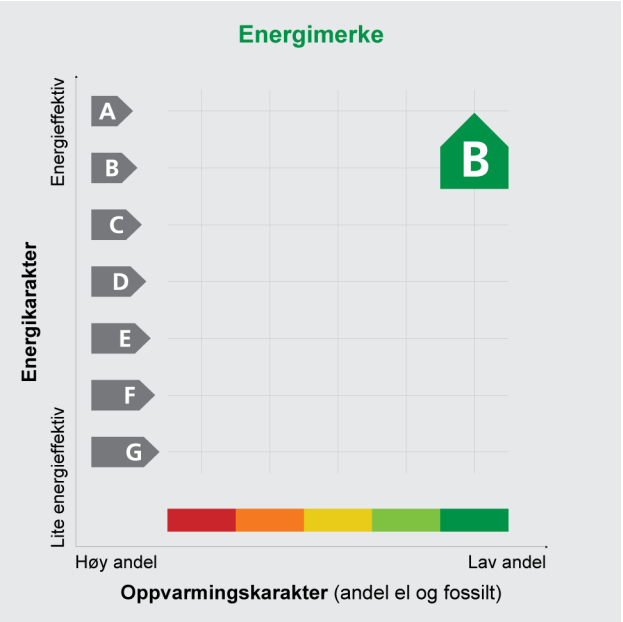
ENERGIATTEST

Adresse	Nylenda 11
Postnr	6856
Sted	SOGNDAL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	1
Bnr.	236
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300345972
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2016-624643
Dato	02.01.2016



Eier	Are Oxholm
Innmeldt av	Are Oxholm

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	2014
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	238
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme Varmepumpe
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Balansert

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nylenda 11
Postnr/Sted: 6856 SOGNDAL
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 02.01.2016 19:43:20
Energimerkenummer: A2016-624643
Ansvarlig for energiattesten: Are Oxholm
Energimerking er utført av: Are Oxholm

Gnr: 1
Bnr: 236
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300345972

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Nylenda 11, 6856 SOGNDAL
SOGNDAL kommune
gnr. 1, bnr. 236

Sum areal alle bygg: BRA: 307 m² BRA-i: 307 m²



Befaringsdato: 21.05.2025 **Rapportdato:** 04.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20727-1298 **Referansenummer:** EA4291

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

BLT
LERHEIM TAKST

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

Norsk takst

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

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

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

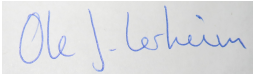
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

Lerheim Takst as

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

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

Rapportansvarlig



Ole Johnny Lerheim

byggmesterlerheim@gmail.com

995 57 234

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bustaden er ein stor einebustad med garasje oppført rundt 2013, garasje er oppført i ettertid. Huset held høg standard for byggeperioden, men det er ein del vedlikehaldsbehov. Det vart avdekka fleire avvik under synfaring, sjå punkt i rapporten for meir info.

Enebolig - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og taket er tekka med asfaltpapp. Taket er besiktiget fra taknivå. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fasaden er kledd med liggende bordkledning.
Balkongar, terrasse og takterrasse er av trekonstruksjoner. Det er rekkverk i glass med stålprofiler og treverk.

INNVENDIG Gå til side

Huset går over to plan og har inngang frå bakkeplan til 1.etasje som er hovudetasjen. I hovudetasjen er det stova og kjøken i open løysing, bad, vaskerom, teknisk rom, soverom, hall, stor bod og garasje med utgang frå bod og vaskerom. I 2.etasje er det tre soverom, to av dei med eigen garderobe/klekott, stova, bad og gang. På innvendige overflater er det gulv av parkett, veggene har tapet og malte plater, og innvendige tak har malte plater.

VÅTROM Gå til side

Bad 2.et
Veggene har fliser og taket er malt. Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme. Rommet har innredning med 2 servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Bad 1.et.
Veggene har fliser og taket er malt. Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vaskerom 1.et.
Veggene har malte plater og taket er malt. Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme. Rommet har innredning med nedfelt vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av stein. Av kvitevarer er det kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vinkjøleskap og vannstoppsystem.
Det er nedfellbar kjøkkenventilator ved koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), avløpsrør av plast og varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Boligen har balansert ventilasjon, sentralstøvsuger og vannbåren varme i alle rom med luft til væske varmepumpe.
Skjult elektrisk anlegg frå byggeperioden sikringsskap på vegg i teknisk rom med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomta er for det meste flat og har skråning i front. Det er opparbeida gruslagt tun og gangbaner og veranda/terrasse.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

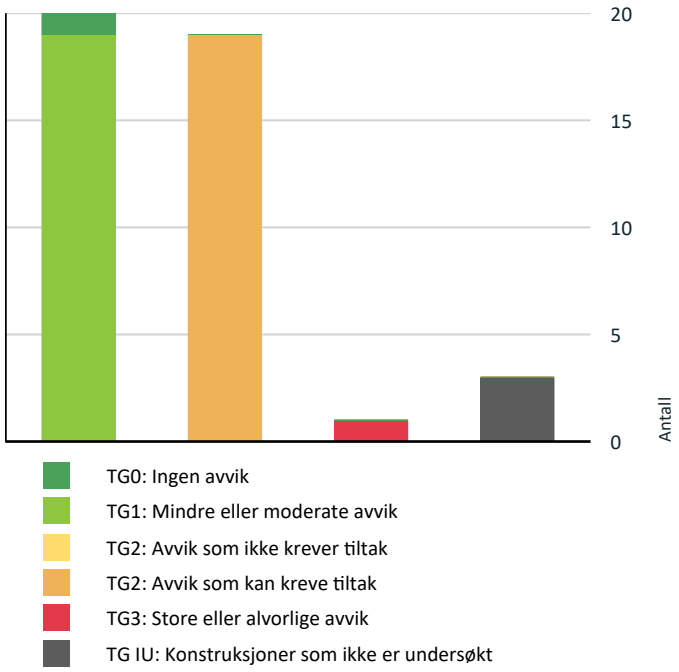
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er avvik på planløysing i andre etasje der eit soverom er utvida. I hovudetasjen er vaskerom og teknisk delt av, kjøken er ikkje delt av, og ein bod er teke i bruk som soverom. Bod bak garasje er utvida i forhold til tegningane. Sidan planløysingar er endra frå utgangspunktet kan bruken av romma vera i strid med byggjeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje 1 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Ventilasjon** — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2013

Kommentar
Kilde: Ferdigattest

Anvendelse
Bustad

Standard
Normal

Vedlikehold
Normalt, noko vedlikehaldsbehov er synleg.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er besiktiget fra taknivå. Taket er tekka med asfaltpapp.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i stål.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Beslag i overgang vegg/tak over tilbygg på takterrasse er montert feil.

Konsekvens/tiltak
• Avvik i beslagløsninger må utbedres.

Beslaget bør monterast bak kledning, ikkje utanpå slik som er gjort her, slik at vatn som treff kledningen renn ned på beslag og ut på tak. Her vil vatn kunne samla seg bak beslaget og det kan føra til fuktskader.



TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fasaden er kledd med liggende bordkledning.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 2 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

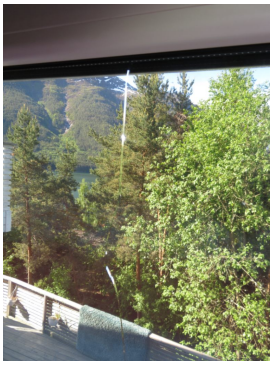
Det er ikkje montert vannbrett over vindauger.
Beslagløysing under vindauge på soverom ved takterrasse verkar å ha fall feil veg.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Det bør monterast vannbrett over vindauger for å leia vatn vekk frå konstruksjonen. Avviket kan føra til fuktskader.
Feil fall på vannbrett vil føra til at vatn renn inn mot vindauge og kan føra til fuktskader.

Kunde opplyser å ha vore i kontakt med glassmester for skifta av sprukken rute, og opplyser vidare at dette skal utførast før evt overtakelse.





Tilstandsrapport





TG 2 Dører

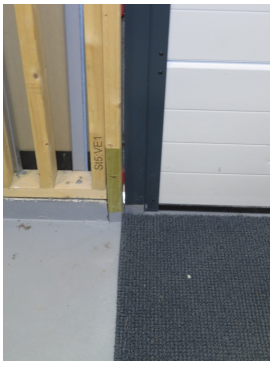
Bygningen har PVC hovedytterdør og PVC balkongdør. Det er brannklassifiserte dører til garasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er avvik:

Garasjeport er ikkje tett rund karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avvik må utbetrast for å hinda mus og andre skadedyr å komma inn, samt sikra mot at fukt trenger inn i konstruksjonen.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongar, terrasse og takterrasse i trekonstruksjoner. Rekkverk i glass med stålprofiler og treverk.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
• Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Det er tegn på utettheiter i golv over garasjen.
Det er fuktskader på listverk rundt altandør i 2.etasje og på takterrasse rundt dør og vindauge.
Terrassegolv er ikkje tilfredsstillande festa og borda er byrja å vri seg.

Ein del av terrassen er ikkje ferdig på synfaringstidspunktet. Den er underdimensjonert og har betydeleg svikt, og bør understøttast betre før ein legg golv.

Konsekvens/tiltak
• Tekkingen må skiftes/utbedres.
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Beslag må skiftes ut/monteres.

Alle avvik bør utbetrast.
Avviket i tekking vil føra til fukt/råteskader om ikkje det vert utbetra.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





Tilstandsrapport





TG 1 Utvendige trapper

Trapp til takterrasse i tre med rekkverk i glass med stålprofiler.

Det vart avdekka nokre avvik ved trappa under synfaring, desse har vorte utbetra av fagfolk og det er dokumentert med bilder.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, veggene har tapet og malte plater, og innvendige tak har malte plater.

Det er noko synleg slitasje rundt om.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 2 Radon

Det er ikkje lagt fram dokumentasjon på utførte radonmålingar, eller at boligen er utført med radonsperre. Eigedommen ligg i område med aktomheitsgrad - moderat til lav i følgje NGU radonkart.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikkje lagt fram dokumentasjon på utførte radonmålingar, eller at boligen er utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innhent dokumentasjon på utføring av radonsperre, eller utfør radonmålingar.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Andre innvendige forhold

Kunde opplyser å ha hatt rotter i boden. Dette skal vera take hand om av forsikringsselskap.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Sluk under badekar er ikkje inspisert.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Membran er ikkje synleg i sluk og takstmann kan dermed ikkje konstatere at det er lagt membran under flis. Kunde opplyser at badet har fungert godt og at det ikkje slik dei kjenner til har vore utfording med utett våtrom, eller at det at det er tegn på manglande membran.

Konsekvens/tiltak
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er ikkje fuga mellom benkeplate og vegg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør fugast mellom benk og vegg for å hindra vatn å trenga ned i skapet.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

ETASJE 2 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Aktuelle soner for holtaking ligg mot yttervegg eller tungt møblert rom.

ETASJE 1 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

ETASJE 1 > BAD

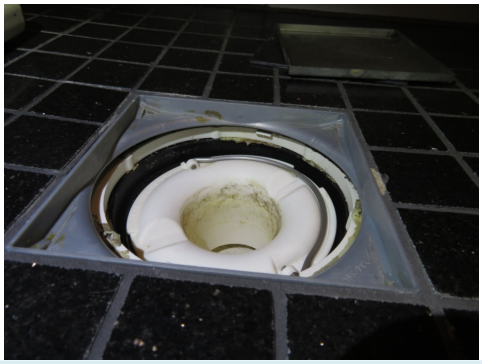
TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Membran er ikkje synleg i sluk og takstmann kan dermed ikkje konstatere at det er lagt membran under flis. Kunde opplyser at badet har fungert godt og at det ikkje slik dei kjenner til har vore utfording med utett våtrom, eller at det at det er tegn på manglande membran.

Konsekvens/tiltak
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang bak dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Det er usikkert kva material det er målt i, men det gav ingen utslag på fuktmålar.

ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater og taket er malt.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 40mm.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Membran er ikkje synleg i sluk og takstmann kan dermed ikkje konstatere at det er lagt membran under flis. Kunde opplyser at vaskerommet har fungert godt og at det ikkje slik dei kjenner til har vore utfording med utett våtrom, eller at det at det er tegn på manglande membran.

Konsekvens/tiltak
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsoner støyter mot yttervegg eller teknisk rom.

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av stein. Av kvitevarer er det kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vinkjøleskap og vannstoppsystem.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Platetopp er sprekt.
Hengsler til kjøleskap og fryseskap har synleg slitasje.
Det er fuktmerker i glaskarm ved kjøkenvask.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kunde opplyser at ny platetopp er bestilt og den vil bli skifta før evt overtakelse.







ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Tilstandsrapport

Det er nedfellbar kjøkkenventilator ved koketopp. Det er ikkje kjent om ventilatoren har kullfilterløysing eller anna tilkobling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er lekkasjespor rundt utekran på takterrasse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket bør undersøkast.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Manglar luftespalte for sirkulasjon, eller tilluft ventiler i enkelte rom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket bør utbetrast for å sikra god ventilasjon i heile huset.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TG 2 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det manglar dekklokk på koblingspunkt for støvsugar.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nye dekklokk må monterast.



TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i alle rom. Luft til væske varmepumpe er skifta nyleg.

TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

Skjult elektrisk anlegg frå byggeperioden sikringsskap på vegg i teknisk rom med automatsikringer.

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

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Apparatet er nytt. Kunde skal fjerna gammalt apparat.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2014.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Terrengforhold

Eigedommen ligg i aktsemdsone for marin leire og jord- og flaumskred (kommunekart.com)

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

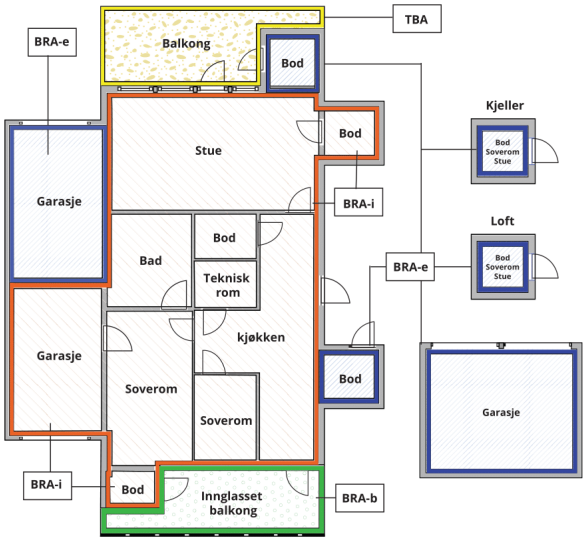
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 2	111			111	114
Etasje 1	196			196	65
SUM	**307**				**179**
SUM BRA	**307**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Kontor, stue, garderobe, soverom, soverom 2, soverom 3, garderobe 2, bad, gang		
Etasje 1	Stue/kjøkken, entré, bad, vaskerom, soverom, teknisk rom, garasje, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik på planløysing i andre etasje der eit soverom er utvida. I hovudetasjen er vaskerom og teknisk delt av, kjøken er ikkje delt av, og ein bod er teke i bruk som soverom. Bod bak garasje er utvida i forhold til tegningane. Sidan planløysingar er endra frå utgangspunktet kan bruken av romma vera i strid med byggjeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Diverse vedlikehald

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	213	94

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2025	Ole Johnny Lerheim	Takstingeniør
	Harriet Susan Hamilton Frøiland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4640 SOGNDAL	1	236		0	762.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nylenda 11

Hjemmelshaver

Frøiland Harriet Susan Hamilton, Frøiland Stian Johan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bustaden ligg nesten innerst i blindgate og det er ikkje bebyggelse til sjenanse framom bustaden. Det er fin utsikt mot Storehogen og innover mot Kaupanger, og kort veg ut i naturen med populære turstiar og badestrender i nærleiken. Bustaden ligg i eit etablert boligfelt på Kjørnes i Sogndal, med einebustader og rekkehus. Det er eit roleg og barnevenleg område, og Kjørnes Barnehage ligg i gangavstand frå eigedommen. Til Sogndal sentrum er det opplyst gangveg og det er omlag 4 kilometer dit.

Adkomstvei

Eigedommen har tilkomst via privat stikkveg frå offentleg veg.

Tilknytning vann

Eigedommen er knytt til offentleg nett.

Tilknytning avløp

Eigedommen er knytt til offentleg nett.

Regulering

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

Om tomten

Tomta er for det meste flat og har skråning i front. Det er opparbeida gruslagt tun og gangbaner og veranda/terrasse.

Tinglyste/andre forhold

Sjå grunnboksutskrift.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
7 200 000	2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Vert ettersendt	Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	04.06.2025		Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	04.06.2025		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger hus	04.06.2025		Gjennomgått	9	Nei
Tegninger garasje	04.06.2025		Gjennomgått	6	Nei
Reguleringsplaner	04.06.2025	Planen er søkt opp på www.kommunekart.com	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2025	
2	04.06.2025	
3	04.07.2025	Endringar på diverse punkt etter motteke dokumentasjon på utbetra avvik.
4	08.07.2025	
5	08.07.2025	
6	10.07.2025	
7	15.10.2025	
8	15.10.2025	Fjerna vedlegg, markedsverdi og teknisk verdi

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/EA4291

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

em /

Gjensidige

Egenerklæring

Nylenda 11, 6856 SOGNDAL

16 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nylenda 11	Nylenda 11	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2016

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Per i dag

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Frøiland, Harriet Susan

Selger

Frøiland, Stian Johan

Forbehold

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

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

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

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Slurken under badekaret ble fikset. Sett inn ny flushplate

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Røyrleggjar Bent Vikøren AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt vindu i ett av soverommene

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Holvik glass

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Sprek på kokeplata som ble byttet ut til ny.

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**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny koketopp

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sogn elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Takrennen ble byttet it

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Satt inn ny takrenner

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Walte Sætre

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Varmepumpen

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Helt ny varmepumpe

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Cavarion

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

25.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**

2018

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

25.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bygd ny garasje, bod og terrasse

25.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bjørn Molland

25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 95441476

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Frøiland, Harriet Susan Hamilton	**2025-10-16**

Identification

bankID Frøiland, Harriet Susan Hamilton

Name	Date
Frøiland, Stian Johan	**2025-10-17**

Identification

bankID Frøiland, Stian Johan

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Frøiland, Harriet Susan	16/10-2025 13:15:25	BANKID
Hamilton Frøiland, Stian Johan	17/10-2025 07:05:32	BANKID

Tekniske tenester
Sakshandsamar:
Svein Ålhus
Tlf: 57629616
Vår ref.
16/4126-4
Arkiv
MTR 1/236
Dykkar ref.

Dato
25.09.2016

LA-BIM as
Fjørevegen 25

6856 SOGNDAL

Endringsløyve – tilbygg til bustad på gbnr. 1/235 - Nylenda 11

BD SAK
399/16

Delegasjonssak:

Vedtak:
I medhald av delegasjonsvedtak i K-sak nr 55/08 og plan- og bygningslova vert søknad om endring av løyve for tiltak gjeve i BD-sak 54/14 handsama av forvaltningsutvalet i sak 3/14 i møte 06.02.2014, godkjent i samsvar med søknad. Endringa omfattar utviding av tilbygget med 17 m2 BRA med tilhøyrande større takterrasse, samt endring av ansvarsrett for søkjar og oppheving/tilbaketrekking av ansvarsrett for tidlegare prosjekterande og utførande. Tiltaket kan ikkje ta til før det er erklært ansvarsrett for prosjektering og utføring av tiltaket.

Løyve er gjeve på følgjande vilkår:
1. Dette løyvet, saman med kart og teikningar som ligg til grunn for løyve, skal alltid vera tilgjengeleg på byggeplassen. Eventuelle endringar må søkjast om og det må vere gjeve løyve før endring kan gjennomførast.

Søknaden:
Søknad dagsett 13.09.2016 (skjema ettersendt og motteke pr. 23.09.2016) m/vedlegg:
- situasjonsplan
- plan-, snitt- og fasadeteikningar
- kopi av nabovarsel m/kvittering, dagsett sist 06.09.2016
- naboerklæringar for å avvike avstandskravet på 4,0 meter til nabogrense

Nabotilhøve og andre kommentarar
Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med vilkåra i plan- og bygningsloven § 21-3. Alle varsla naboar har samtykkja til tiltaket.

Dispensasjonar
Det er ikkje søkt om dispensasjonar. Bygningsmyndigheitene går difor ut frå at tiltaket er i samsvar med gjeldande planar, lov og forskrifter.

Oppsummering og konklusjon
Ut frå mottekne opplysningar er tiltaket tilstrekkeleg opplyst til at bygningsmyndigheitene kan gjere vedtak i samsvar med reglane i plan- og bygningslova.

Gebyr/avgifter:
I samsvar med gjeldande gebyrregulativ for byggesaker er det utrekna følgjande byggesaksgebyr for endringssøknad:

• Endring av igangsetjingsløyve for tiltaksklasse 1	kr.	2.457,-
Totalt byggesaksgebyr for endringssøknad:	**kr.**	**2.457,-**

Faktura for sakshandsamingsgebyr vert sendt tiltakshavar.

Klage:
Vedtaket kan klagast på til kommunens klageorgan som er Fylkesmannen i Sogn og Fjordane. Skriftlig klage må leverast innan 3 veker etter at dette vedtaket er motteke. Klagen skal sendes til kommunen. Klagen skal vere grunngjeven og klagar må spesifisere kva det klagast over og kva endringar klagar ynskjer. Dersom du klagar så seint at det kan vere uklårt om klagefristen er utgått, ber vi om at du gjev opp når vedtaket kom fram. Sakshandsamar kan gje rettleiing om framgangsmåten ved klagen.

Svein Ålhus
avd.ingeniør

Brevet er elektronisk godkjent og er utan underskrift

Kopi til:
Stian Frøiland, Nylenda 11, 6856 SOGNDAL

ambita

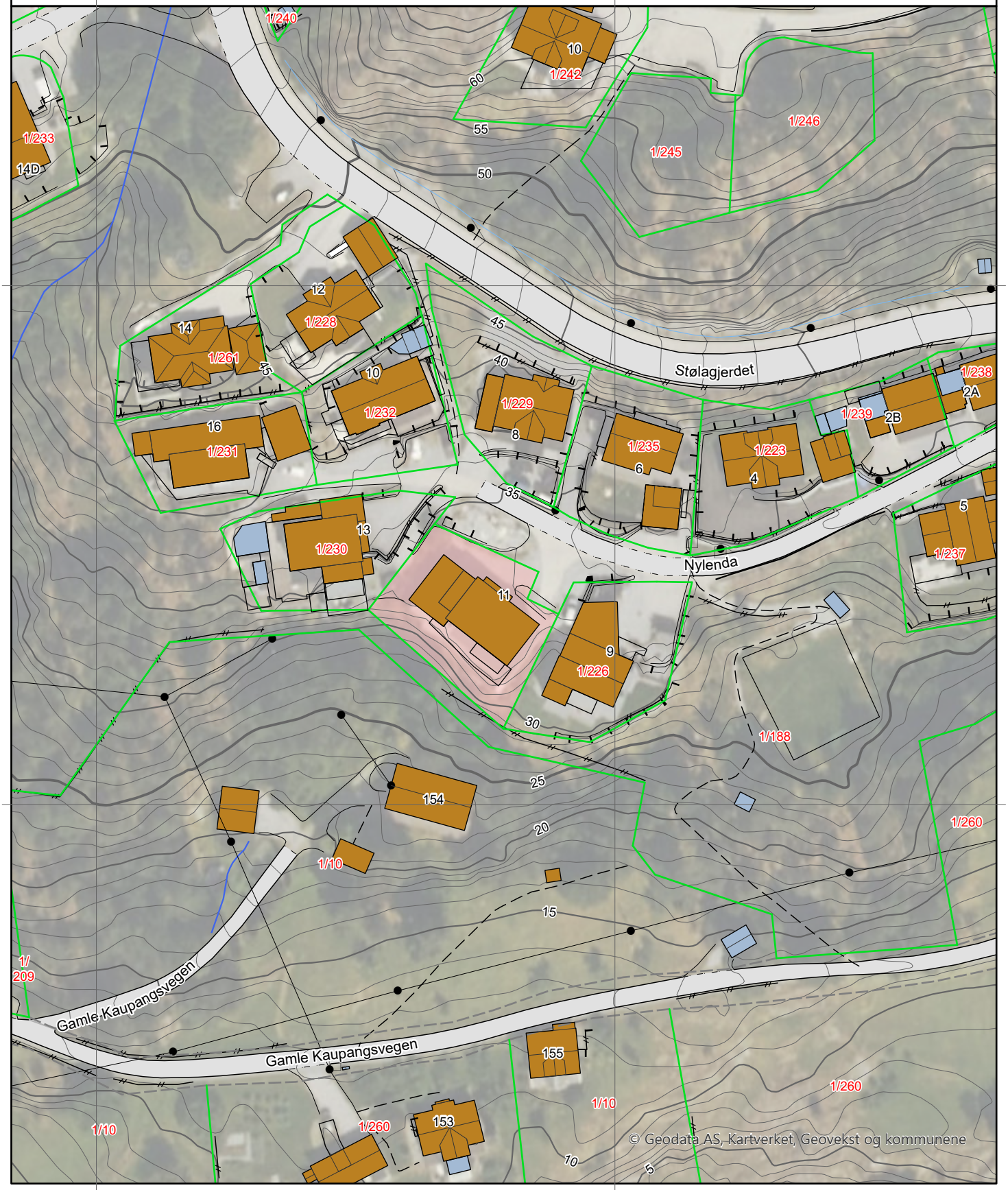
Kommune: 4640 Sogndal
Eiendom: 4640/1/236/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 8.10.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

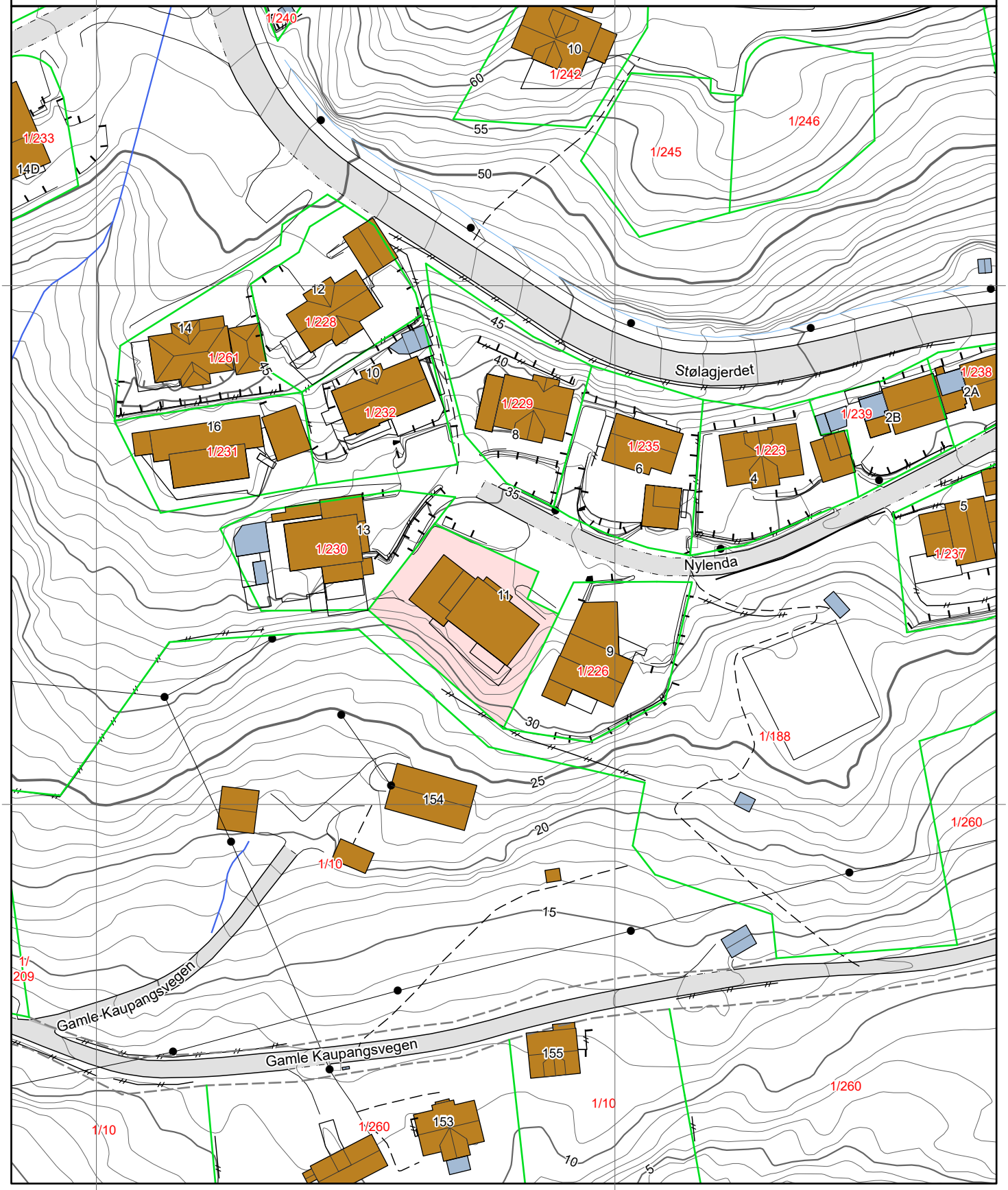
Kommune: 4640 Sogndal
Eiendom: 4640/1/236/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 8.10.2025



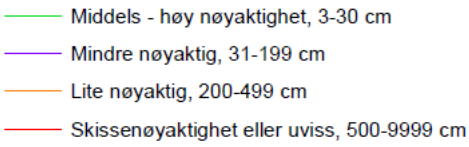
0 25 50 m

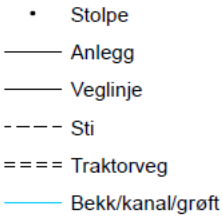
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

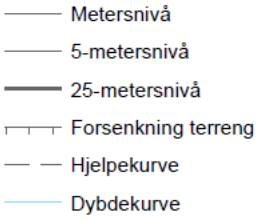


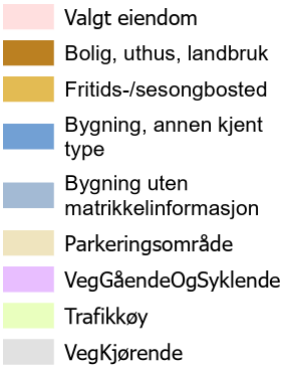
Eiendomsgrenser





Høydekurver







Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 1, Bruksnr 236	**Kommune:**	4640	Sogndal
Adresse:				
Veiadresse:	Nylenda 11, gatenr 11100 6856 Sogndal	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	301 1	Barsnes-Loftnes-Kjørnes Sogndal
Oppdatert:	22.02.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	7090101 5563	Stedje Kjørnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	04.03.2011	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	762,5 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	010767	Frøiland Harriet Susan Hamilton Nylenda 11, 6856 Sogndal	1/2	Bosatt i Norge
Hjemmelshaver	010173	Frøiland Stian Johan Schweighofweg 14 CH-6010 Kriens Sveits	1/2	Utvandret

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4640/1/236	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	19.02.2014	Avgiver	4640/1/188	-662,8
	Matrikkelført:	19.02.2014	Berørt	4640/1/224	0,0
			Berørt	4640/1/228	0,0
			Berørt	4640/1/231	0,0
			Berørt	4640/1/232	0,0
			Berørt	4640/1/235	0,0
			Berørt	4640/1/236	0,0
			Berørt	4640/1/240	0,0
			Berørt	4640/1/244	0,0
			Berørt	4640/1/245	0,0
			Berørt	4640/1/247	0,0
			Berørt	4640/1/249	0,0
			Berørt	4640/1/253	0,0
			Berørt	4640/1/259	0,0
			Mottaker	4640/1/261	662,9
Oppmålingsforretning	Forretning:	12.12.2012	Avgiver	4640/1/188	-750,1
	Matrikkelført:	12.12.2012	Berørt	4640/1/236	0,0
			Mottaker	4640/1/226	750,1
Oppmålingsforretning	Forretning:	07.02.2011	Avgiver	4640/1/188	-746,6
	Matrikkelført:	17.02.2011	Berørt	4640/1/214	0,0
			Berørt	4640/1/224	0,0
			Berørt	4640/1/228	0,0
			Berørt	4640/1/235	0,0
			Berørt	4640/1/236	0,0
			Mottaker	4640/1/237	746,6
Oppmålingsforretning	Forretning:	07.02.2011	Avgiver	4640/1/188	-762,5
	Matrikkelført:	17.02.2011	Berørt	4640/1/214	0,0
			Berørt	4640/1/224	0,0
			Berørt	4640/1/226	0,0
			Berørt	4640/1/228	0,0
			Berørt	4640/1/230	0,0
			Berørt	4640/1/235	0,0
			Mottaker	4640/1/236	762,5

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 1: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nylenda 11	Bolig	223,0	Kjøkken	6	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	145,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	223,0	Igangset.till.:	16.01.2013
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	25.01.2018
Oppvarming:		BRA totalt:	223,0	Midl. brukstil.:	02.01.2014
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300345972			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1	111,5		111,5			
H02		111,5		111,5			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Enebolig – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nylenda 11	Bolig	58,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	62,8	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	58,0	Igangset.till.:	10.02.2014
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	58,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	300345972 / 1			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01		58,0		58,0			

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Kontaktperson	Asperanden Lasse Vikøren	997595491

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Tekniske tenester
Sakshandsamar:
Svein Ålhus
Tlf: 57629616
Mobil:
Vår ref.
17/4070-3
Arkiv
MTR 1/236
Dykkar ref.

Dato
25.01.2018

Kollsete & Liheim Byggteam as
Middalen

6856 SOGNDAL

BD SAK
38/18

FERDIGATTEST

Søknadspliktige tiltak skal jf. pbl § 21-10 avsluttast med ferdigattest, som blir utskrive av kommunen når det finst naudsynt sluttdokumentasjon og fråsegn om ferdigstilling frå tiltakshavar eller ansvarleg søkjar. For tiltak som krev uavhengig kontroll skal det finnast dokumentasjon for utført sluttkontroll, jf. pbl § 24-2. Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyvet og vilkår i eller i medhald av plan og bygningslova. Kommunen kan også skrive ut ferdigattest der det finst bagatellmessige avvik av krav i eller i medhald av lova. Når det står igjen mindre vesentleg arbeid og kommunen finn det uproblematisk, kan det skrivast ut mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. Ferdigattesten er ikkje ei stadfesting på tiltakets tekniske kvalitet, men stadfesting på at bygningsmyndigheita har avslutta saka.
Ferdigattesten erstattar tidlegare bruksløyve av 02.01.2014

Arbeidsstad (adr.):	Gnr./bnr./festenr:
Nylenda 11, 6856 Sogndal	**1/236**

Type arbeid:	Type bygg:	Dato søknad:	Dato vedtak:	Sak nr:
Nybygg	**Einebustad**	**07.01.2013**	**16.01.2013**	**25/13**

Tiltakshavar:	Adresse:
Harriet Susan og Stian Johan Frøiland (tidlegare Are Oxholm)	**Nylenda 11, 6856 Sogndal**

Ansvarleg søkjar:	Adresse:
Kollsete & Liheim Byggteam as	**Middalen, 6856 Sogndal**

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

Følgjande opplysningar ligg til grunn for utskriving av ferdigattest:
- Søkjar har stadfesta at tilstrekkeleg dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eigar.
- Komplett gjennomføringsplan som stadfestar at alle ansvarsområda er avslutta.

Bebygd areal: **145 m2** Bruksareal: **223 m2** Tal bueiningar: **1** Tal røykløp: **1**

Tiltaket er tilknytt: **offentleg vassverk og offentleg avløpsnett**

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

Svein Ålhus
Sogndal, 25. januar 2018 *Attesten er elektronisk godkjent og er utan underskrift*

Kopi til: Tiltakshavar, økonomiavdelinga, SIMAS

Utskriftsdato: 08.10.2025

Sogndal kommune

Adresse: Postboks 153, 6851 Sogndal

Telefon: 57 65 25 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	4640	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	236	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nylenda 11, 6856 SOGNDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	3 927,50 kr
Eiendomsskatt	16 941,00 kr
Vann	6 412,50 kr
Sum	**27 281,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Vatn >110 m2	15%	1 Stk	4011.20	1/1	0 %	4 011,20 kr
Vatn fastledd	15%	1 Abon.	2221.80	1/1	0 %	2 221,80 kr
Avløp >110 m2	15%	1 Stk	2615.10	1/1	0 %	2 615,10 kr
Avløp fastledd	15%	1 Abon.	1468.55	1/1	0 %	1 468,55 kr
Eigedomsskatt bustad (bustadverdi/FG Skatteetaten)	0%	4832800 Prom	4.00	1/1	0 %	19 331,00 kr
					Sum	**29 647,65 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Ambita

Infoland

Opplysningar til eigedomsmeklar

Kommune: 4640, Sogndal

Gnr 1

Bnr 236

Fnr 0

Snr 0

Adresse: Nylenda 11, 6856 Sogndal

Sist utført feiing: - **Sist utført tilsyn**: -

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

Type Skorstein: -

Type eldstad: -

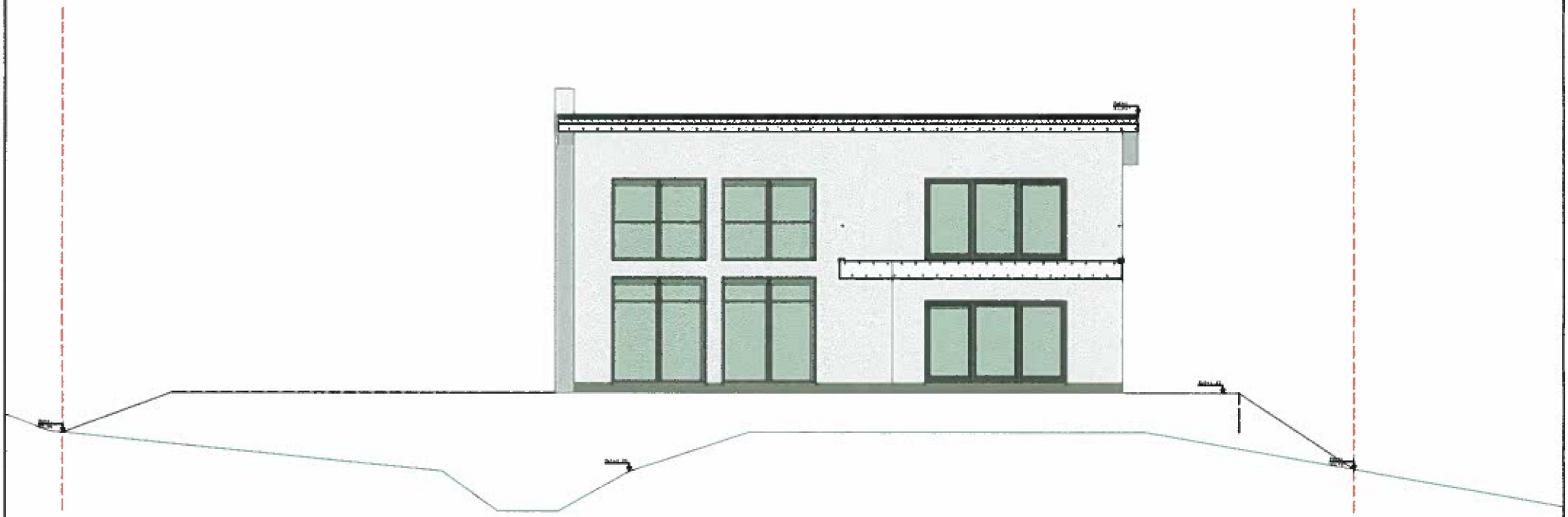
Avvik: -

Anmerking: -

Andre tilhøve:

Ifølgje våre opplysingar er det per no ikkje tilkopla eldstad til røyklaup på denne adressa.

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



Tomtegrense

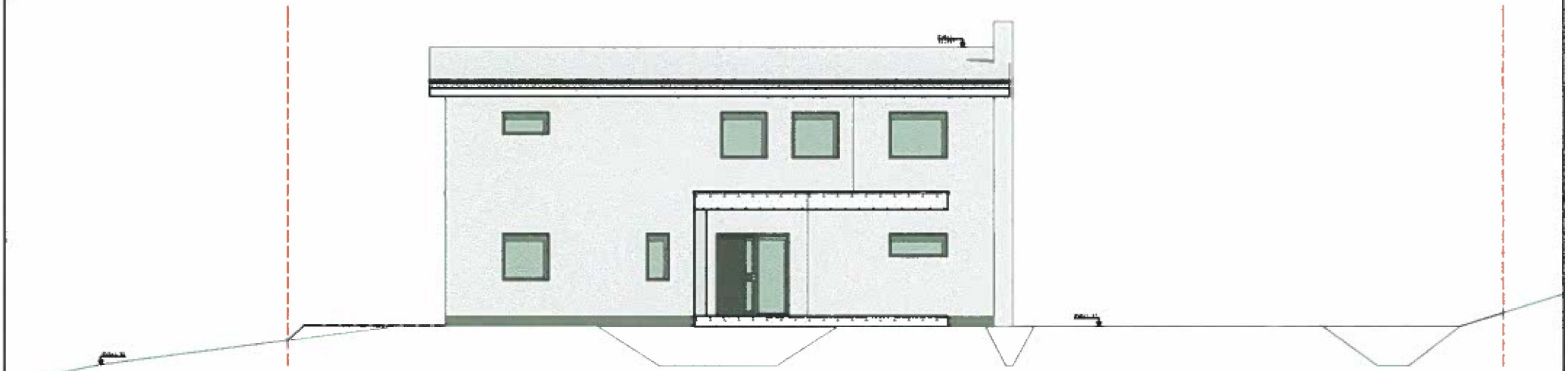
Eksisterende tomtelinje

Ny tomtelinje

Rev	Rev.omfatter	Sign	Dato
Tilltakshaver: Villa Oxholm		Mål: 1:100 A3	Dato: 13.05.12
		Gnr.n nr: /	Sign / Kontroll
Tegningen omfatter: Snitt S-01			Tegn.nr. S-01

Design:
K DESIGN Kenneth Ubøe Storbraaten
Vogtsgate 57
0477 OSLO
Org nr: 986 237 828

Tlf:
Fax:
Mob: 934 41 173
e-post: k.design@ohello.no



Tomtegrense

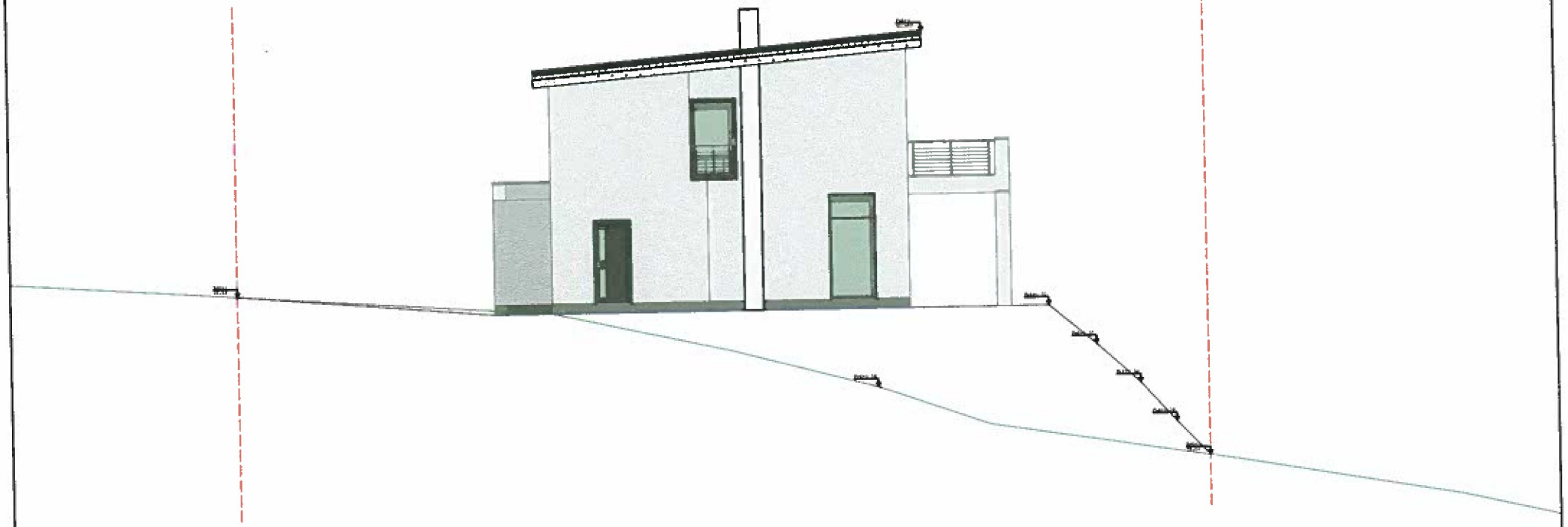
Eksisterende tomtelinje

Ny tomtelinje

Rev	Rev.omfatter	Sign	Dato
Tiltakshaver: Villa Oxholm		Mål: 1:100 A3	Dato: 13.05.12
		G.nr.s.nr. /	Sign / Kontroll
Tegningen omfatter: Snitt S-02			Tegn.nr. S-02

Design:
K DESIGN Kenneth Ulsaa Storhaatan
Vogtagata 57
0477 OSLO
Org.nr:986 237 826

Tlf:
Fax:
Mob:934 41 173
e-post: k.design@chello.no



Tomtegrense

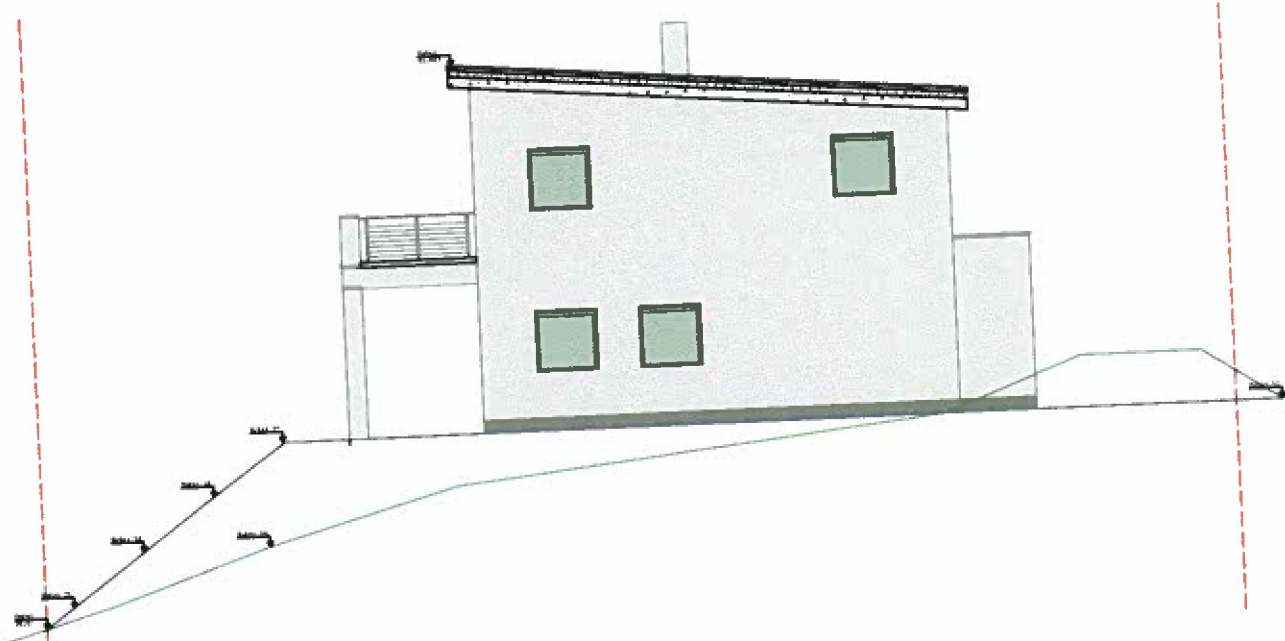
Eksisterende tomtelinje

Ny tomtelinje

Rev	Rev.omfatter	Sign	Dato
Tiltakshaver: Villa Oxholm		Mål: 1:100 A3	Dato: 13.05.12
		d.nr a.nr /	Sign Kontroll
Tegningen omfatter: Snitt S-03			Tegn.nr. S-03

Design:
K DESIGN Kenneth Ubøe Storbraaten
Vogtsgate 57
0477 OSLO
Org.nr: 986 237 828

Tlf:
Fax:
Mob:934 61 173
e-post: k-design@chello.no



Tomtegrense

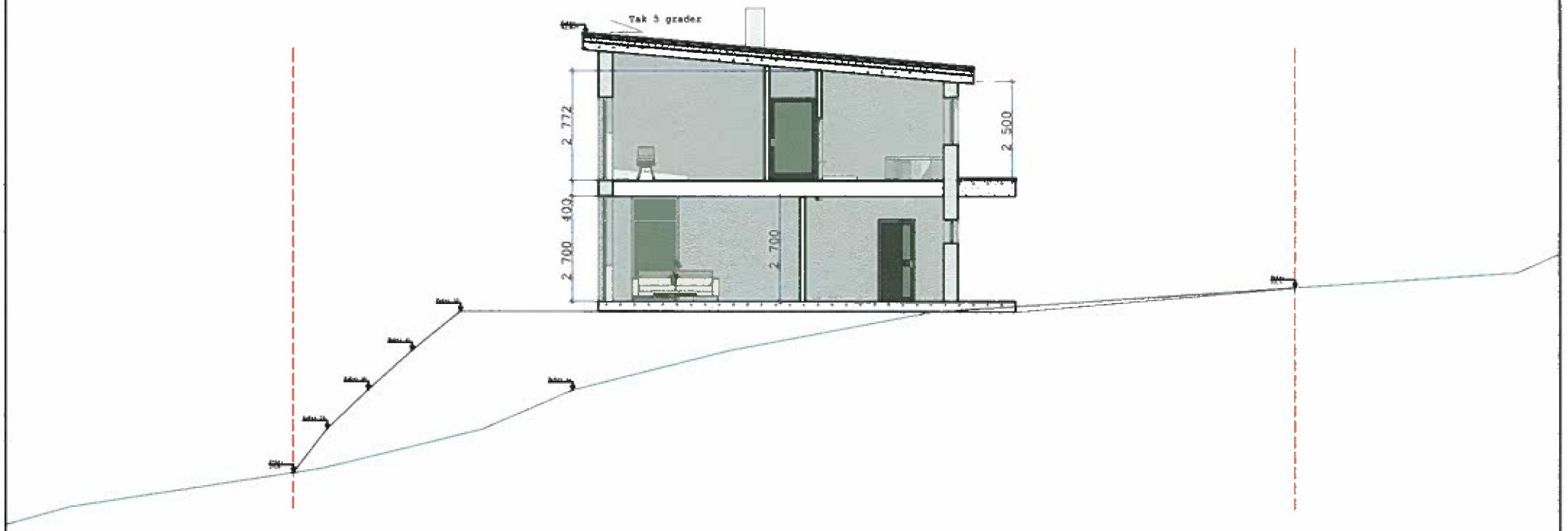
Eksisterende tomtelinje

Ny tomtelinje

Rev	Rev.omfatter	Sign	Dato
Tilltakshaver: Villa Oxholm		Mål: 1:100 A3	Dato: 13.05.12
		Gnr.nr. /	Sign / Kontroll
Tegningen omfatter: Snitt S-04			Tegn.nr. S-04

Design:
K DESIGN Kenneth Ubøe Storbraaten
Vogtsgate 57
0477 OSLO
Org.nr: 986 237 826

Tlf:
Fax:
Mob: 934 41 173
e-post: k.design@chello.no



Tomtegrense

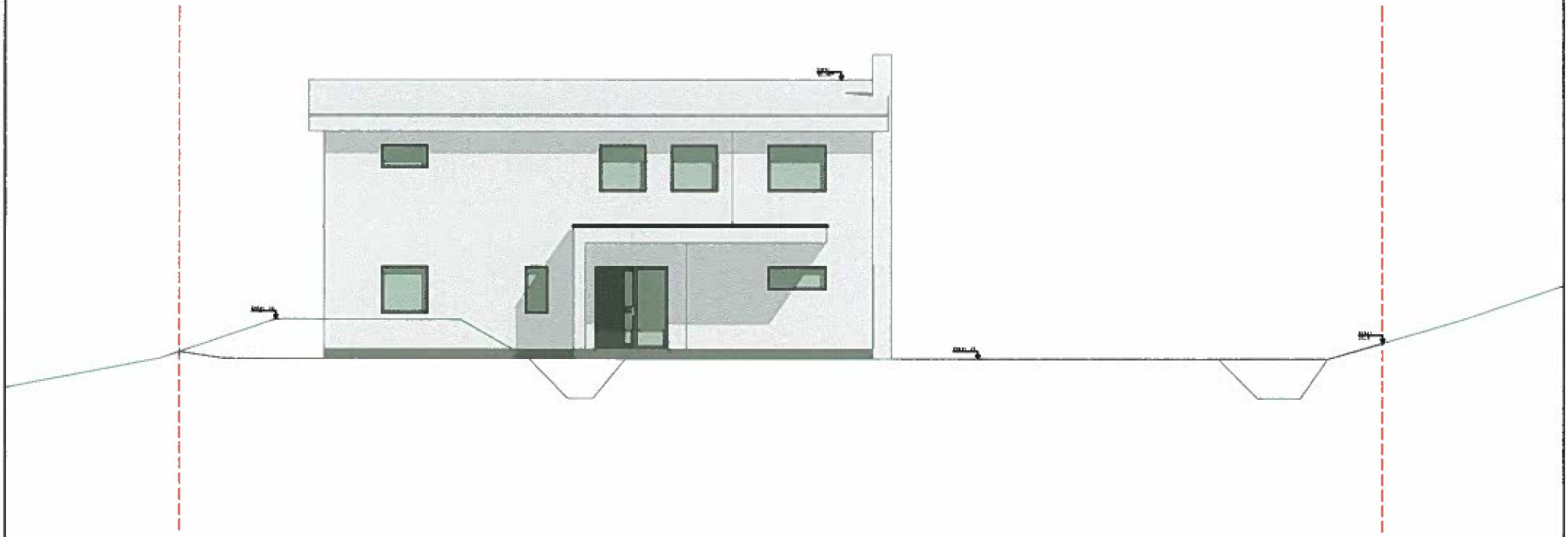
Eksisterende tomtelinje

Ny tomtelinje

Rev	Rev.omfatter	Sign	Dato
Tilltakshaver: Villa Oxholm		Mål: 1:100 A3	Dato: 13.05.12
		G-nr.b.nr. /	Sign / Kontroll
Tegningen omfatter: Snitt S-05			Tegn.nr. S-05

Design:
K DESIGN Kenneth Ulsen Storbraaten
Vogtagata 57
0477 OSLO
Org.nr: 986 237 828

Tlf:
Fax:
Mob: 934 41 173
e-post: k.design@chello.no



Tomtegrense

Eksisterende tomtelinje

Ny tomtelinje

Rev	Rev.omfatter	Sign	Dato
Tilltakshaver: Villa Oxholm		MÅl: 1:100 A3	Dato: 13.05.12
		Gnr.n nr: /	Sign / Kontroll
Tegningen omfatter: Snitt S-06			Tegn.nr. S-06

Design:
K DESIGN Kenneth Ubøe Storbraaten
Vogtsgate 57
0477 OSLO
Org.nr:986 237 828

Tlf:
Fax:
Mob:934 41 173
e-post: k.design@ehallo.no



Tomtegrense

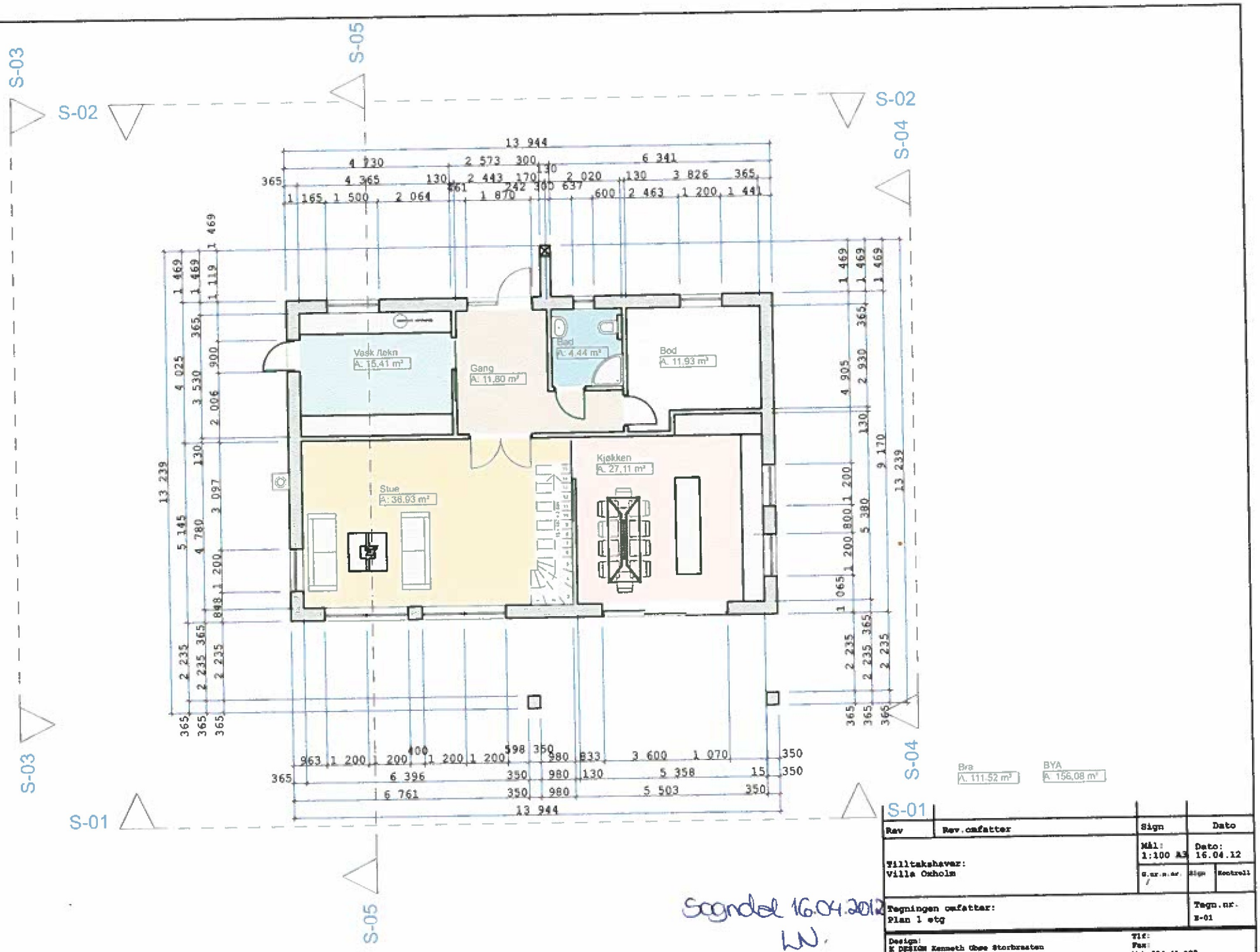
Eksisterende tomtelinje

Ny tomtelinje

Rev	Rev.omfatter	Sign	Dato
Tiltakshaver: Villa Oxholm		Mål: 1:100 A3	Dato: 13.05.12
		d.nr.n.nr. /	Sign / Kontroll
Tegningen omfatter: Snitt S-07			Tegn.nr. S-07

Design:
K DESIGN Kenneth Ubøe Storbraaten
Vogtsgate 57
0477 OSLO
Org.nr: 986 237 826

Tlf:
Fax:
Mob: 934 41 173
e-post: k.design@chello.no

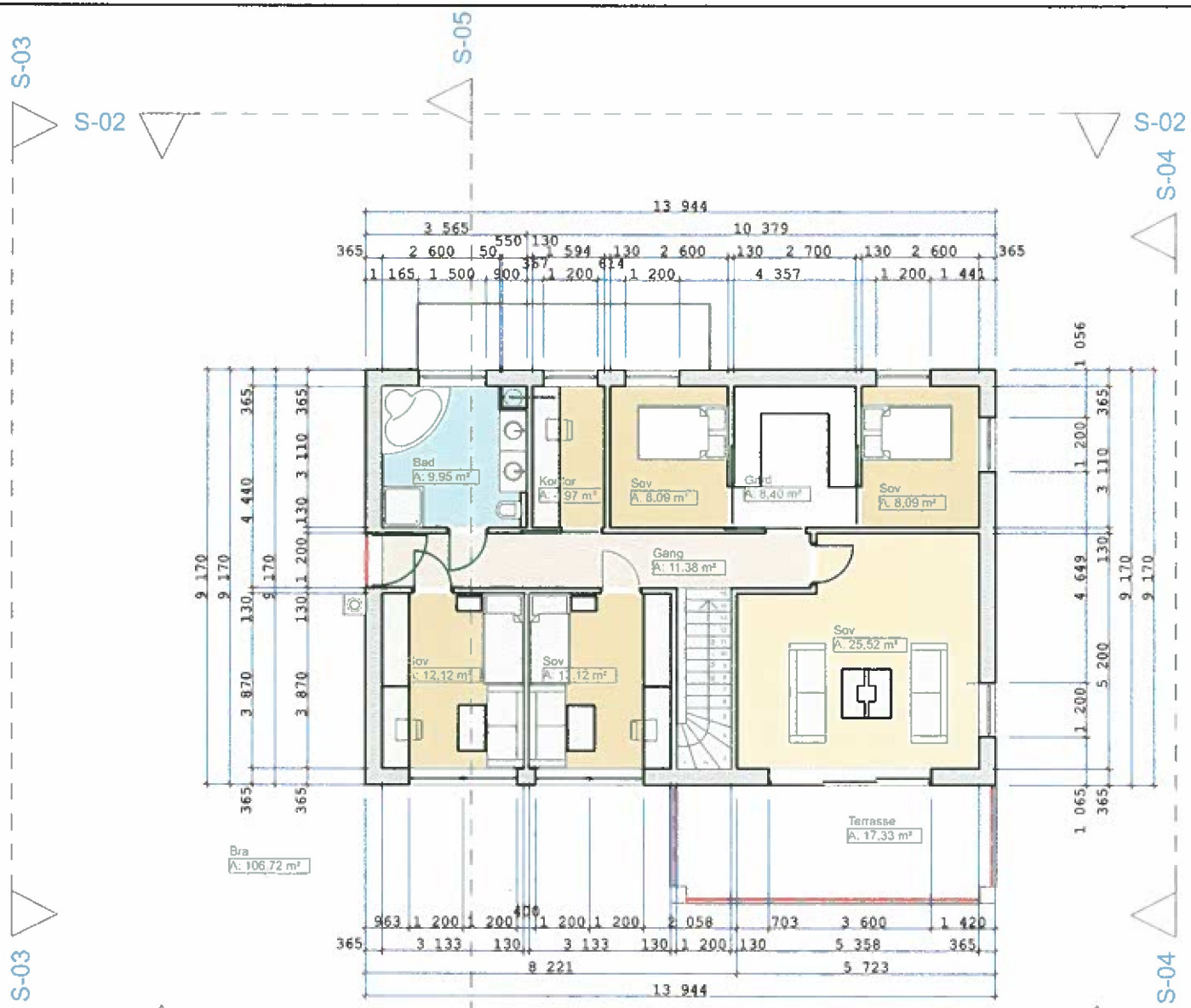


Sogndal 16.04.2012
LN.

Rev	Rev.omfatter	Sign	Dato
		Mål: 1:100 A3	Dato: 16.04.12
Tilltakshaver: Villa Oxholm		G.nr./b.nr. /	Sign / Kontroll
Tegningen omfatter: Plan 1 etg			Tegn.nr. E-01

Design:
K DESIGN Kenneth Ubøe Storbraaten
Vogtagata 57
0477 OSLO
Org.nr: 986 237 828

Tlf:
Fax:
Mob: 934 41 173
e-post: k.design@chello.no



Sogndal 16.04.2012
LW.

Rev	Rev.omfatter	Sign	Dato

Tilltakshaver:
Villa Oxholm

Mål: 1:100 A3
Dato: 16.04.12
G.nr./B.nr.: /
Sign
Kontroll

Tegningen omfatter:
Plan 2 etg

Tegn.nr.
A-02

Design:
K DESIGN Kenneth Ubøe Storbraaten
Vogtsgate 57
0477 OSLO
Org.nr: 986 237 828

Tlf:
Fax:
Mob: 934 41 173
e-post: k.design@chello.no

1

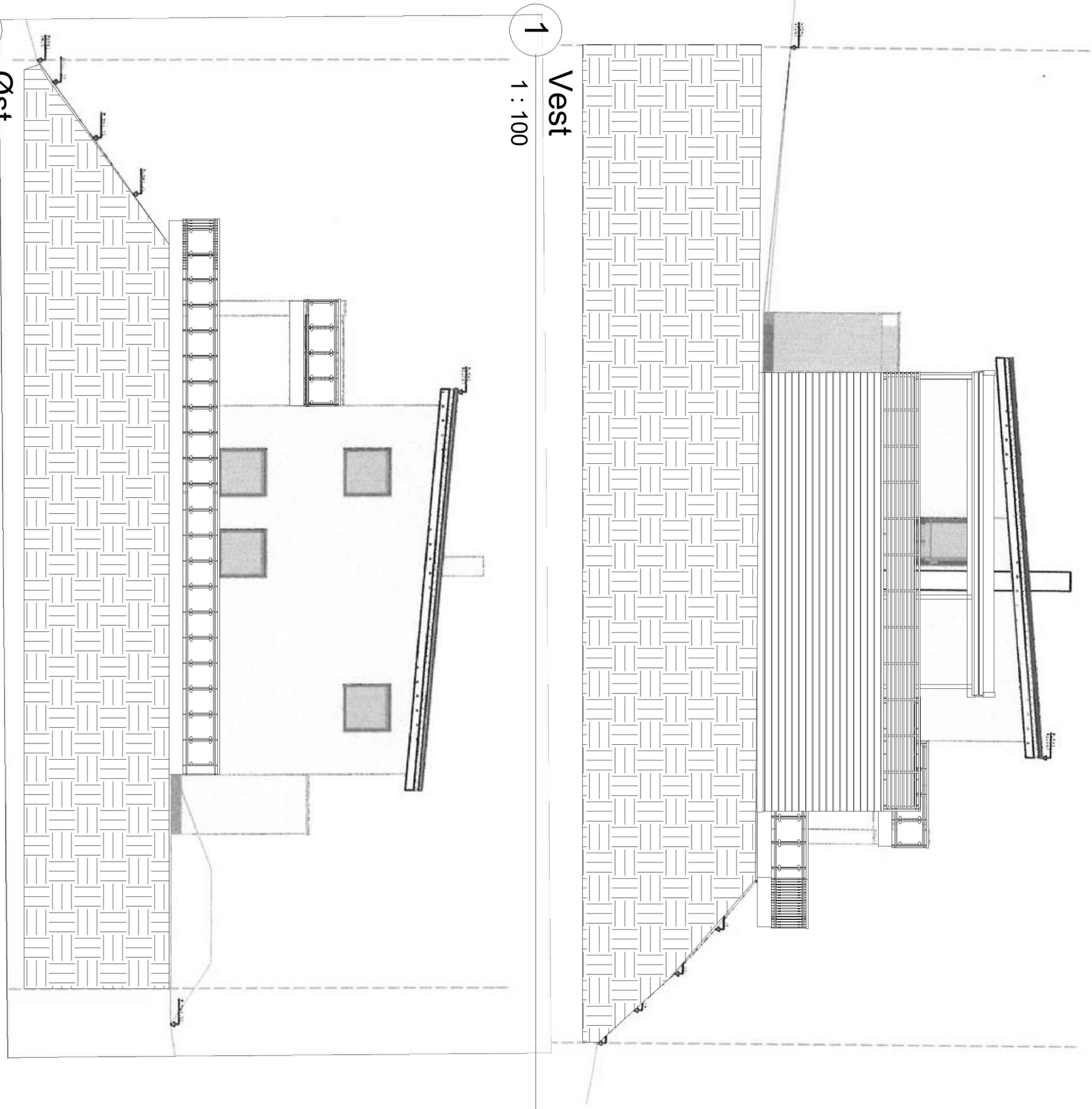
Utenomhus

1 : 500



Teikning: Situasjonsplan		Prosjekt nr.	2016-040
		Dato	15.08.16
		Teikna av:	Lasse
Målestokk 1 : 500	Prosjekt namn: Nylenda 11	Byggherre:	Stian Frøiland
		Prosjekt Status:	SØK

LA-BIM



Teikning:
Fasade

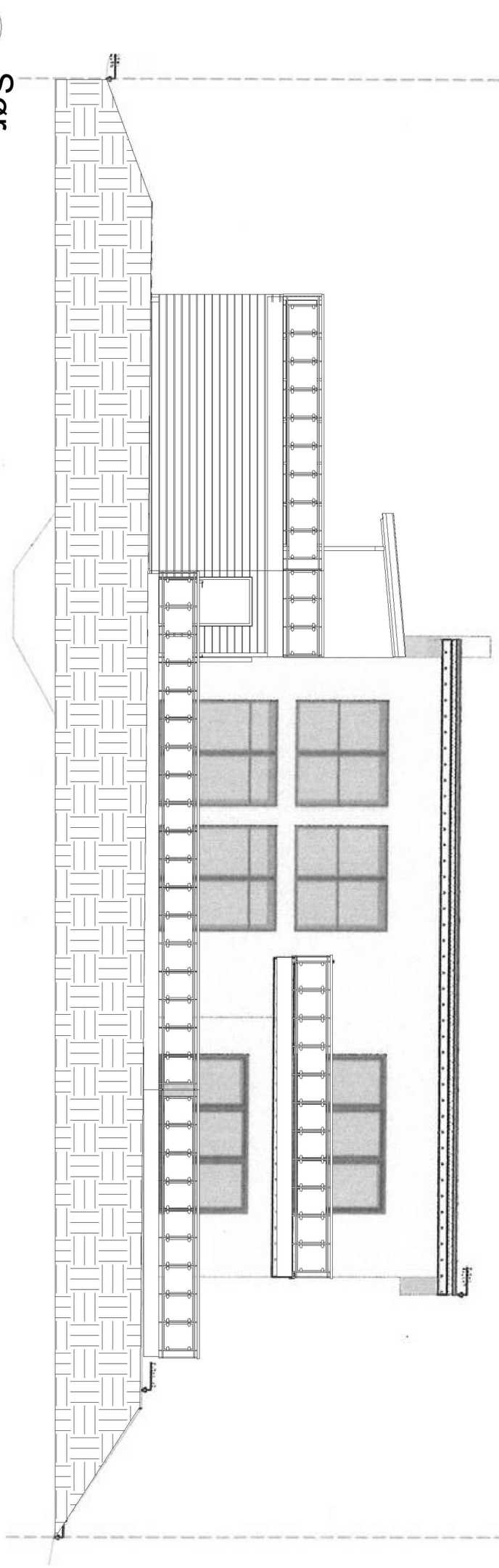
Målestokk
1 : 100

Prosjekt namn:
Nylenda 11

Prosjekt nr.	2016-040
Dato	15.08.16
Teikna av:	Lasse
Byggherre:	Stian Frøiland
Prosjekt Status:	SØK

LA-BIM

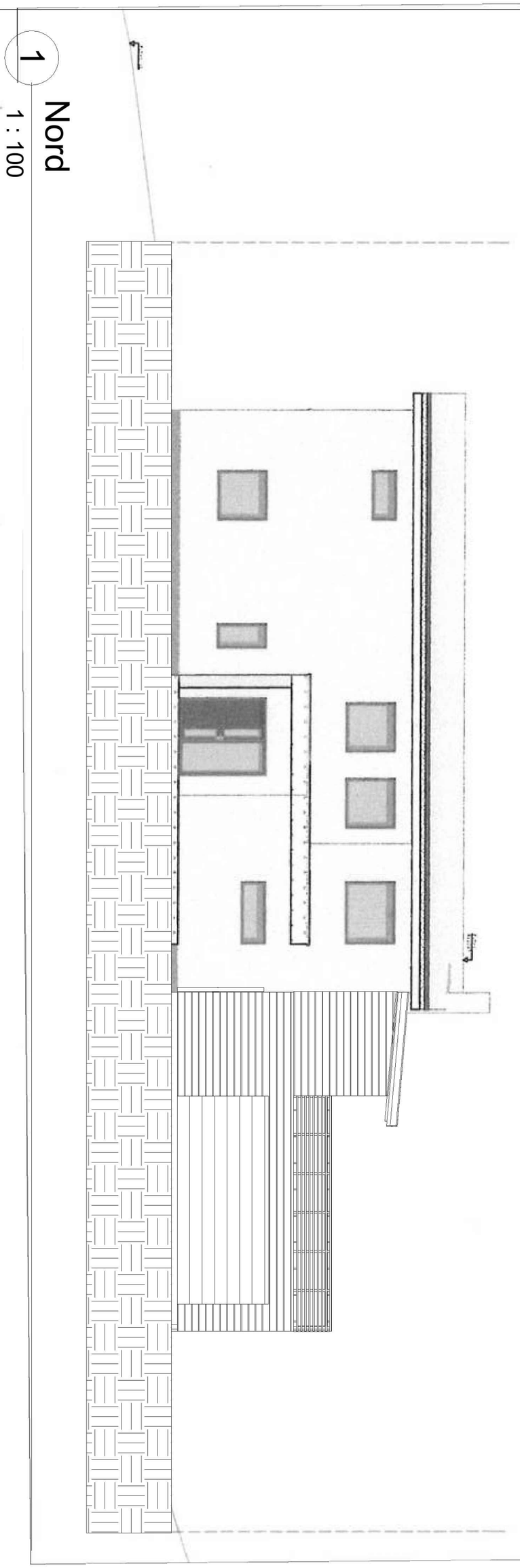
14/9/2016 13:34:51



2

Sør

1 : 100



1

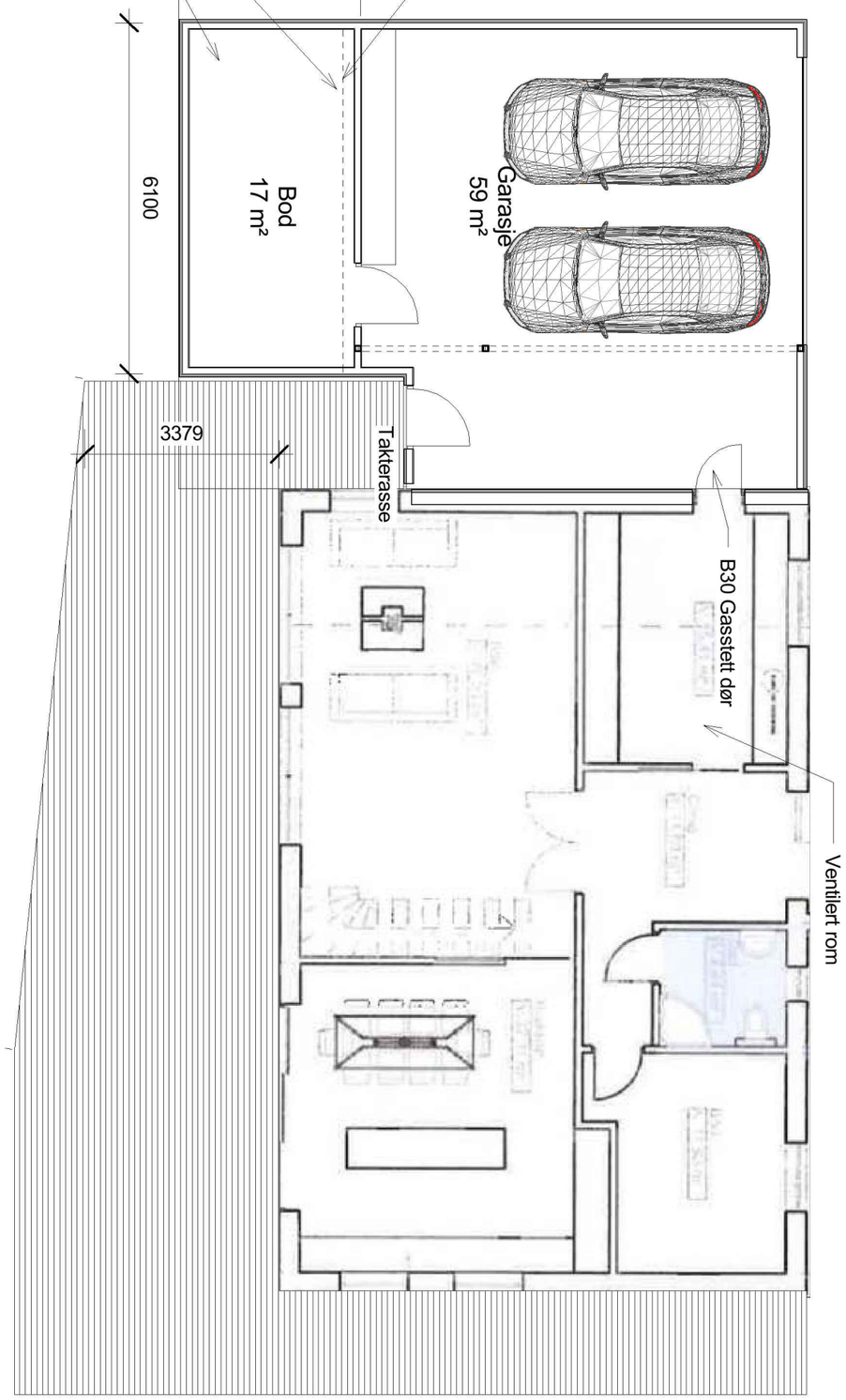
Nord

1 : 100

Teikning: Fasade		Prosjekt nr.	2016-040
		Dato	15.08.16
		Teikna av:	Lasse
Målestokk 1 : 100	Prosjekt namn: Nylenda 11	Byggherre:	Stian Frøiland
		Prosjekt Status:	SØK

LA-BIM

14/9/2016 13:35:10



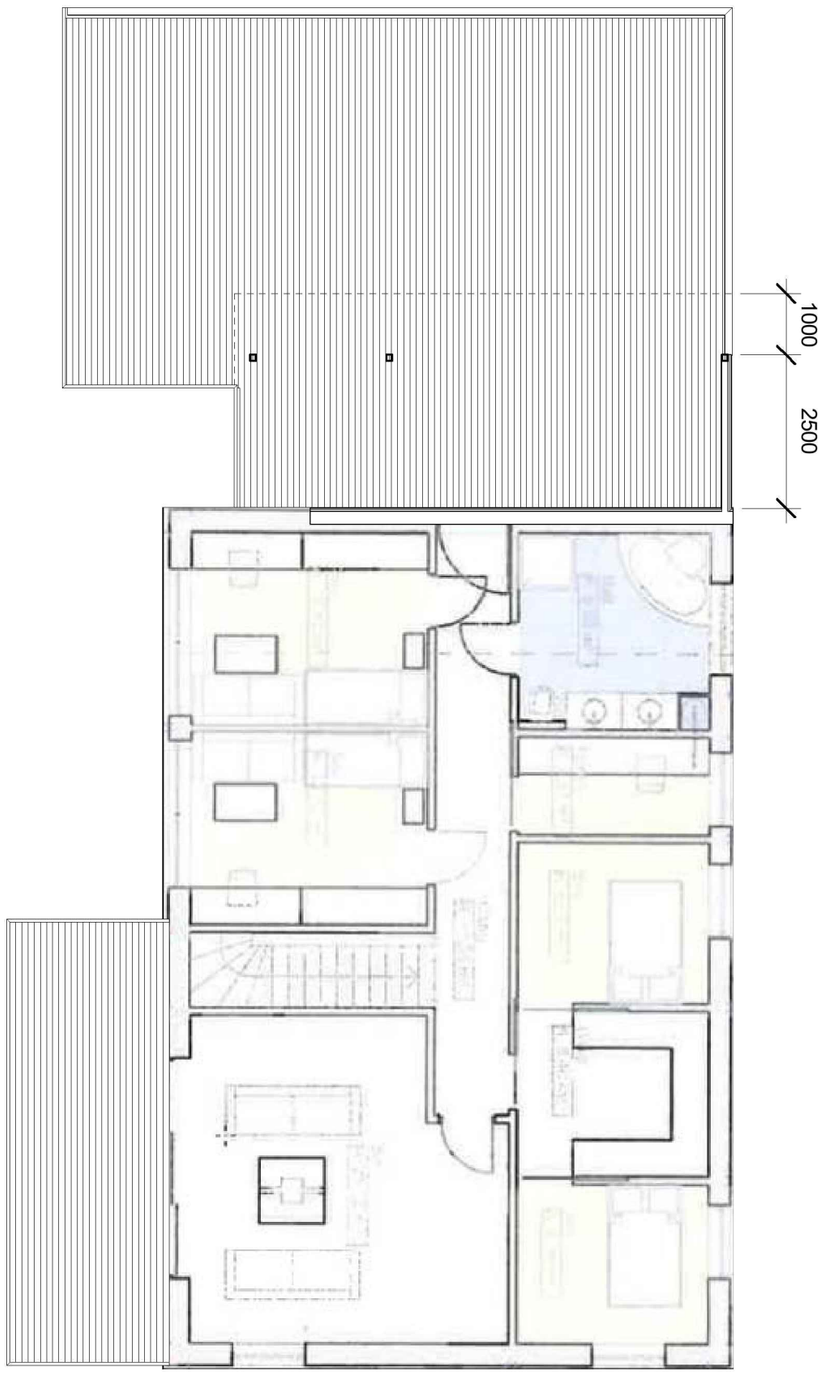
1 1. etg

1 : 100

Teikning: Plan 1		Prosjekt nr.	2016-040
		Dato	15.08.16
		Teikna av:	Lasse
Målestokk 1 : 100	Prosjekt namn: Nylenda 11	Byggherre:	Stian Frøiland
		Prosjekt Status:	SØK

LA-BIM

14/9/2016 13:35:21



1 2. etg

1 : 100

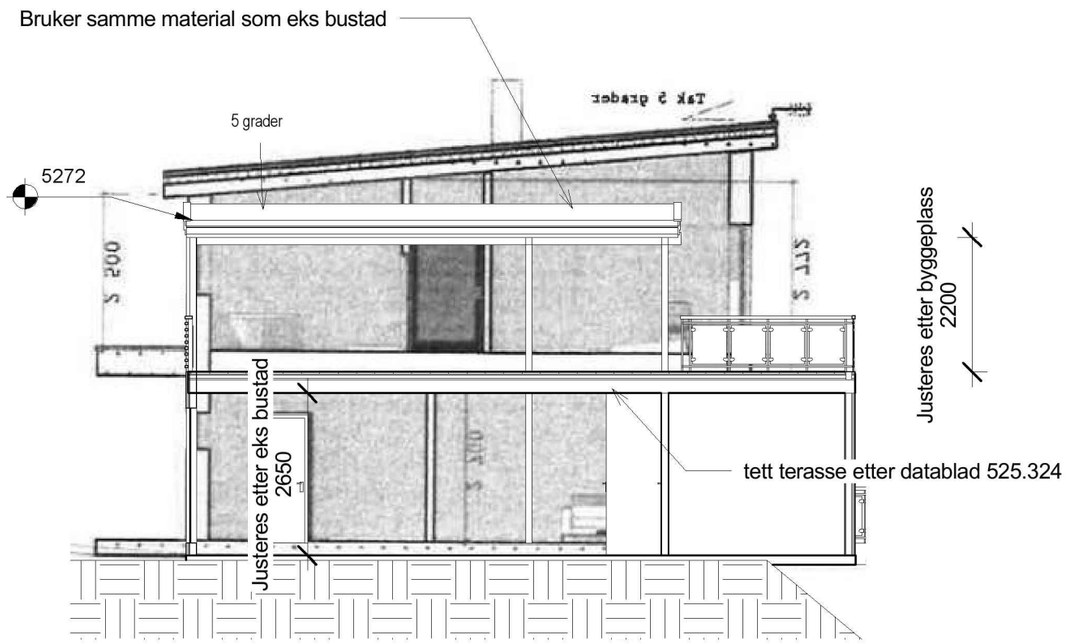
Teikning: Plan 2		Prosjekt nr.	2016-040
		Dato	15.08.16
		Teikna av:	Lasse
Målestokk 1 : 100	Prosjekt namn: Nylenda 11	Byggherre:	Stian Frøiland
		Prosjekt Status:	SØK

LA-BIM

14/9/2016 13:35:26

Alle måla må kontrolerest på byggeplass.

-Tak over altan 2 etg: 25 m2
-Tett terasse: 82,5m
-Glassrekverk 11m
-Rekkverk med liggande spilar 16,4m
-Golv på grunn 80,72m2 (omkrets 38m)
-yttervegg med liggande kledning:81 m2
-innervegg/skillevegg 98mm: 13 m2



1 Snitt

1 : 100

LA-BIM

Prosjekt nr. 2016-040
Dato 15.08.16
Teikna av: Lasse
Byggherre: Stian Frøiland
Prosjekt Status: SØK

Teikning: Snitt, Info
Målestokk 1 : 100
Prosjekt namn: Nylenda 11

14/9/2016 13:36:06

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

Utskriftsdato: 08.10.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4640	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	236	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nylenda 11, 6856 SOGNDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

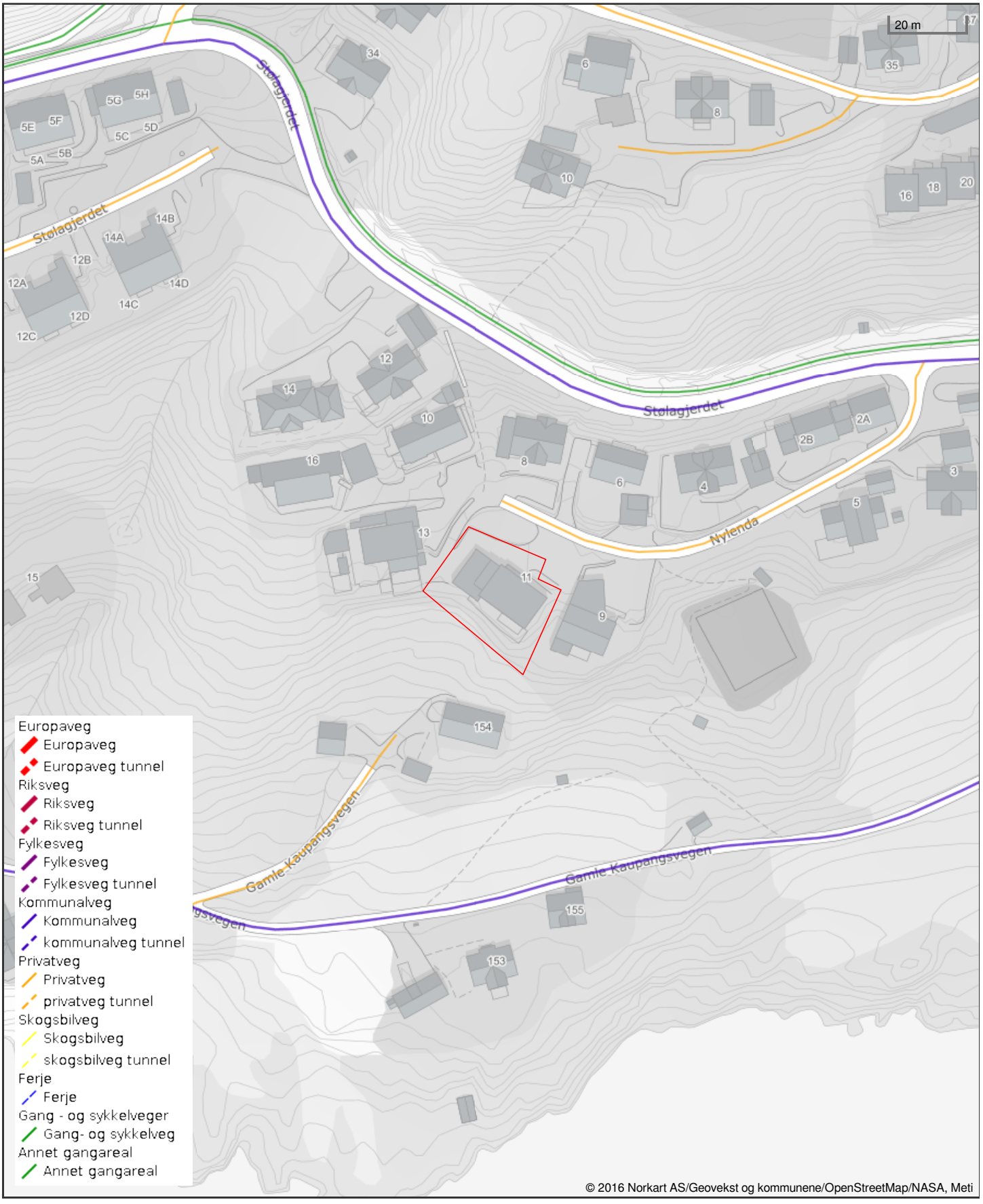
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 08.10.2025

Vegstatuskart for eiendom 4640 - 1/236//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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

Nabolagsprofil

Nylenda 11 - Nabolaget Kjørnes - vurdert av 10 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Kjørnes Totalt 8 ulike linjer	6 min 0.4 km
Sogndal skysstasjon Totalt 16 ulike linjer	7 min 4.7 km
Sogndal kai Linje 890	8 min 4.5 km
Sogndal lufthavn Haukåsen	15 min
Bergen Flesland	145.6 km

Skoler

Trudvang skule (1-5 kl.) 397 elever, 32 klasser	8 min 5.1 km
Kvåle skule (6-10 kl.) 394 elever, 30 klasser	9 min 5.9 km
Kaupanger skule (1-10 kl.) 230 elever, 12 klasser	9 min 7.8 km
Sogndal vidaregåande skule 730 elever, 41 klasser	8 min 5.2 km

«Nydelig utsikt, stille, trygt, nær skog og mark, barnevennlig»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

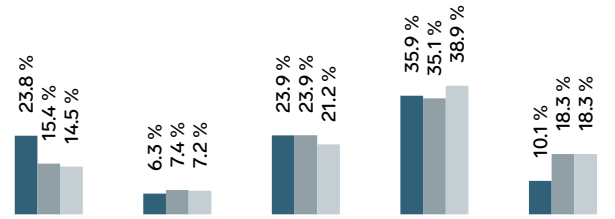
Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kjørnes	1 067	417
Sogndal kommune	12 097	6 670
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kjørnes barnehage (1-5 år) 97 barn	6 min 0.4 km
Rones barnehage (1-5 år) 73 barn	7 min 4.6 km

Dagligvare

Coop Extra Sogndalsfjøra Post i butikk, PostNord	6 min 4.2 km
Rema 1000 Amfi Sogningen	7 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Samkjøring

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

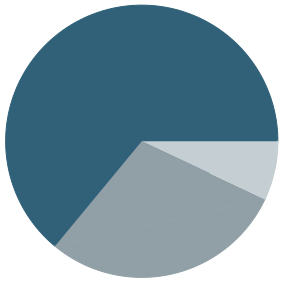
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Sport

Kjørnes Ballspill	10 min 0.6 km
Eidsgrenda fleirbruksområde Ballspill	4 min 3.7 km
Spenst Sogndal	9 min
NEXT Sogndal	9 min

Boligmasse

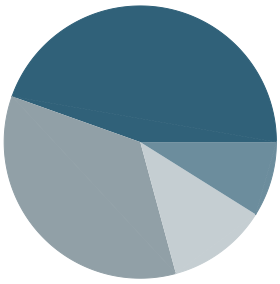


- 64% enebolig
- 29% rekkehus
- 7% annet

Varer/Tjenester

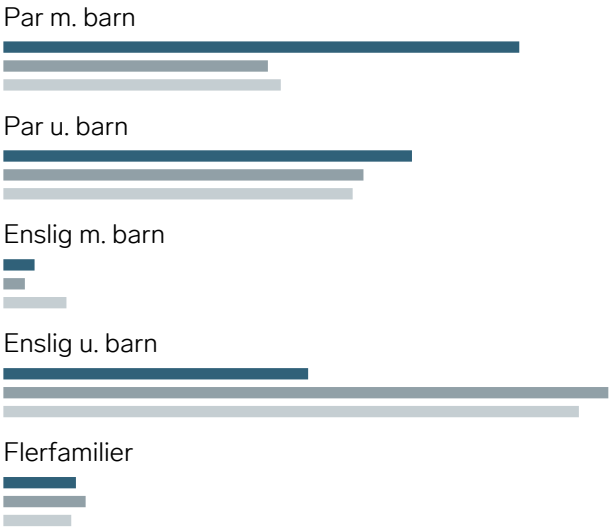
AMFI Sogningen	7 min
Apotek 1 Sogndal	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 45% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 12% 13-15 år
- 9% 16-18 år

Familiesammensetning

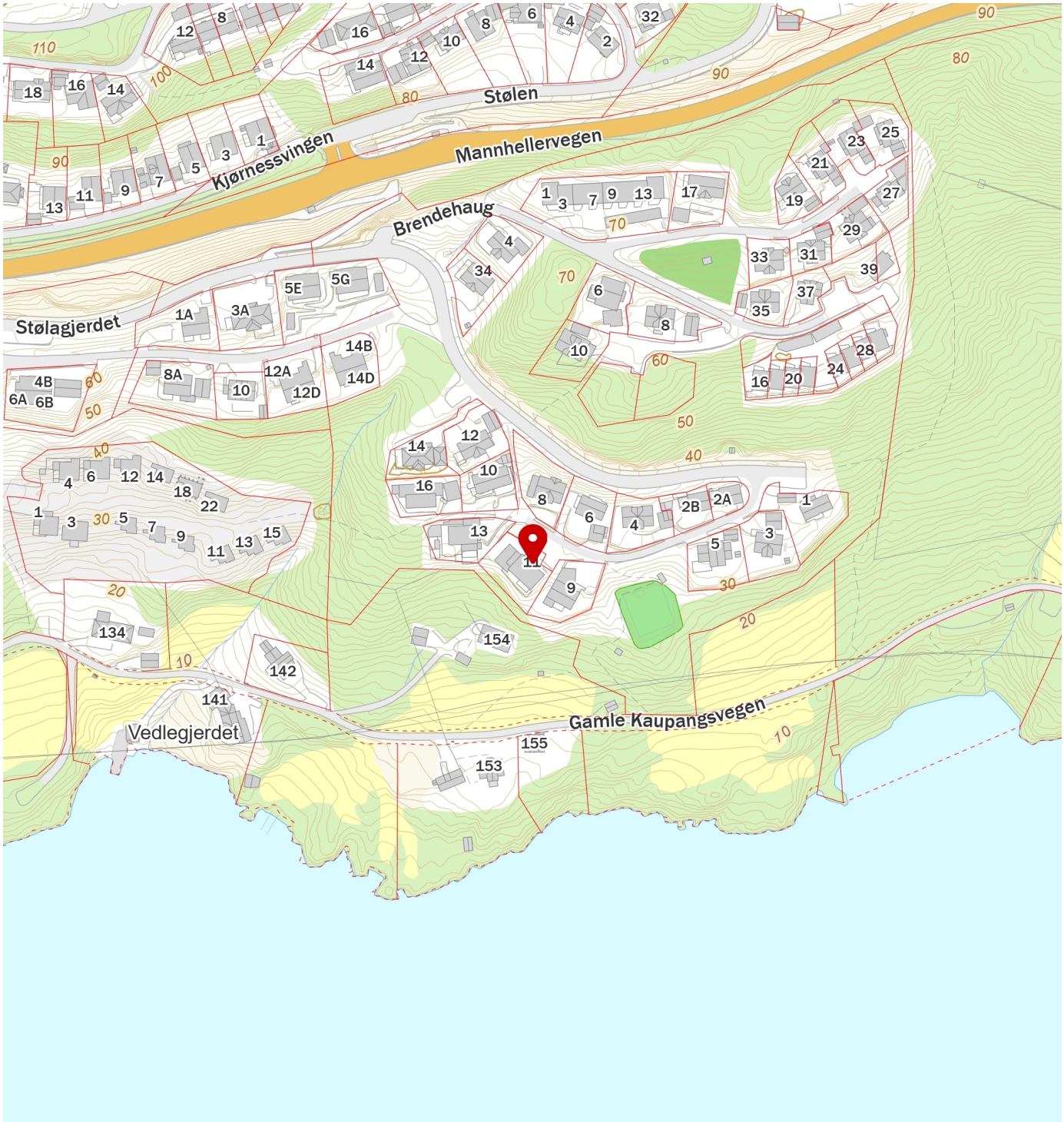


Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025