

# SALSOPPGÅVE

## Hanahaug 13 B, 6863 LEIKANGER

---

Sjølveigarleilegheit, 2.etasje



Leilegheit i andre etasje i Sameiga Hanahaug å Leikanger

**Prisantying: kr 1 600 000**

Omkostningar: kr 41 170

Totalt: kr 1 641 170

Type: Sjølveigarleilegheit

BRA-i: 90 m<sup>2</sup>

Byggeår: 1974

Felleskost.: kr 1 550 pr/mnd



**Gnr. 211, bnr. 3, seksjonsnummer 3, Sogndal kommune,  
Hanahaug 13B, 6863 Leikanger**

|                 |                                                                                                                                                |     |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Salstype:       | Tvangssal vedtatt av Sogn og Fjordane tingrett, sak nr. 111483TVA-TSOF/TSOG. Advokat Silje Flugheim Heggstad oppnemnt som rettsleg medhjelpar. | 25- |
| Adresse:        | Hanahaug 13 B, 6863 LEIKANGER                                                                                                                  |     |
| Kort skildring: | Leilegheita ligg i 2. etasje og har 3 soverom, stove/kjøkken vaskerom, gang, bad.                                                              |     |
| Plassering:     | Sentral plassering på Leikanger, med butikkar og skule i nærområdet. Turmoglegheiter like ved.                                                 |     |
| Parkering:      | Felles parkeringsplass utanfor blokk.                                                                                                          |     |
| Energimerking:  | Raud – G                                                                                                                                       |     |
| Sameigebrøk:    | 102/1983                                                                                                                                       |     |

---

**Tinglyste plikter**

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hefter og servituttar: | <p>Det vert vist til vedlagt utskrift frå eigedomsregisteret.</p> <p>Registrerte pengehefte er sensurert av omsyn til personopplysningsvern og vil bli sletta i forbindelse med overdraging, med unntak av dei tilfelle der kjøpar skal overta nokon av desse. Kjøpar vil i desse tilfella bli gjort særskilt merksam på om, og eventuelt, kva for heft dette gjeld.</p> <p>Etter eigarseksjonslova § 31 har dei andre seksjonseigarane panterett i seksjonen for krav mot seksjonseigar som følgje av sameigeforholdet. Pantekravet kan ikkje overstige eit beløp som for kvar brukseining svarar til to gonger grunnbeløpet i folketrygda på tidspunktet då tvangsdekninga blir vedteken gjennomført. Krav under dette pantet vil bli innfridd i samband med overdraging.</p> |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

---

**Grunnareal**

|        |                                                       |
|--------|-------------------------------------------------------|
| Tomta: | Felles tomt for sameiget er på 1 807,2 m <sup>2</sup> |
|--------|-------------------------------------------------------|

---

**Bygningar sitt areal og opplysning om alder og byggjemåte**

|                    |                                               |
|--------------------|-----------------------------------------------|
| Sjå vedlagt takst: | Verditakst datert 10. mai 2026 - vedlegg 1.   |
|                    | Bruksareal (BRA): 90 m <sup>2</sup>           |
|                    | Internt bruksareal (BRA-i): 90 m <sup>2</sup> |

## Likningsverdi og offentlege avgifter

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Formueverdi<br>(primærbustad 2026) | Kr 1 691 200, kommunal formueestimat                                                                                                                                                                                            |
| Offentlege avgifter:               | Kr 15 284,20, prognose for 2026, formueskatt medrekna, sjå vedlegg                                                                                                                                                              |
| Felleskostnader:                   | Kr. 1 550 pr månad etter sameigebrøk 102/1983, sjå vedtektene vedlegg 6.<br>NB! Styret i Eigarseksjonssameiget opplyser at felleskostnadar vil bli betydeleg høgare då det må påreknast utvendige oppdrageringar i nær framtid. |

---

## Prisantying og totalkostnad

|                                                 |              |
|-------------------------------------------------|--------------|
| Prisantying                                     | kr 1 600 000 |
| Dokumentavgift 2,5%                             | Kr 40 000*   |
| Tinglysing skøyte                               | kr 585       |
| Tinglysingsgebyr panterett (kr 585 pr dokument) | kr 585       |

**Totalkostnad ved prisantying:** kr 1 641 170\*

\*Storleiken på dokumentavgifta vil endrast ut frå kjøpesummen.

Det blir teke forbehold om endring i gebyr og tinglysingssatsar.

I tillegg dekkjer kjøpar øvrige omkostningar i samband med overtaking, t.d. bytting av lås, rydding og utvask.

Kjøpesum skal innbetalast frå kjøpar sin konti i norsk finansieringsinstitusjon.

---

## Medhjelpar sitt vederlag

Provisjon: Medhjelpar sitt honorar blir dekkja forlods av innbetalt kjøpesum, i medhald av forskrift om tvangssal ved medhjelpar av 12.4.1992, § 3-3:

*”§3-3. Godtgjørelse ved tvangssalg av fast eiendom og adkomsdokumenter til leierett til bolig*

*Ved gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11 eller adkomstdokumenter til leierett til bolig etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 12 har medhjelperen krav på godtgjørelse etter følgende satser:*

*3 % av kjøpesummen til og med kr 500.000,  
2 % av det overskytende til og med kr 1.000.000 og  
1 % av det overskytende til og med kr 3.000.000.*

*Godtgjørelsen skal likevel minst være lik 10 ganger rettsgebyret.*

*Dersom kjøpesummen kan antas å overstige kr 3.000.000, kan første ledd fravikes ved avtale mellom retten og medhjelperen inntil utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.*

*Dersom medhjelperen skal motta og utbetale kjøpesummen, gis et tillegg i godtgjørelsen på 5 ganger rettsgebyret.*

*I forhold til første og tredje ledd anvendes rettsgebyret på det tidspunkt utkastet til fordelingskjennelse forelegges for rettighetshaverne.”*

*Kjøpar skal såleis ikkje dekkja medhjelpar sine omkostningar.*

---

## **Økonomiske forpliktingar til sameiget**

Felleskostnader og  
andre faste kostnader  
i avdragsperiode:

Månadlege fellesutgifter reknast etter sameigebrøk 102/1983  
Dette inkluderer årleg vedlikehald av eigedomen, veg parkering,  
forsikringspremie felles straum

Felleskostnader ved  
avdragsfri periode:

Sameiget har p.t. ingen lån med avdragsfridom.

Relevante  
rettigheter og  
plikter:

Det blir vist til vedtekter for sameiget, vedlegg 6.

Informasjon  
om sameiget:

Sameiget består i følgje vedtektene av 14 leiligheter og ein næringsseksjon. Sjå elles vedtekter i vedlegg 6.

---

## Diverse

Ledig: Overdraging og oppgjør skal normalt skje 3 mnd. etter at medhjelpar har førelagt bodet for Sogn og Fjordane tingrett og rettshavarane, samt at medhjelpar har råda partane om å krevje bodet stadfesta. Sogn og Fjordane tingrett må også stadfeste bodet. Sjå meir informasjon nedanfor.

---

Visning: Etter avtale med medhjelpar.

---

Merknader: Generelt anbefalast interessentar å synfare eigedomen saman med bygningskyndige personar. Det visast for øvrig til vedlagt tilstandsrapport.

Eigenerklæring frå eigar vert ikkje fylt ut ved tvangssal. Dette er eit avvik frå NS 3600.

Det blir vist til vedlagt takstrapport, som bør gjennomgåast grundig.

Det er ikkje mogleg å teikne bustadseljarforsikring på eigedomar som seljes på tvangssal.

---

## Salsvilkår

Bodgjeving: På visninga er det mogleg å skrive seg på ei interessentliste. Ein er sjølv ansvarleg for å vere tilgjengeleg på den oppgitte kontaktinformasjon. Medhjelpar kan ikkje garantere å ta kontakt fleire gonger dersom ein ikkje kjem gjennom ved første forsøk.

Første bod må gjevast skriftleg på Bodskjema (vedlegg 17). Merk at «Tillegg til budskjema» (vedlegg 18) og «Legitimasjon av budgiver» (vedlegg 19) må sendast inn saman med bodskjema.

Dersom bodgjevingsdokumenta vert sendt pr. e-post eller MMS, må den aktuelle kopi av den gyldige legitimasjon vere klar og leseleg. Med gyldig legitimasjon meinast blant anna gyldig pass, norsk bankkort og norsk førerkort.

Seinare bod frå same bodgjevar må bli gjeve skriftleg i form av e-post

eller SMS. Bodgjevar vil motta skriftleg stadfesting frå medhjelpar om at bod er mottatt.

Det presiserast at bodgjevar må fylle ut namn og telefonnummer på kontaktperson i bank som kan stadfeste finansiering av bodsummen. Dette skal fyllast inn i bodskjemaet.

Ver merksam på at ein finansieringsplan ikkje er eit finansieringsforbehold. Dersom det viser seg at en bodgjevar ikkje kan ordne med finansiering, er bod gjeve i konkurranse med denne bodgjevar like fullt bindande.

Ved førespurnad frå medhjelpar må finansiering av overbod umiddelbart kunne dokumenterast.

Bindingsfrist for bod er minimum 7 veker. Dette gjelder også frå auking av bod.

For å vere garantert å bli kontakta ved bodaukingar, må ein sjølv ha hatt det høgaste bod på bustaden.

Ved ei eventuell bodrunde kan medhjelpar sette ein frist for oppgjeving av bod som han vil til vurdering. Dersom andre interessentar unnlet å overby høgaste bod innan ein slik frist, kan medhjelpar avslutte bodrunda, og deretter nekte å ta omsyn til høgare bod.

Når medhjelpar har mottatt eit eller fleire bod som bør bli godtatt, skal han straks leggje fram boda for saksøkjaren med spørsmål om saksøkjær vil krevje boda stadfesta.

Det presiserast at siste avgitte bod frå bodgjevar som har det bodet som vil bli kravd stadfesta, må stadfestast på bodskjema og leverast/sendast til medhjelpar i original.

Kopi av bodjournalen skal bli gitt til kjøpar utan ugrunna opphald etter at handel er komen i stand. Eventuelle rettingar i budjournalen, jf. § 3-1, skal kome fram tydelig av slik kopi.

Merk at bodgjevarane sin identitet i bodjournalen ikkje skal brukast til anna enn å ivareta partane sine interessar i handelen.

Etter at handel er komen i stand, eller dersom ein bodrunde avsluttast utan at handel er komen i stand, kan den som har lagt inn bod på eigedomen krevje kopi av bodjournalen i anonymisert form.

Blancoskøyte blir ikkje utsteda.

---

Alle bod er bindande for bodgjevarar, unntatt:

Eit bod er ikkje bindande for bodgjevar når det følgjer av alminnelege avtalerettslege reglar at bodgjevaren er ubunden.

Stadfestar retten eit bod, løysast samtidig andre bodgjevarar frå sine bod. Nektar retten ved kjenning å stadfeste noko bod, løyasast samtlege bodgjevarar fra sine bod.

Det er retten som tek endeleg stilling til boda.

---

Manglar:

Eigedomen seljast som den er, og ved tvangssal har kjøparen avgrensa tilgang til å påberope manglar. Lov om avhending av fast eiendom (avhendingsloven) gjelder ikkje. Det nemnast at det ved tvangssal ikkje er høve til å heve kjøpet, og at kjøpesummen skal betalast sjølv om prisavslag krevjast.

Det framhevast derfor at det er særskilt viktig at kjøpar gjer forundersøkingar, herunder at eigedomen undersøkjast grundig før det blir gitt bod.

Ettersom dette er eit tvangssal, kan medhjelpar ikkje stå inne for at lausøyre og tilbehøyr som etter hovudregelen skal følgje eigedomen og som er til stades på visningstidspunkt, vil vere til stades på overtakingstidspunkt. Kjøpar bør såleis legge til grunn at det ved overtaking heilt eller delvis vil mangle lausøyre eller tilbehøyr som etter hovudregelen skal følgje eigedomen. Eventuelt manglande lausøyre og tilbehøyr kan ikkje gjerast gjeldande som ein mangel.

Det presiserast at for det tilfelle at eigedomen ikkje er rydda og nedvaska pr. overtaking, er dette kjøpar sitt ansvar å syte føre og må bere kostnadane for, og kan ikkje gjerast gjeldande som ein mangel.

På generelt grunnlag kan det opplysast at kjøpar ofte ikkje vil motta alle nøklar for eigedomen. Dette kan ikkje gjerast gjeldande som ein mangel.

Kjøpar kan ikkje påberope at det føreligg mangelfulle opplysningar om forhold som kan avdekkjast ved ein gjennomgang av saka sine fullstendige dokumenter.

Salsoppgåva er basert på eventuelle opplysningar frå styreleiar i sameiget, offentlege myndigheiter og vedlagd takstrapport datert 10.05.26.

Medhjelpar står ikkje inne for riktigheita og fullstendigheita av opplysningar gitt av takstmann, offentlege organ eller andre. Like fullt har medhjelpar vidareformidla slik informasjon.

Informasjon om bustadareal byggje på tilstandsrapporten, og skal vere angitt etter måleregiane i NS 3451 og NS 3490 og retningslinjer for arealmåling utarbeida av NTF og NEF utan omsyn til byggeforskriftene sine krav til rom. Romma sin bruk kan vere i strid med byggeforskriftene sjølv om dei er måleverdige etter NS 3490. Rom kan vere omtalt ut frå aktuell bruk utan at rommet tilfredsstiller forskriftsmessige krav i forhold til den oppgitte type rom. Eksempelvis kan et rom vere oppgitt som "soverom" utan at det tilfredsstiller krav til volum, skaplass, rømmingsveg, takhøgde og liknande.

Medhjelpar har uprøvd lagt til grunn takstmannen sine arealmålingar. Det er følgeleg ikkje utført kontroll av bustadsalsrapportens arealmålingar eller utrekningsgrunnlaget for slike. Medhjelpar kan ikkje haldast ansvarleg ved arealavvik.

Eigedomen blir overtatt fri for pengeheftingar unntatt de som kjøpar skal overta jf. framfor. Eigedomen vert overtatt med andre eventuelle tinglyste heftingar som måtte kvile på eigedomen, jf. vedlagte grunnbokutskrift.

Kjøper blir gjort merksam på at det kan føreligga eventuelle utinglyste pliktar og ikkje endelege offentlege planar som ikkje har framkome av medhjelpar sine eigne undersøkingar.

Medhjelpar har ikkje undersøkt om det er føreteke innvendige ombyggingar, eller om eventuelle ombygging krev godkjenning, og om godkjenninga evt. kan være gitt. Medhjelpar har ikkje undersøkt riktigheit av eventuelle framlagde teikningar, og kan ikkje haldast ansvarleg for evt. avvik i forhold til teikningar.

Kjøpar blir oppfordra særskilt til å undersøkje bustaden sin tekniske tilstand samen med fagkyndige. Kjøpar blir oppfordra til å kontrollere alle opplysningar om eigdommen samt reguleringa for området.

Eventuelle spørsmål i høve bodgjeving kan rettast til medhjelpar.

---

**Medhjelpar: Advokat Silje Flugheim Heggstad**  
Stedjevegen 37,  
6856 Sogndal  
E-post: [silje@advokat-tollefsen.no](mailto:silje@advokat-tollefsen.no)  
Tlf.: 91 64 40 35



**Vedlegg:**

1. Takstrapport datert 10.05.26
2. Grunnbokutskrift 10.09.26
3. Kommunale gebyr
4. Matrikkelutskrift 26.01.26
5. Vegstatuskart
6. Vedtekter for Sameiga Hanahaug 13.
7. Bileter
8. Bodskjema
9. Tillegg til salsoppgåve og bodskjema
10. Skjema for legitimasjon av bodgjevar

**Utan ansvar for moglege feil.**

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Hanahaug 13 B, 6863 LEIKANGER

 SOGNDAL kommune

 gnr. 211, bnr. 3, snr. 3

**Markedsverdi**

**1 600 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m<sup>2</sup> BRA-i: 90 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.10.2025

Rapportdato: 10.05.2026

Oppdragsnr.: 18920-1383

Eiendomsverdi ref nr: ZM1267

Autorisert foretak: Bygg og Taksering AS



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.

## Rapportansvarlig

Aslak Randmo

Uavhengig Takstingeniør

asrandmo@online.no

971 60 936



# 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 byggregler

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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### 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 eksemplarframstilling 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 straffansvar.

# 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 straktiltak 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

Eigarseksjon som ligg i bygg frå 1974. Seksjonen vart innreda/ombygd i 1994-95.  
Deler av byningskomponentane har oppnådd meir enn halvparten av forventa brukstid og nokre har snart oppnådd forventa brukstid.  
Bygningens alder tilseier at det er oppført etter forskrifter og tekniske standardar som ikkje tilfredsstiller nyare forskrift og tekniske løysingar som vert nytta ved oppføring av nye bustadhus idag.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1974

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Dei fleste vindauge er frå 1974 men nokre ruter er skifta.  
Balkongdør til luftbalkong og kvit dør til fellesgang. Ein må pårekna noko oppgradering.  
Luftbalkong med flisbelegg. Ukjent ang. tettesjikt.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Dels parkett og dels undergolv etter vasskade med dels golvbelegg.  
Flis i vindfang. Vegg er trekte og måla. Kvote himlingsplater 60x120.  
Golvkonstruksjon er opplyst å vera utført som tilfarargolv over betongdekke.  
Bygningen er oppført i ei tid då det ikkje var krav til radonsikring.  
Furu fyllingsdørar

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Vaskerom

Svakt fall til sluk. Golvbelegg/membran er laus. Vegg er utført av måla plater med utett overgang mot golvbelegg.  
Det er avdekka skade på golvbelegg.

#### Bad

Baderom med golvbelegg og baderomsplater på vegg. Golvbelegg er dels missfarga. Det er montert tett dusjkabinett, vegg er såleis ikkje utsette for direkte vassøl. Golvbelegger er dels laust. Golvet har ikkje tilfredstillande fall. Ikkje tilkomst til sluk.  
Ein må pårekna behov for oppgradering av våtrommet.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kvit profilert kjøkken med laminat benkeplater. Flis over benk.  
Frittstående kvitevarer.  
Avtrekk til det fri.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Røyropplegg på tappevatn er utført av koparrøyr.  
Avlaup ligg skjult.  
Det er punktavtrekk frå bad og vaskerom samt kjøkken. Elles naturleg ventilerings via vindauge og nokre vindusventilar.  
Standard vvb  
El. anlegg er fråkopla.  
Det er røykvarslar og sløkkeapparat i seksjonen.

## Markedsvurdering

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal              | 90 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 90 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 1 600 000         |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 000 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

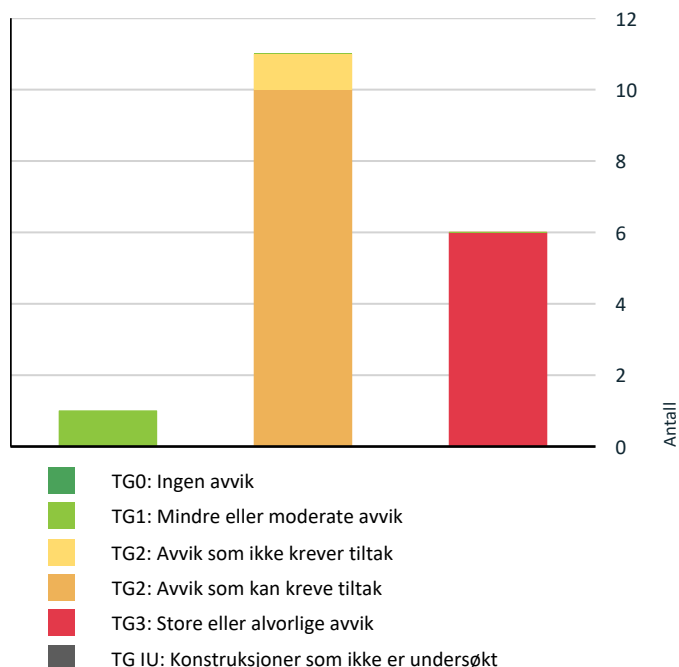
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er ikkje framlagd teikningar av bygget.

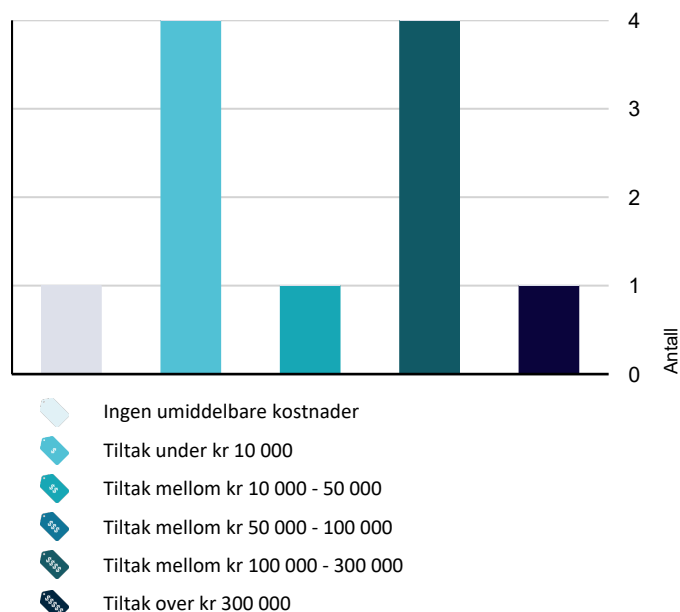
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

# Sammendrag av boligens tilstand



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1974

**Kommentar**  
Bygningen vart ombygd i 1994

### Standard

Teknisk standard er frå byggeår og ombyggingsår.

### Vedlikehold

Det er eit generelt etterslep angående vedlikehald både ute og inne.

### Tilbygg / modernisering

|      |              |                                                                                       |
|------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 1994 | Ominnredning | Bygningen vart ombygd og innreda med leilegheiter i 2. etg. samt seksjonert i 1994-95 |
|------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------|

## UTVENDIG

### TG 3 Vinduer

#### Beskrivelse

Dei fleste vindauge er frå 1974 men nokre ruter er skifta.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vindaugene er generelt dårlege med skada utv. treverk. Oppgradering og skifting er pårekneleg.

#### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Må pårekna skifting av vindaugene grunna elde og slitasje.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Balkongdør til luftbalkong og kvit dør til fellesgang. Ein må pårekna noko oppgradering.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Generell elding/slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generell rep. oppgradering av overflate.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Dør er ubehandla.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Luftbalkong med flisbelegg. Ukjent ang. tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

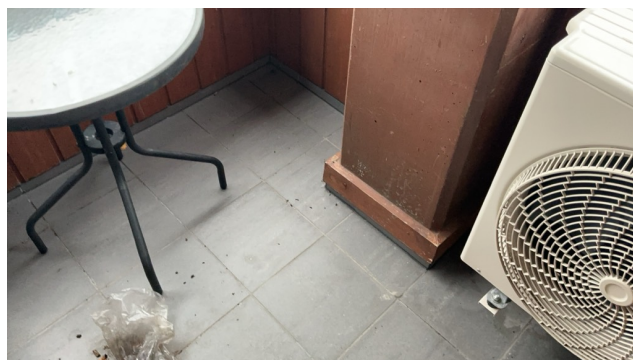
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Ein må sjekka tilstand på tettesjikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved utett konstruksjon kan det føra til sakke på tilstøytande bygningskonstruksjonar.



# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### ! TG 3 Overflater

#### Beskrivelse

Dels parkett og dels undergolv etter vasskade med dels golvbelegg. Flis i vindfang. Vegg er trekte og måla. Kvite himlingsplater 60x120.

Årstall: 1994

Kilde: Andre opplysninger: Antatt at overflater er frå ombyggingstidspunkt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

Del av overflate er ikkje ferdig reparert etter lekkasje. Noko generell elding/slitasje må påreknast.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Del av parkett er fjerna etter tidlegare vasskade. Ferdigstilling står att. Div. oppussing av overflater må påreknast.

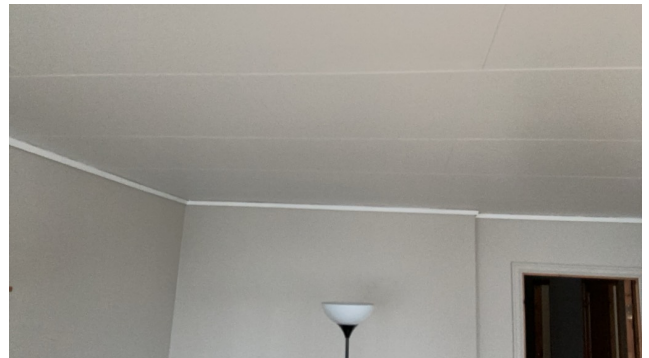
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Rep. av golv er ikkje ferdig.



Døme på skada strie på vegg.



Del av himling

### ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Golvkonstruksjon er opplyst å vera utført som tilfarargolv over betongdekke.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er avvik i høve planheit på 1 cm. Konstruksjonen har vore fuktutsett men er opplyst å vera utturka.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppretting bør vurderast i samband med anna arbeid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### ! TG 2 Radon

#### Beskrivelse

Bygningen er oppført i ei tid då det ikkje var krav til radonsikring.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnad er knytt til radonmåling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

### ! TG 2 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Furu fyllingsdører

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

## Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Må påtekna noko justering av innerdører.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 3 Generell

##### Beskrivelse

Baderom med golvbelegg og baderomsplater på vegg. Golvbelegg er dels missfarga. Det er montert tett dusjkabinett, veggar er såleis ikkje utsette for direkte vassøl. Golvbelegger er dels laust. Golvet har ikkje tilfredstillande fall. Ikkje tilkomst til sluk.

##### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ein må sikra at rommet toler normal bruk med godkjende tettesjikt.

##### Konsekvens/tiltak

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

Utette våtrom kan føra til byggskaade.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Ein må pårekna behov for oppgradering av våtrommet. Våtrommet ligg mot anna seksjon og anna våtsone, derav er det ikkje utført holtaking.

##### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Det er påvist andre avvik:

Våtrommet har ikkje dokumentert utføring.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ein må pårekna behov for oppgradering, ang. kostnad sjå generell kommentar.

### 2. ETASJE > VASKEROM

#### TG 3 Generell

##### Beskrivelse

Svakt fall til sluk. Golvbelegg/membran er laus. Vegg er utført av måla plater med utett overgang mot golvbelegg.

##### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet har ei utforming og konstruksjon som kan føra til lekkasje inn i konstruksjonen.

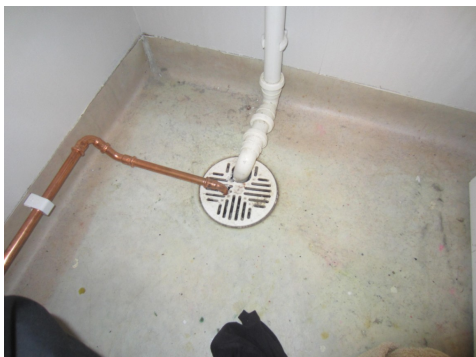
##### Konsekvens/tiltak

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

Våtrom som ikkje er tette kan føra til vasskaade på tilstøytande konstruksjon.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er avdekket skade på golvbelegg.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Det er avvik:

Vaskerom er utført uten tettesjikt i våtsona. Våtrommet ligg mot anna seksjon og anna våtsone, derav er det ikkje utført holttaking.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.
- Tiltak:

Ang. kostnad sjå generell post.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 3 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kvit profilert kjøkken med laminat benkeplater. Flis over benk. Frittstående kvitevarer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Innredning er skada.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning. Kjøkken må oppgraderast/skitast.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Avtrekk til det fri.



Ventilator er ikke funksjonstesta. Må pårekna utbetring i samband med oppgradering av kjøkken.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Røropplegg på tappevatn er utført av koparrør.

**Årstall:** 1994 **Kilde:** Andre opplysninger: Antatt

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Kostnad er knytt til kontroll, evt tiltak er ikke vurdert då ein ikkje kjenner til det.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avlaup ligg skjult.

**Årstall:** 1994 **Kilde:** Andre opplysninger: Antatt

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er punktavtrekk frå bad og vaskerom samt kjøkken. Elles naturleg ventilering via vindauge og nokre vindusventilar.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringsstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke tilfredstillende ventilering i seksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

### TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Standard vvb

**Årstall:** 1994 **Kilde:** Andre opplysninger: Antatt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

### TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

#### Beskrivelse

El. anlegg er fråkopla.

- 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)?  
**Nei**

#### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1994 I samband med ombygginga.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

# Tilstandsrapport

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Ja**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

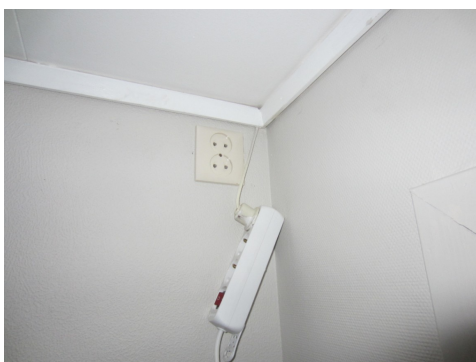
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja Tilråd el. sjekk**

## Generell kommentar

Ein har ikkje kompetande på el. anlegg tilråd derfor el. sjekk av fagkunning. Det er reg. noko avvik på el.anlegget.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Laus skøyteledning



Skada lampe



El. tavle

## Branntekniske forhold

*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.*

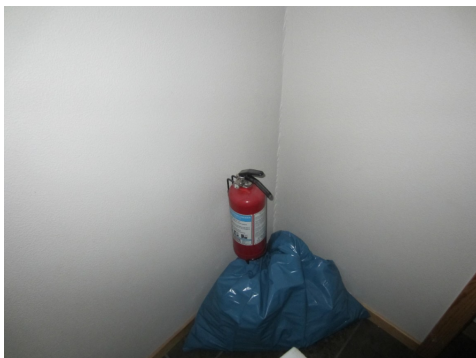
*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

## Beskrivelse

Det er røykvarslar og sløkkeapparat i seksjonen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ukjent Pulverapparat er veldig lite.**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Ukjent**

# Tilstandsrapport



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

90 m<sup>2</sup>/90 m<sup>2</sup>

*Boligbygg med flere boenheter : Vindfang, 3 Soverom, Stue/kjøkken, Bad, Vaskerom*

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 1 600 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 000 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

1 600 000

## Konklusjon markedsverdi

1 600 000

## Markedsvurdering

Eigarseksjon som ligg på Hanahaug vest for Hermansverk sentrum.

Seksjonen ligg i 2. etg. med flott utsikt over Sognefjorden. Det har vore vasskade i seksjonen, denne skal vera utturka med overflater er ikkje reparert.

Ein må vera budd på trong for innvendig vedlikehald/reparasjon som fylje av dette samt generell slitasje.

Det er og opplyst av sameige har planar om oppgradering av fasade m.v. dette vil g føra til ein del utgifter dersom ein set i gong med dette.

Eigarsekson med OK plassering. Felleskopstnader er ikkje opplyst.

## Sammenlignbare salg



# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Boligbygg med flere boenheter

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 3 750 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 1 950 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>                                                   | <b>Kr.</b> | <b>1 800 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>1 800 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

|                   |     |         |
|-------------------|-----|---------|
| Normal tomteverdi | Kr. | 200 000 |
|-------------------|-----|---------|

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>200 000</b> |
|----------------------------|------------|----------------|

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 000 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# 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

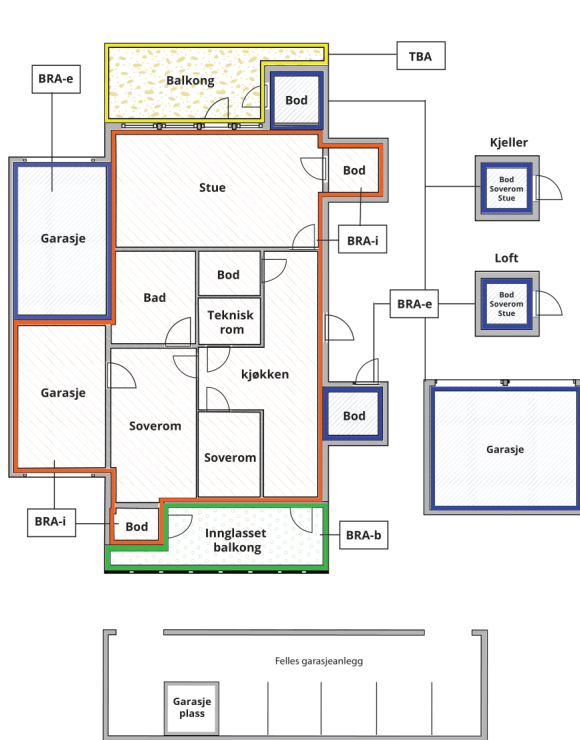
## Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2. Etasje      | 90                            |                             |                           | 90  | 4                               |
| <b>SUM</b>     | <b>90</b>                     |                             |                           |     | <b>4</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>90</b>                     |                             |                           |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                           | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 2. Etasje | Vindfang, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, bad, vaskerom |                             |                           |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikkje framlagd teikningar av bygget.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Det har vore vasskade i seksjonen. Reparasjonsarbeidet er ikkje ferdigstilt.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato       | Til stede                    | Rolle         |
|------------|------------------------------|---------------|
| 13.10.2025 | Aslak Randmo                 | Takstingeniør |
|            | Adv. Silje Flugheim Heggstad | Rekvirent     |

## Matrikkeldata

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde                                                        | Eieforhold    |
|--------------|------|------|------|------|---------------------|--------------------------------------------------------------|---------------|
| 4640 SOGNDAL | 211  | 3    |      | 3    | 1807 m <sup>2</sup> | Areal er henta frå kommunekart.com og er såleis rettleiande. | Ikke relevant |

### Adresse

Hanahaug 13 B

### Hjemmelshaver

Werme Nils Magnus Hansson

### Kommentar

Det er festeforhold til eigedomne, dette er ikkje dokumentert.

### Eierandel

102 / 1983

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eigedommen ligg på Hanahaug på Leikanger like ved kaien.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Området er regulert til sentrumsføremål, forretning, hotell, kontor.

### Om tomten

Felles tomt som er opparbeida med parkering m.v.

### Tinglyste/andre forhold

Viser til grunnboka.

## Forsikring

| Selskap                                                 | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---------------------------------------------------------|----------|------|----------------|--------------|
| Ikkje opplyst                                           |          |      |                |              |
| <b>Kommentar</b><br>Ikkje framlagd forsikringsdokument. |          |      |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring |      |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 10.05.2026 |           |

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## 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 dampspærren 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 funksjonssprøving 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.

# 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 fukttinnhold 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 slitasje:** 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 omsluttete 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 godkjenning 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 ulike definisjoner 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 godkjenning 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/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/ZM1267>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Kommune: 4640 SOGNDAL

Gnr: 211 Bnr: 3 Snr: 3

## Grunnboksinformasjon

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

**2021/287602-1/200**

09.03.2021 21.00

**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 1 850 000

WERME NILS MAGNUS HANSSON

F.NR: 100580

#### Påtegning til hjemmelsdokumenter

**2025/1117169-1/200**

19.09.2025 21.00

**\*\* TVANGSSALG BESLUTTET**

GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

GJELDER: WERME NILS MAGNUS HANSSON

F.NR: 100580

TINGRETT: Sogn og Fjordane

SAKSNR: 25-111483TVA-TSOF/TSOG

2021/287602-1/200

**2025/1429145-1/200**

21.11.2025 21.00

**\*\* TVANGSSALG BESLUTTET**

GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

GJELDER: WERME NILS MAGNUS HANSSON

F.NR: 100580

TINGRETT: Sogn og Fjordane

SAKSNR: 25-150784TVA-TSOF/TSOG

2021/287602-1/200

### HEFTELSE

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

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

**1931/900275-1/54**

08.09.1931

**ERKLÆRING/AVTALE**

Bestemmelse om benyttelse

OVERFØRT FRA: KNR:4640 GNR:211 BNR:3

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**1931/900276-1/54**

08.09.1931

**ERKLÆRING/AVTALE**

Bestemmelse om benyttelse

OVERFØRT FRA: KNR:4640 GNR:211 BNR:3

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**1952/195-1/54**

22.02.1952

**UTSKIFTING**

Overutskiftning

OVERFØRT FRA: KNR:4640 GNR:211 BNR:3

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**1974/1442-1/54**

25.07.1974

**RETTSBOK**

Grensegangssak

OVERFØRT FRA: KNR:4640 GNR:211 BNR:3

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**1995/84-4/54**

12.01.1995

**PANTSETTELSESERKLÆRING**

BELØP: NOK 20 000

PANTHAVER: SAMEIGET

LØPENR: 6968831

Prioritet etter andre friviljuge rettsstiftingar på seksjonane og har ikkje opptrinnsrett

Kommune: 4640 SOGNDAL

Gnr: 211 Bnr: 3 Snr: 3

## GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**1995/256-2/54**

08.02.1995

**BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE**Bestemmelse om benyttelse  
i sameie**2021/287636-1/200**

09.03.2021 21.00

**PANTEDOKUMENT**BELØP: NOK 1 908 820  
PANTHAVER: SOGNDAL KOMMUNE  
ORG.NR: 922 121 893**2023/1165604-1/200**

19.10.2023 14.38

**PANTEDOKUMENT**BELØP: NOK 20 000  
PANTHAVER: SOGNDAL KOMMUNE  
ORG.NR: 922 121 893  
ELEKTRONISK INNSENDT**2023/1370327-1/200**

07.12.2023 07.05

**PANTEDOKUMENT**BELØP: NOK 69 998  
PANTHAVER: SOGNDAL KOMMUNE  
ORG.NR: 922 121 893  
ELEKTRONISK INNSENDT**2025/1479267-1/200**

03.12.2025 21.00

**BESTEMMELSE OM VEG**RETTIGHETSHAVER: KNR:4640 GNR:210 BNR:17 SNR:1  
RETTIGHETSHAVER: KNR:4640 GNR:210 BNR:17 SNR:2  
RETTIGHETSHAVER: KNR:4640 GNR:210 BNR:17 SNR:3  
RETTIGHETSHAVER: KNR:4640 GNR:210 BNR:17 SNR:4  
RETTIGHETSHAVER: KNR:4640 GNR:210 BNR:23 SNR:1  
RETTIGHETSHAVER: KNR:4640 GNR:210 BNR:23 SNR:2  
RETTIGHETSHAVER: KNR:4640 GNR:210 BNR:23 SNR:3  
RETTIGHETSHAVER: KNR:4640 GNR:210 BNR:34  
Saksnr. 24-069784TVI-TSOFT/TSOG SOGN OG FJORDANE  
TINGRETT

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**GRUNNDATA****1995/84-1/54**

12.01.1995

**SEKSJONERING**OPPRETTET SEKSJONER:  
SNR: 3  
FORMÅL: Bolig  
SAMEIEBRØK: 102/1983**2020/1706616-1/200**

01.01.2020 00.00

**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

TIDLIGERE: KNR:1419 GNR:11 BNR:3 SNR:3

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

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



# Sogndal kommune

**Adresse:** Postboks 153, 6851 Sogndal

**Telefon:** 57 65 25 00

Utskriftsdato: 26.01.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sogndal kommune

|                   |                              |                 |     |                 |   |                 |  |                    |   |
|-------------------|------------------------------|-----------------|-----|-----------------|---|-----------------|--|--------------------|---|
| <b>Kommunenr.</b> | 4640                         | <b>Gårdsnr.</b> | 211 | <b>Bruksnr.</b> | 3 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> | 3 |
| <b>Adresse</b>    | Hanahaug 13B, 6863 LEIKANGER |                 |     |                 |   |                 |  |                    |   |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025 |
|---------------|------------------------|
| Avløp         | 3 093,72 kr            |
| Eiendomsskatt | 6 398,01 kr            |
| Vann          | 4 726,80 kr            |
| <b>Sum</b>    | <b>14 218,53 kr</b>    |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| Vare                                                  | Mva | Grunnlag        | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose         | Fakt. hittil i år |
|-------------------------------------------------------|-----|-----------------|------------|-------|------------|---------------------|-------------------|
| Vatn 60 m2>x<110 m2                                   | 15% | 1 Stk           | 2372.45    | 1/1   | 0 %        | 2 372,45 kr         | 197,71 kr         |
| Vatn fastledd                                         | 15% | 1 Abon.         | 2283.90    | 1/1   | 0 %        | 2 283,90 kr         | 190,32 kr         |
| Avløp 60 m2x<110 m2                                   | 15% | 1 Stk           | 1773.30    | 1/1   | 0 %        | 1 773,30 kr         | 147,77 kr         |
| Avløp fastledd                                        | 15% | 1 Abon.         | 2089.55    | 1/1   | 0 %        | 2 089,55 kr         | 174,13 kr         |
| Eigedomsskatt bustad<br>(bustadverdi/FG Skatteetaten) | 0%  | 1691200<br>Prom | 4.00       | 1/1   | 0 %        | 6 765,00 kr         | 0,00 kr           |
| <b>Sum</b>                                            |     |                 |            |       |            | <b>15 284,20 kr</b> | <b>709,93 kr</b>  |

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.

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 UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:**

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.

## Utskrift basert på matrikkeldata

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

|                        |                                      |                    |         |                       |
|------------------------|--------------------------------------|--------------------|---------|-----------------------|
| <b>Matrikkelenhet:</b> | Gårdsnr 211, Bruksnr 3, Seksjonsnr 3 | <b>Kommune:</b>    | 4640    | Sogndal               |
| <b>Adresse:</b>        |                                      | <b>Grunnkrets:</b> | 505     | Leikanger             |
| Veiadresse:            | Hanahaug 13 B, gatenr 17063          | <b>Valgkrets:</b>  | 4       | Leikanger             |
| (fra bruksenhet)       | 6863 Leikanger                       | <b>Kirkesogn:</b>  | 7090801 | Leikanger             |
| Oppdatert:             | 23.11.2022                           | <b>Tettsted:</b>   | 5553    | Hermansverk/Leikanger |

## Eiendomsopplysninger

## Matrikkel:

|                         |                   |                        |     |                           |             |
|-------------------------|-------------------|------------------------|-----|---------------------------|-------------|
| <b>Type:</b>            | Best. eierseksjon | <b>Tinglyst:</b>       | Ja  | <b>Reg.landbruksreg.:</b> | Nei         |
| <b>Bruksnavn:</b>       |                   | <b>Matrikkelført:</b>  | Ja  | <b>Antall teiger:</b>     |             |
| <b>Etableringsdato:</b> | 12.01.1995        | <b>Har festegrunn:</b> | Nei | <b>Formål:</b>            | Bolig       |
| <b>Areal:</b>           |                   | <b>Skyld:</b>          |     | <b>Sameiebrøk:</b>        | 102/1 983   |
| <b>Arealkilde:</b>      |                   |                        |     | <b>Areal felles tomt:</b> | 1 807,2 kvm |
| <b>Arealmerknad:</b>    |                   |                        |     |                           |             |

## 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:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

## 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 | 4640/211/3      | 0,0          |
|               | Matrikkelført: | 01.01.2020 | Mottaker | 4640/211/3/0/1  | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 4640/211/3/0/2  | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 4640/211/3/0/3  | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 4640/211/3/0/4  | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 4640/211/3/0/5  | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 4640/211/3/0/6  | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 4640/211/3/0/7  | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 4640/211/3/0/8  | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 4640/211/3/0/9  | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 4640/211/3/0/10 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 4640/211/3/0/11 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 4640/211/3/0/12 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 4640/211/3/0/13 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 4640/211/3/0/14 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 4640/211/3/0/15 | 0,0          |

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse       | Nr    | Type  | BRA   | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---------------|-------|-------|-------|-------------|------------|-----|----|
| Hanahaug 13 B | H0201 | Bolig | 103,0 | Kjøkken     | 3          | 1   | 1  |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                                       |               |         |                   |            |
|-----------------|---------------------------------------|---------------|---------|-------------------|------------|
| Næringsgruppe:  | Varehandel, reparasjon av motorvogner | Bebygd areal: |         | Rammetillatelse:  |            |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk                           | BRA bolig:    | 649,0   | Igangset.till.:   |            |
| Energikilde:    |                                       | BRA annet:    | 617,0   | Ferdigattest:     |            |
| Oppvarming:     |                                       | BRA totalt:   | 1 266,0 | Midl. brukstil.:  |            |
| Avløp:          | Offentlig kloakk                      | Har heis:     | Nei     | Tatt ibruk (GAB): | 09.01.1994 |
| Vannforsyning:  | Tilkn. off. vannverk                  |               |         | Antall boliger:   | 8          |
| Bygningsnr:     | 9939768                               |               |         | Antall etasjer:   | 2          |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 |              |      |       | 617,0 | 617,0  |      |       |       |        |
| H02 | 8            |      | 649,0 |       | 649,0  |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

20 m

Hamrevegen

Sognefjordvegen

Hansehaug

Strandavegen

Hanehaug

13B, 13C, 13D

13

122, 124

2, 87, 1, 7, 9, 5, 3, 19, 21, 17, 25, 23, 31, 33, 8, 4

Europaveg

Europaveg

Europaveg tunnel

Riksveg

Riksveg

Riksveg tunnel

Fylkesveg

Fylkesveg

Fylkesveg tunnel

Kommunalveg

Kommunalveg

kommunalveg tunnel

Privatveg

Privatveg

privatveg tunnel

Skogsbilveg

Skogsbilveg

skogsbilveg tunnel

Ferje

Ferje

Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelveg tunnel

Annet gangareal

Annet gangareal

Annet gangareal tunnel

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

# VEDTEKTER FOR SAMEIGA HANAHAUG 13

## KAPITTEL 1: NAMN OG FØREMÅL (§ 1-3)

### § 1 Namn

Sameiga sitt namn er Sameiga Hanahaug 13. Sameieget er oppdelt i 15 seksjonar der 14 av dei er bustad seksjonar, og 1 næringsseksjon. Eigedommen har gnr 211 bnr 3 i Sogndal kommune. Pr i dag så er det kun 8 av bustadseksjonane som er ein del av sameiget. Dette vil bli endra når tak seksjonane blir realisert.

### § 2 Føremål

Sameiget sitt føremål er å sikre sameigarane sine felles interesser og administrasjon av heile eigedom med tilhøyrande felles anlegg og utstyr. Dersom det er i tvil om ei sak er av felles interesse, vert det avgjort med simplet fleirtal etter sameigebrøken. Sameigarane har ikkje løysnings eller forkjøpsrett. Dette skal tinglysast i samband med gjennomføringa av seksjoneringa. For kvar seksjon er det fastsett ein sameigebrøk basert på den enkelte seksjonen sitt areal. Dette er det ein stemmer etter ved avgjerse i sameiget. Viser her til siste side i vedtektene der brøken er satt opp.

### § 3 Rettsleg råderett

Tomta på gnr 211 bnr 3 og deler av bygningsmassen som ikkje er i samsvar med eksisterande eller framtidige oppdelingskrav er å oppfatta som seksjonar med einerett til bruk, er næringsseksjon nr 1 si eiga. Bustadseksjonane har bruksrett til 13 parkeringsplassar. 1parkering pr bueining pluss 5 gjesteparkeringar på 210/37. Dei har og bruksrett på sportsbod. Sportsbod er ikkje bygde enda, og alle brukara vil få tilbodet når dette skal byggast.

Sameigarane har den fulle disponeringsrett over sin seksjon, herunder rett til overdraging og pantsetting. Det vil bli tilbod om å kjøpe seg sportsbod på 210/37 når utbygging av 3.etg skal skje. Denne sportsbod vil da fylgje seksjonen ved sal. Omsettjing og utleige av ein seksjon skal meldast forretningsfører for registrering.

Det må ikkje drivast verksemd til ulempe for bustadseksjonane i næringsseksjonen.

Næringsseksjonen har eksklusiv rett til bruk av tomt i vest ved garasjer, på sørside ned mot fjorden, og i aust ved inngang, port, og parkering.

Ved misleghald av betalingsplikt etter sameigevedtektene har styret i sameiget etter 14 dagers skrifteleg varsel rett til å senda kravet til rettsleg inkasso. Dersom ein sameigar gjer seg skuldig i gjentekne misleghald, herunder også av ikkje økonomisk art, kan styret med 6mnd varsel i rekommandert brev krevja seksjonen selt frivillig eller ved tvangssal. Denne retten skal tinglysast i samband med oppdelinga av seksjonar.

Vedlikehaldsutgifter som gjeld tekniske anlegg som berre er til nytte eller bruk for enkelte seksjonar, skal dekkast av vedkommande sameigar.

## KAPITTEL 2: SAMEIGEMØTE (§§ 4-8)

### § 4 Mandat og Innkalling

Sameigemøtet er sameiget sitt høgaste organ. Ordinert sameigemøte skal holdast kvart år før utgangen april månad. Styret innkallar skriftleg til ordinert møte med eit varsel på minst 8, høgst 20 dagar. Innkallinga skal oppgje tid og stad for møtet, og dagsorden, herunder framlegg som skal handsamast på møtet.

Saker som ein sameigar ønskjer å få handsama i på det ordinere sameigemøtet, skal sendast ut skriftleg til styret før lovleg innkalling vert sendt ut. For å få handsama sak under «eventuelt» på sameigemøtet må hovedinnhaldet gjerast kjent i innkallinga.

### § 5 Ekstraordinert sameigemøte

Ekstraordinert sameigemøte skal haldast dersom forretningsfører, minst 1 styremedlem eller minst 10% av sameigarane krev det. Det skal nemnast kva sak som skal handsamast. Styret innkallar til ekstraordinert sameige med minst 3 og høgst 20 dagars varsel.

### § 6 Stemmerett i sameiget.

I sameigemøter har alle seksjonane stemmerett etter sameigebrøken. Ein bebuar kan la seg representere ved fullmektig, som skal leggje fram skriftleg, datert, og underteikna fullmakt.

### § 7 Oppgåver og arbeidsform

Det ordinere sameigemøtet skal handsama:

- Årsmelding
- Revidert rekneskap
- Framlegg til budsjett med vedlikehaldsprogram
- Val av styremedlemmer og vara
- Fastsetjing av honorar til styret
- Andre saker som er nemnde i innkallinga

Næringsseksjonen er sikra plass i styret og vil derfor fungere som styret sin leiar.

Sameigemøtet vert leia av styret sin leiar, dersom leiar ikkje er til stades vel sameigemøtet ein møteleiar blant dei frammøtte sameigarane. Det skal under møteleiaren sitt ansvar førast protokoll over alle dei sakene som vert handsama og alle vedtak som vert gjort på sameigemøtet. Protokollen skal lesast opp før avslutning av møtet og underteiknast av møteleiar og minst ein av dei frammøtte sameigarane.

### § 8 Stemmereglar

Alle vedtak på sameigemøtet vert gjort med simpelt fleirtal etter sameigebrøken. Ved stemmelikheit har møteleiar dobbeltstemme.

Det vert kravd to tredjedels fleirtal av dei avgjevne stemmene ved vedtak i handsaming av følgjande saker:

- Investeringar på eigedomen som etter tilhøva i sameiga eller utgiftene sin storleik er vesentlege.
- Sal eller bortfeste av heile eller vesentlege delar av eigedomen når vedtaket ikkje i større grad endrar utnytting av den enkelte brukseining, eller medfører ulempe for den enkelte sameigar.

### KAPITTEL 3: STYRET (§§ 9-10)

#### § 9 Samansetjing

Sameiga skal ha eit styre som vert valt av og blant sameigarane på sameigarmøtet. Styret skal bestå av tre medlemmar med like mange varamedlemmar. Styret skal ha leiar og nestleiar. Næringsseksjon 1 skal vere sikra plass i styret og vil derfor fungere som styrets leiar.

Styremedlemmane vert valde for 2 år om gangen, men første gong skal ein av medlemmane veljast for 1 år.

#### § 10 Styret sine oppgaver

Styremøte vert leia av styret sin leiar, eller i denne sitt fråvære av styret sin nestleiar.

Styret skal stå for forvaltninga av sameigarane sine felles interesser i samsvar med lov, vedtekter og vedtak gjort av sameigemøtet. Styremedlem eller forretningsfører må ikkje delta i behandling av saker der vedkommande har vesentleg personleg eller økonomisk interesse.

Styret er ansvarlege for at rekneskapsføringa er korrekt.

Styret tilset forretningsfører, gir instruks, fastset honorar og fører tilsyn med denne.

Signatur: styreleiar og eit styremedlem i fellesskap.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlingar. Protokollen skal underteiknast av dei frammøtte styremedlemmane.

Styret kan gjere vedtak når meir enn halvparten av medlemmane er tilstades. Vedtak vert gjort med simpelt fleirtal, leiaren har dobbeltstemme ved stemmelikheit.

### KAPITTEL 4: ANDRE BESTEMMELSAR (§§ 11-15)

#### § 11 Fellesutgifter

Sameigarane er innbyrdes ansvarlege for fellesutgiftene. Overfor tredjemann er sameigarane proratarisk ansvarlege. Alle fellesutgifter knytt til eigedomen skal betalast av forretningsfører og delast høvevis på sameigarane.

Fellesutgiftene omfattar:

- Årleg vedlikehald av eigedomen
- Veg, parkering
- Forsikringspremie
- Felles straum

Fellesutgifter skal betalast den 20. i kvar månad for kvar seksjon. Dette blir gjort til sameiget sin konto oppgitt til sameigarane. Forretningsførar ser til at sameigarar betalar inn til konto som nemnt ovanfor. Unnlating av å betale fellesutgifter etter påkrav, er vesentleg misleghald og kan medføre krav om fråflytting/sal av seksjonen.

**Kommunale avgifter:** Kvar seksjon betalar dette sjølv for kvar seksjon.

**Utomhusarealet:** Eigar av næringsseksjonen vedlikehald uteområdet i nord,sør,aust og vest. Blir det oppdaga skader som treng utbetring, så må den respektive seksjonseigar ta kostnaden med dette for sin fasade og tak.

**Fasader og tak:** Næringsseksjonen har det heile ansvaret for 1 etg. For 2.etg og tak har bustadseksjonane i 2.etg ansvar i samsvar med sameigebrøken.

Sameigar er også ansvarlege for tidlegare eigar sin del av utgiftene. Overfor tredjemann er sameigarane proratarisk ansvarlege.

Kvar sameigar pliktar å halde sin seksjon forsvarleg vedlike. Styret avgjer omfanget av vedlikehaldsplikta. Vert ikkje vedlikhaldet utført, kan styret la det utføra på sameigar si rekning.

Alle fellesutgiftene er delt ut etter sameigebrøken, men dersom sameigar nyttar seksjonen slik at premien vert høga, må sjølv bære meirkostnaden av dette.

Utvendige arrangement på bygget slik som markiser, antenner, skilt osv, skal godkjennast av styret.

Sameigemøtet fastset etter framlegg frå forretningsførar ein årleg sum som skal dekkja vedlikehald. Summen vert delt på kvar enkelt sameigar etter sameigebrøken om det er større vedlikehald som trengst ut over det det betalet for i fellesutgifter nå.

Grunnleggjande reglar i vedtektene i høve mellom næringsseksjonen på eine sida og bustadseksjonane på den andre sida kan ikkje endrast utan at eigar av næringsseksjonen samtykkjer.

#### § 12 Indre vedlikehald

Den enkelte sameigar har ansvar for det indre vedlikhaldet. Byggtekniske endringar skal føreleggjast styret til godkjenning på førehand

#### §13 Husordensreglar

Sameigemøtet kan med simpelt fleirtal fastsetja husordensreglar

#### §14 Eigarseksjonslova

Lov om eigarseksjonar av 4.mars 1983 gjeld dersom ikkje anna er fastsett i vedtektene.

## § 15 Tvistar

Tvistar som vedkjem sameigartilhøvet blir avgjort i domstolane

### OVERSIKT OVER SAMEIGEBRØKANE

|                                            |                                      |         |
|--------------------------------------------|--------------------------------------|---------|
| Seksjon 1                                  | Næringsseksjon JT Bygg og Eigedom AS | 671 m2  |
| Seksjon 2                                  | Bustadseksjon Jon H. Langeteig       | 84 m2   |
| Seksjon 3                                  | Bustadseksjon Nils M. Werme          | 102 m2  |
| Seksjon 4                                  | Bustadseksjon Bente G. Slinde        | 84 m2   |
| Seksjon 5                                  | Bustadseksjon Gjertrud Tretteteig    | 90 m2   |
| Seksjon 6                                  | Bustadseksjon Helge N. Slinde        | 51 m2   |
| Seksjon 7                                  | Bustadseksjon Kristian K. Berg       | 42 m2   |
| Seksjon 14                                 | Bustadseksjon Grete K. Meland        | 104 m2  |
| Seksjon 15                                 | Bustadseksjon Sindre H. Thue         | 96 m2   |
| Totalareal bygning før 3.etg blir bygd er: |                                      | 1324 m2 |

Seksjon 8,9,10,11,12,13 er Bustadseksjonar JT Bygg og Eigedom AS eig 659 m2 Seksjonane 8-13 har ikkje stemmerett ved sameigebrøken.

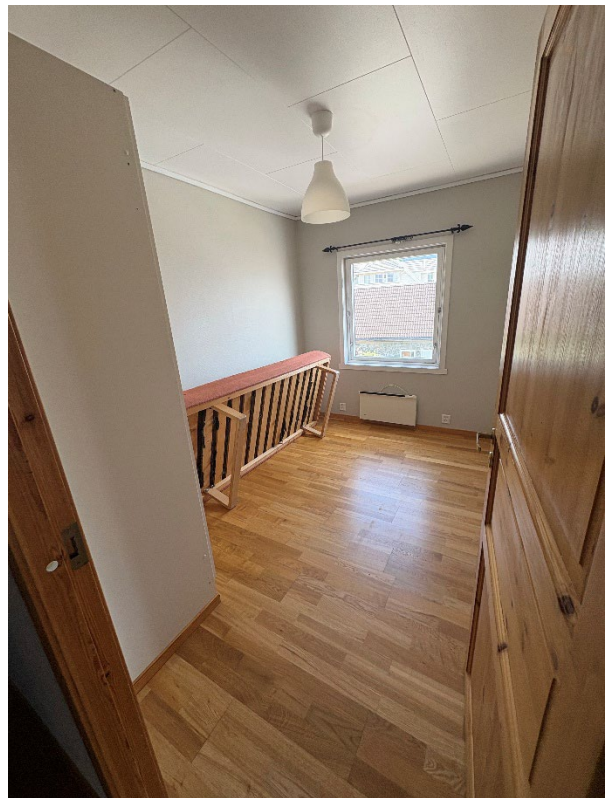
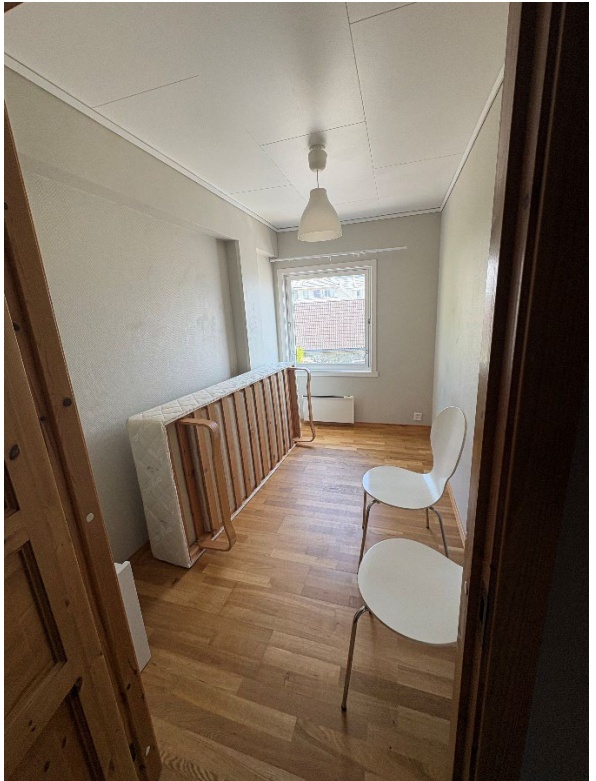
Totalen etter bygging av 3. etg blir da: 1983 m2











# BUDSKJEMA

Deres bud rettes til medhjelper

**ADVOKAT SILJE FLUGEIM HEGGESTAD**

Postboks 25, 6851 Sogndal, e-post [silje@advokat-tollefsen.no](mailto:silje@advokat-tollefsen.no), mobil 916 44 035

## TILBUDET ER BINDENE FOR BYDER I MINST 7 – SEKS - UKER

### Fra

Navn: \_\_\_\_\_ Pers.nr. (11 siffer) \_\_\_\_\_

Adr: \_\_\_\_\_ Tlf. 1 (mobil): \_\_\_\_\_

Postnr./-sted \_\_\_\_\_ Tlf. 2 (jobb/hjemme): \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

### Salgsobjekt

Gnr. 211 Bnr. 3 Snr.3 i Sogndal kommune knr 4640

Adresse: Hanahaug 13b, 6863 Leikanger

**BUD** kr. \_\_\_\_\_

I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgave

### Finansiering

Egenkapital kr. \_\_\_\_\_

Lånekapital kr. \_\_\_\_\_

### Finansieringsinstitusjoner

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

Navn og telefonnummer til kontaktperson i finansieringsinstitusjon nr. 1: \_\_\_\_\_

Navn og telefonnummer til kontaktperson i finansieringsinstitusjon nr. 2: \_\_\_\_\_

## BUDET STÅR VED MAKT:

Ved tvangssalg skal budet iflg. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26 være bindende for byder i minst 6 -seks- uker.

Eiendommen overtas i den stilling den befinner seg, og hvormed budgiver har gjort seg kjent ved besiktigelse. Eiendommen forutsettes overtatt fri for andre pengeheftelser enn de lån som byder eventuelt skal overta. Ved tvangssalg har kjøper etter bestemmelser i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-39 begrenset adgang til å gjøre innsigelser gjeldende p.g.a. mangler.

Overdragelse og oppgjør skal skje 3 mnd. etter at medhjelper har forelagt budet for Bergen tingrett (nedenfor benevnt Tingretten) og rettighetshaverne og anbefalt at budet begjæres stadfestet. Budgiver gjøres oppmerksom på at høyeste bud må bekreftes skriftlig på nytt budskjema før budet fremlegges med anbefaling om å begjære budet stadfestet.

Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst 6 uker. Med Tingrettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. Ved Tingrettens stadfestelse av et bud, løses øvrige budgivere fra sine bud.

Nekter Tingretten ved kjennelse å stadfeste noe bud, løses samtlige budgivere fra sine bud. Budgiver løses fra sitt bud dersom saksøker gir avkall på adgangen til å begjære budet stadfestet.

I tillegg til kjøpesummen svarer budgiver alle overdragelsesomkostninger, som dokumentavgift og tinglysningsgebyr. Dersom budet aksepteres/stadfestes er det bindende for budgiver på ovennevnte vilkår.

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

Sign \_\_\_\_\_

***Sammen med budskjemaet skal også innsendes***

***”Tillegg til salgsoppgave og budskjema”, og ”Legitimasjon av budgiver”  
i signerte eksemplarer – totalt 3 sider til sammen***

**TILLEGG TIL**  
**SALSOPPGÅVA OG BODSKJEMA**  
**MÅ LEVERAST SAMAN MED BODSKJEMA**

**Adresse:**      **Hanahaug 13b, 6863 Leikanger**  
                      **Gnr. 211 Bnr. 3 Snr. 3 Sogndal kommune 4640**

Dette er eit tvangssal gjennom Sogn og Fjordane tingrett (nedanfor berre tingretten).

Kjøpesummen skal betalast til advokat Silje Flugheim Heggstad

Kjøparen har avgrensa mogelegheit til å gjera gjeldande manglar ved eit tvangssal (avhendingslova gjeld ikkje), og det vert difor framheva at det er svært viktig at kjøpar undersøker eigedomen grundig.

Kjøparen ber risiko for eventuelle konsesjonskrav. Bindingsfrist for bod er minimum 6 veker.

Med samtykke frå tingretten kan det takast omsyn til bod med bindingstid ned til 15 dagar.

Overdraging og oppgjær skal normalt skje 3 mnd. etter at medhjelpar har førelagt bodet for tingretten og rettshavarane, der medhjelpar rår at bodet vert kravd stadfesta.

Betalingsplikta trer likevel ikkje inn før to veker etter at stadfestingsorskurda er rettskraftig. Dersom kjøpesummen eller deler av denne vert betalt etter oppgjærsdagen, men innan 2 veker etter at stadfestinga er rettskraftig, må kjøpar betale eit tillegg på 6 % rente p.a. Andre forseinking i høve betaling av kjøpesummen vert lasta med renter i tråd med lov om renter ved forseinka betaling, for tiden 12,25 % morarente.

Det er tingretten som tek endeleg stilling til boda. Innvendingar mot stadfesting av bod må sendast til tingretten innan 2 veker frå partane, rettshavarane og bodgjevar er orientert om at eit bod er kravd stadfesta.

Etter at tingretten har stadfesta eit bod har dei partane 30 dagars ankefrist på avgjersla innan bodet vert bindande. Når tingretten stadfestar eit bod, vert andre bodgjevarar løyst frå sine bod. Bodgjevar vert løyst frå sitt bod dersom saksøkaren gir avkall på tilgangen til å kreve det stadfesta.

Kjøpar gir medhjelpar fullmakt til å be tingretten om å utferde skøyte/heimelsdokument og til at retten skal sende dette til medhjelpar, jf. tvangsfullbyrdingslova § 11-33 (2).

**Dette skjemaet «Tillegg til salsoppgåve og bodskjema» må saman med «Bodskjema» sendast til medhjelpar i signert stand.**

Eg stadfestar å ha lese dette tillegget og heile salsoppgåva med vedlegg.

Stad, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bodgjevar si underskrift

## LEGITIMASJON AV BODGJEVAR

Bodgjevar må legitimere seg ved innlevering av første bod ved bruk av førarkort, norsk bankkort, pass eller anna gyldig legitimasjon.

Den gyldige legitimasjon skal leggjast i råma under. Ta bilete eller skann den gyldige legitimasjonen, og send som SMS, eller e-post til medhjelpar. Legitimasjonen må være tydeleg og klart leseleg for at bod skal kunne akseptrast.

Stad, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bodgjevar si underskrift