiendommen, utover grunnbokutskrift ifra Se eiendom.. Seksjonsbegjæringen med tilhørende kart, tegninger og vedtekter bør gjennomgås i forhold til disponering, rettigheter og forpliktelser.

Kommuneplan

Sentrumsformål.

Oppdragsnr.: 15938-1198

Befaringsdato: 17.08.2026

Side: 21 av 23

Trolladalen 7 A, 6856 SOGNDAL
Gnr 19 - Bnr 49
4640 SOGNDAL

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Ja
Dokumentasjon	25.10.2026	Utbedring av skorstein.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.09.2026	
2	27.10.2026	Oppdatert rapport etter dokumentasjon på rehabilitering av skorstein.

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 15938-1198

Befaringsdato: 17.08.2026

Side: 22 av 23

Trolladalen 7 A, 6856 SOGNDAL
Gnr 19 - Bnr 49
4640 SOGNDAL

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter 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 befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsenivå 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.

Oppdragsnr.: 15938-1198

Befaringsdato: 17.08.2026

Side: 23 av 23

EGENERKLÆRINGSSKJEMA



TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVET)

☒ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr

☐ Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger

☐ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter

☐ Tomt

☐ Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.

☐ Fritidsbolig

☐ Annet (spesifiser):

Gnr.
19

Bnr.
49

Seksjonsnr.
1

Andelsnr.

Aksjenr.

Festenr.

Adresse
Trolladalen 7A

Byggeår
1974

Når kjøpte du boligen
12.07.2024

Postnr.
6856

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.
☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)
Frønde Forsikring

Type villa/husforsikring

☐ Standard ☒ Utvidet

Polise-/avtale
733780

Er det dødsbo?

☐ Ja ☒ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn
Austad

Ny adresse

Postnr.

Fornavn
Ingvild Frækaland

E-post
ingvild.frakalandaustad@outlook.com

Tel. priv.

Mobil
41299750

SELGER 2

Etternavn

Ny adresse

Postnr.

Fornavn

E-post

Tel. priv.

Mobil

108 TROLLADALEN 7A

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA



BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☒ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Installering av ny avtrekksvifte på bad. Utført at Josvanger Elektro AS, september 2025.
Dusjlist på bad - egeninnsats.
Lagt selvklebende filiser over glassvegg i dusj - egeninnsats.

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

PROAKTIV.NO 109

EGENERKLÆRINGSSKJEMA



3

Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☒ Nei

☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1

Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☐ Nei

☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

Lekkasje rundt skorstein. Nabo oppdaget fukt i panel rundt skorstein i sin leilighet.

4.2

Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei

☒ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Det er montert ny pipehatt. Heldekkende svart med wakaflex inkl. ekstra wakaflex helt til møne for å sikre god tetting mellom pipe og tak. Arbeid utført av Sogn varme og piperehabilitering AS, 03.08.2026

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☐ Nei

☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

Etter feiing/tilsyn av Sogn brann og redning i juni 2026 ble det avdekket to avvik som kan resultere i

6.

Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei

☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1

Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☒ Nei

☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2.

Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☐ Nei

☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Utbedret del av gjerde i hagen sommeren 2025. Dette ble malt med hvit dekkbeis sommeren 2026.

110

TROLLADALEN 7A

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA



ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei

☒ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

Sogn Elektro AS, mars 2026

8.2

Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget? (dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei

☒ Ja

Hvis ja, når?

Har sendt forespørsel om samsvarserklæring fra Sogn Elektro AS i Boligmappa. Avventer svar

8.3

Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☐ Nei

☒ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Sygnir AS v/ Kjetil Aspelund, 08.04.2026

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9.

Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☒ Nei

☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

10.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

☒ Nei

☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

PROAKTIV.NO

111

EGENERKLÆRINGSSKJEMA



11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☒ Nei

☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei

☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☒ Nei

☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☒ Nei

☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☐ Nei

☒ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Jeg har malt to soverom, samt to vegger i stue og én på bad i løpet av disse to årene

EGENERKLÆRINGSSKJEMA



16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☒ Nei

☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☒ Nei

☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2. Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei

☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

Ingen skadedyr, men så edderkopper sommeren/høsten jeg flyttet inn. Silverland edderkoppjagere

EGENERKLÆRINGSSKJEMA



ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

Tilsynsrapport av elektrisk anlegg, datert 01.06.2026
Tilsynsrapport av fyringsanlegg, datert 16.06.2026

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Dokument: Salgsoppgaven ved kjøp av bolig. Målingen er foretatt 13.06.2024.
Totalt bruksareal: 93m2
Totalt bruksareal for hoveddel: 72m2

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Tidligere eier opplyser (i salgsoppgaven fra 2024) at det ikke er utført nyere håndverktjenester på boligen siste 5 år. Det ble imidlertid montert ny peis i boligen i 2022. Stuen ble malt i 2024 og terrassen ble oljet i juni 2024.

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA



27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: En tidligere eier (Stian Hellebust) har rett til å skille ut og overta del av tomt.

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: En tidligere eier (Stian Hellebust) har rett til å skille ut og overta del av tomt.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Peis ble trolig installert på en feilaktig måte, derfor pågår det nå en forsikringssak mot tidligere eier.

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☐ Nei ☒ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)? Har vedlikeholdsansvar for terrasse, bod, plen og garasje som inngår i selve

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

114

TROLLADALEN 7A

PROAKTIV.NO

115

EGENERKLÆRINGSSKJEMA



36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA



TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

- Flottørventilen i toalettet på badet er slitt og bør etterhvert skiftes

Sted / dato

Sogndal, 14.08.2026

Sign. selger 1

Sign. selger 2

Egenerklæringen er utarbeidet av bransjene takst, forsikring og eiendomsmegling i fellesskap, april 2023.

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 nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

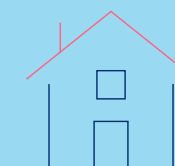
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:</p> <ul style="list-style-type: none">• Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.• På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.• På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Trolladalen 7A, 6856 SOGNDAL. Gnr. 19, bnr. 49, snr. 1. oppdragsnr.: 1160260012
Megler: Olav Skjeldestad, mobil: 90564525, e-post: oj@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør 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.



proaktiv.no



Olav Skjeldestad

Eigedomsmeklar MNEF
905 64 525
oj@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sogn

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