DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Villavegen 75

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Enebolig
Villavegen 75, 6899 BALESTRAND
SOGNDAL kommune
gnr. 306, bnr. 16

Markedsverdi

7 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 459 m² BRA-i: 406 m²



Befaringsdato: 21.10.2026 **Rapportdato:** 21.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20070-1872 **Eiendomsverdi ref nr:** FM1242

Autorisert foretak: Sogn Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Svein Låksrud

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

Norsk takst

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

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

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

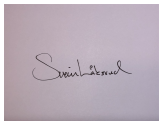
Sogn Takst AS

Sogn Takst As vart starta i år 2006 av Svein Låksrud. Han har svennebrev som tømrar og teknisk fagskule. Svein har erfaring fra byggebransjen heilt tilbake til år 1985.
Godkjenning som takstingeniør fekk Svein i år 2006. Han har sida denne tida arbeida som takstmann Sogn og Fjordane, no Vestland. Arbeidsområdet er og Vang kommune, Tyin og Filefjell. Arbeidar for det meste med
Tilstandsrapportar NS3600, verditakstar og tomtevurderingar. Sogn Takst AS har og oppdrag for namsmann og advokatar i området.
Tek og oppdrag med dødsbu og interne arveoppgjer. Har god erfaring med festetomtar, tomtefesteloven og beregning av festeavgift.
Tek og andre oppdrag etter avtale, t.d. kontrollerklæring / sluttkontroll våtrom i forbindelse med ferdigattestar.

Sogn Takst AS kjem fram til dei fleste oppdrag. Køyrer til dagleg i bil med 4x4 og har tilgjengeleg UTV/ATV. Denne kan nyttast i samband med løyve fra grunneigar, kommune m.m.



Rapportansvarlig



Svein Låksrud

Uavhengig Takstingeniør

post@sogntakst.no

450 10 807

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

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

Sogn Takst AS
Flåten 12
6884 ØVRE ÅRDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bustad frå år 1908-12 med nesten alle overflater frå denne tiden. Bustaden har stort elde og slitasje utv. Her må ei ta høgde for store påkostningar og skjulte feil og manglar.
Innv. vart hovudplanet fornya ca. år 1975-85 talet. 2. etg. har overflater frå oppføring. 2. etg. treng ei total fornying.
Kjellar er delvis fornya men ikkje ferdigstilt.

Bustaden er vurdert til å trenge store påkostningar. Bustaden er tross alt over 100 år.

Annekset har stort elde, fukt og råteskadar. Bygget treng ei total fornying og store påkostningar.

Naust, brygge og kai er vurdert i bra stand og kan fint nyttast vidare slik der er pr. i dag. Flott utsikt og plass til stor båt.

Eigedomen framstår som ei perle i dette området, romsleg eigedom med frukthage, store tre, støttemurar og fint asfaltert tilkomst.

Enebolig - Byggeår: 1908

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av skifertakstein frå opprinneleg byggeår. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Nytt undetak, lekter, vindskeier og beslag i år 1987.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner og nedløp er av plast. Takrenner og beslag har flere mangler og fungerer dårlig. Dette har ført til fuktskader på utvendig kledning, vindski og loddbord m.m.
På grunn av manglende funksjon har dette ført til fuktskader på kledning og muligens veggkonstruksjoner. Det er synlige spor etter fuktskader på kledning, vinduer, listverk m.m.

Alle utvendige overflater har behov for omfattende tiltak grunnet manglende vedlikehold de siste årene. Det er mistanke om at store deler av de utvendige overflatene må skiftes ut.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon frå oppføring. Ingen unormale forhold oppdaga på kaldtloft.
Vurdert som normale forhold med tanke på alder og byggemåte.
Bustaden er 118 år gammal. Grunna alder og måten dette er bygd på, må ein tak høgde for at det kan vere skjulte feil og manglar.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning. Konstruksjonen er ikkje isolert.
Stort elde, fukt og råteskadar på utv. fasadar. Gjeld all kledning, listverk, rammer m.m. Alt av utv. overflater treng store tiltak.

Overflatebehandlingen flassar nesten over alt. Utv. overflater bør kontrollerast nærmare for fuktskadar. Misstanke om at kledningen er utsatt for fukt frå innsida. Det er og ein del svertesopp grunna høg fuktigheit i område.

Kledning manglar lufting ned mot grunnmur, dette er truleg noko av årsaken til flassingen. Ingen museband synleg eller nokon gong montert.
For store åpningar i bunn av kledning kan føre til at mus slepp inn i vegg-, golv- og loftkonstruksjonane. Mus kan komme inn gjennom 6mm åpningar. Det vil vere umulig å oppdage alle avvik i forbindelse med dette ved ei synfaring i følge med TSR. Ein bør eventuelt utføre ei utvida kontroll dersom det er opplyst om museproblem eller oppdaga avvik i musesikringen.
Vinduer fra oppføring med doble glass. Betydelig utvendig elde, slitasje, fukt- og råteskader både på rammer, beslag og utvendig listverk.

Takvinduer er en utsatt konstruksjon. Det er spor etter fuktskader omkring vinduene.
Vinduer krever omfattende tiltak, og det må påregnes store kostnader. Det bør vurderes å skifte alle vinduene til nye på grunn av tilstand og funksjon. Dårlig funksjon fører til økt energibruk.

Bygningen har malt hovedytterdører får oppføring. Normalt elde og slitasje.
Dører til takterrasse og balkong har ein del elde, slitasje og fuktskadar. Utette forhold mellom karmar og dørblad. Vurdert som normalt med tanke på alder.

Nytt overbygg i år 2011 i hovudplanet.

Innglassa balkong i 1. etg. med takterrasse i 2. etg. Takterrassen er vurdert som ein risiko konstruksjon.
Stort elde på utv. overflater, fukt og råteskadar på dør. Stort elde på trevirke, måling flassar mm.

Betongtrapp ned frå balkong frå hovudplanet og ned til bakkenivå i nivå med kjeller. Trapp manglar rekkverk.
Trapp i betong til inngangsdør i hovudplanet. Manglar rekkverk.
Begge trapper er tekka med skiferheller i trinn.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av furu. Nokre golv er tekka med teppe og belegg. Veggene har tapet og malte plater.
1 etg. vart fornya i år 1975-80 talet. Kjøkken, stove og eit soverom er etterisolert innv.
Kjellar vart fornya i år 1982, tiltak vart utført i åra etter. Kjellar er vurdert som ikkje ferdigstilt, men er vurdert som enkle tiltak.
2. etg. er for det meste frå oppføring. Stort elde, spor etter tidligare fuktskadar i vegg og tak.

Bustaden kan fint nyttast vidare med dagens tilstand, sett vekk frå badet i 2. etg. som er sanert og tilstand i 2. etg. som treng større tiltak.
Bustaden er likevel vurdert til å trenge store tiltak og fornying på alle innv. overflater for å stette dagens krav til stil og standard.
Her må ein ta høgde for store påkostningar. Huset er tross alt over 118 år gammalt. Her det skeive golv, veggar og tak. Dørar og

Beskrivelse av eiendommen

vindauger subbar i karmar. Men med rette tiltaket kan dette blir ein særs fin bustad.

Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Himlingene har malte plater og trepanel.
Alle overflater treng større tiltak.

Etasjeskiller er av trebjelkelag frå oppføring.
Normale forhold med tanke på bulingar og ujamne overflater sett i forhold til typen konstruksjon og alder.

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass. Radon i inneluft øker risikoen for lungekreft.
Du må måle for å finne ut om det er radon i boligen din.
Har du målt radonnivåer over 100 Bq/m³, bør du gjøre tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m3.
Strålevernforskriften stiller krav med grenser for radon i utleieboliger, skoler og barnehager.
Aksomheitsgrad er middels i dette område i følge Radonkart

Boligen har mursteinspiper. Ildstadar og piper er ikkje brukt sidan år 1975.

Ildstadar og pipe bør kontrollerast av lokalt branntilsyn for funksjon og forskriftskrav.
Siste kontroll vart utført i år 2017. Avvik oppservert er tekka skorstein. Vedomnar er frå oppføring. Vedomnar i nesten alle rom i 2. etg. Grunna alder er det anbefalt å fornye piper og ildstadar. Piper bør skiftast ut til nye og vedomnar bør skiftast til reintbrennande omnar.
Varmekabel på golv i vindfang, kjøkken og nesten alle rom i kjellar, sett vekk frå gangen/trapperommet. Enkelte tak i hovudplanet har og Esva takvarme. Varmekabel i golv og takvarme er ikkje funksjonstesta.

Rom under terreng:
Gulvet er av betong. Vaskerom og bad er tekket med belegg.
Stuedelen har vegger med panel i halve høyden, og resten er betong/mur. Øvrige vegger er tekket med trepanel.
Synlige betongvegger har spor etter fukt, salt- og kalkutslag.
Grunnmuren er uten fuktsikring, og dette er vurdert som lite omfattende.
Innredede rom i kjeller er vurdert som en risikokonstruksjon grunnet spor etter innvendig fukt og grunnmur uten utvendig fuktsikring.

Boligen har malt tretrapp frå oppføring. Trapp mellom 1. etg. og kjellar er frå ca. år 1982. Manglar rekkverk på trapp ned til kjellar.
Rekkverk ligg klart for montering.
Stige opp til kaldtloft.

Innvendig har boligen malte fyllingsdøre frå oppføring. Ei dør er skifta til ny, kopi av dei opprinnelege dørane.
Nye heiltre fyllingsdørar i kjellar. Normalt elde og slitasje. Enklte subbar i karm.

Ingen spor etter skadedyr ved synfaringstidspunktet.
Ein må likevel ta høgde for at det kan vere tilkomst av bl.a mus på eldre bygningar. Det bør eventuelt utførast utvida kontroll om det blir oppdaga eller opplyst om spor etter skadedyr. Ein vil ofte sjå dette betre når bustaden er tømt for innventar og utstyr.

VÅTROM

Gå til side

Alle våtrom må/bør byggast opp på nytt.
Badet i 2. etg.frå ca. år 1976 er sanert.
Bad og vaskerom i kjellar er frå 1970 talet og har gått ut på dato.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet frå ca. år 1970 talet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.
Lekkasje i oppvaskmaskin, denne er ikkje nytta til formålet på mange år. Innreiing er vurdert til å ha gått ut på dato.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom med golvmontert og servant. Overflater frå ca. år 1975-80. Toalett treng ei fornying.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av kopar og plast. Det er ikke besiktiget i rørskap.
Koparrøyr frå 1970-80 talet. Noko av anlegget er nye røyr i røyr , ført opp til planlagt bad i 2. etg.
Det er innv. avløpsrør av truleg keramikk frå oppføring og plast frå 1970-80 talet.

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er montert ventilasjonskanalar i veggar, golv og veggar i enkelte rom, planlagt for ventilasjonsanlegg som aldri er blitt montert.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.
Det anbefales at den elektriske koblingen omgjøres til fast installasjon etter dagens krav, med hensyn til brannsikkerhet. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft. Omkobling er derfor ikke nødvendig, men blir generelt anbefalt.

Elektrisk anlegg er for det meste fra perioden 1975–1985. Det er utført tiltak opp gjennom tiden. Sikringsskap med skrusikringer og noe nytt anlegg med automatsikringer. El-anlegget bør fornyes.
Enkelte tiltak er utført i 2012. Det foreligger samsvarserklæring på deler av anlegget.
Siste kontroll av el-anlegget ble utført i 1996.
Grunna tilstand på anlegget og alder på bustaden er det anbefalt med utvida kontroll på el-anlegget.

Standard slukkeapparat og brannvarslere. Anlegget er ikkje funksjonstesta. Ukjent alder på slukkeutstyr.
Bustaden er lite nytta den siste tiden.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunnen består av løsmasser hentet fra området.
Ingen fuktsikring av grunnmur.
Betonggolv i kjellar er nytt i år 1983. Golvtekke er fuktsikra og isolert. To soner med varmekabel.

Bygningen har betonggrunnmur. (pussa gråsteinsmur) Utv. puss har ein del sprekker og riss, spesielt omkring vindauger.
Vurdert som normale forhold når det gjeld sprekker og riss i utv. overflater.

Forstøtningsmurer er av naturstein omkring eigedomen ned mot vegen like forbi. Framstår i god stand.

Aktsomhetsområder for jord- og flomskred er en nasjonalt dekkende kartserie som viser potensielt jord- og flomskredutsatte områder på oversiktsnivå. Kartene viser potensielle utløpsområder for jord- og flomskred.
Område ligg innafor flom og skredfare i følge NVE Atlas. Området er merka som usikkert når det gjeld kvikkleire i dette område.
Detaljerte informasjon angåande flom, skred og kvikkleirefare i dette området kan/skal kommunen svare nærmare på.

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Anlegget i kjellar og vidare ned frå bustaden ned til opprinnelege private septiktankar er får ca. år 1982/83.
Nytt anlegg frå tidligare septiktank i ca. år 2022-24 og ned til det offentlege anlegget i vegen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	459 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	360 m²
Totalpris	7 200 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	9 050 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

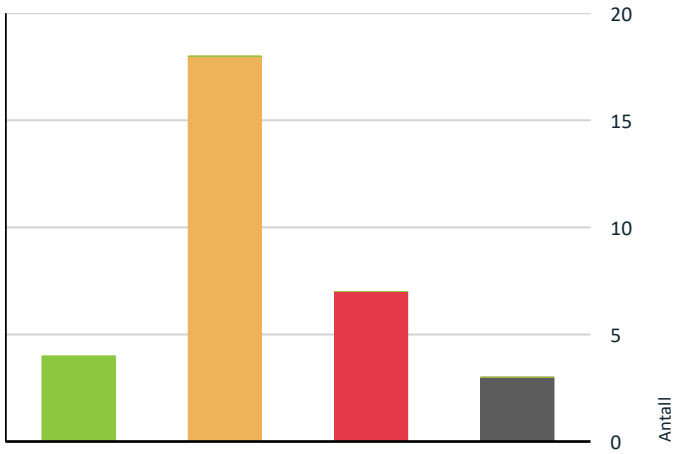
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Teikningar fins truleg ikkje.

Sammendrag av boligens tilstand

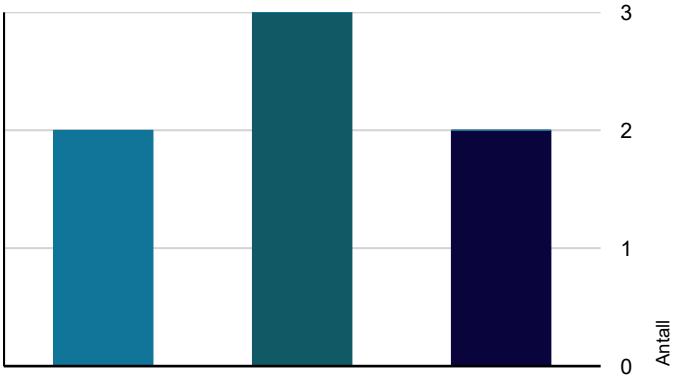
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Kryprom eller krypkjellar blir kun synfart dersom det blir oppdaga eller opplyst om forhold som skulle tilsei slik synfaring. Blir ellers kun synfart gjennom luke.

Utv. taktekke og undertak blir kun synfart frå bakkenivå grunna HMS.

Kaldtloft med tilkomst kun gjennom loftluke, med loft uten full ståhøgde og uten fast golvtekke blir ikkje synfart inne på loftet. Kun inspisert og vurdert frå luke.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Takstrapporten er utarbeida i samband med salg på det åpne markedet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Våtrom > Etasje 2. > Bad/ sanert > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje 2. > Bad/ sanert > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 1. > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 1. > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Toalettrom > Etasje 1. > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Avvik:
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Det er åpenbar risiko for helse, miljø og risiko på grunn av avvik i pipe/skorsteiner og ildsteder. Tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet er under 5 år og vurderingen baseres på den.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1908

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra heimelshavar. Byggeår. ca. 1908-1912

Standard
Standard frå oppføring og frå år 1970-80 talet.

Vedlikehold
Ein del elde utv. Mangel på utv. vedlikehald dei siste år. Bustaden er vurdert til å treng store utv. tiltak.
Innv. overflater i 2. etg. er frå oppføring og treng større tiltak. Spor etter inn.v fuktskadar.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av skifertakstein frå opprinneleg byggeår. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Nytt undetak, lekter, vindskeier og beslag i år 1987.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
• Enkelte skiferstein er ute av posisjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes behov for utskifting eller vedlikehold av taktekking og undertak innen overskuelig tid, da både taktekking og undertak har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.
Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak er økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.
• Skifterstein som er ute av posisjon bør rettes opp for å sikre tett tak og forhindre vanninntrengning, som kan føre til fuktskader på underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast. Takrenner og beslag har flere mangler og fungerer dårlig. Dette har ført til fuktskader på utvendig kledning, vindski og loddbord m.m.
På grunn av manglende funksjon har dette ført til fuktskader på kledning og muligens veggkonstruksjoner. Det er synlige spor etter fuktskader på kledning, vinduer, listverk m.m.
Alle utvendige overflater har behov for omfattende tiltak grunnet manglende vedlikehold de siste årene. Det er mistanke om at store deler av de utvendige overflatene må skiftes ut.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å hindre ytterligere fuktskader på kledning, vinduer og veggkonstruksjoner.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for omfattende råteskader, redusert levetid på bygningsdeler og potensielt kostbare utbedringer i fremtiden.

- Det bør monteres snøfangere på hele eller deler av taket for å oppfylle sikkerhetskrav og hindre fare for snøras, som kan medføre personskader eller skade på eiendom.







Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

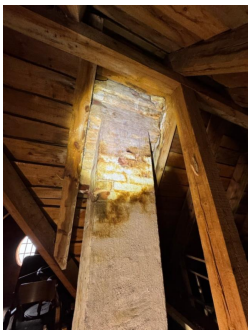
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon frå oppføring. Ingen unormale forhold oppdaga på kaldtloft.
Vurdert som normale forhold med tanke på alder og byggemåte. Bustaden er 118 år gammal. Grunna alder og måten dette er bygd på, må ein tak høgde for at det kan vere skjulte feil og manglar.

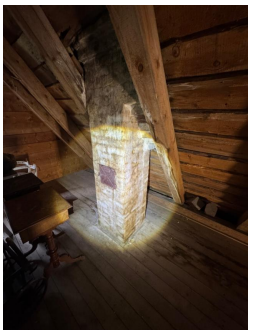
Vurdering av avvik:

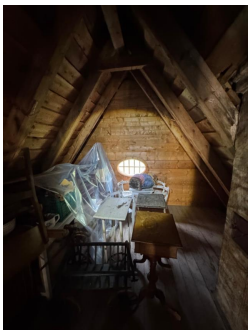
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjolder og skader i takkonstruksjonen, samt vurdere omfanget av eventuelle skader.
Utbedring bør utføres for å hindre videre fuktinntrenging og for å unngå risiko for råte, soppdannelse og svekkelse av konstruksjonen.
- Avvik rundt gjennomføringer i takflaten bør utbedres for å hindre inntrenging av vann og fukt, noe som kan føre til skader på takkonstruksjonen og omkringliggende bygningsdeler.









TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Konstruksjonen er ikkje isolert.
Stort elde, fukt og råteskadar på utv. fasadar. Gjeld all kledning, listverk, rammer m.m. Alt av utv. overflater treng store tiltak. Overflatebehandlingen flassar nesten over alt. Utv. overflater bør kontrollerast nærmare for fuktskadar. Misstanke om at kledningen er utsatt for fukt frå innsida. Det er og ein del svertesopp grunna høg fuktigheit i område.

Kledning manglar lufting ned mot grunnmur, dette er truleg noko av årsaken til flassingen.

Ingen museband synleg eller nokon gong montert.

For store åpningar i bunn av kledning kan føre til at mus slepp inn i vegg-, golv- og loftkonstruksjonane. Mus kan komme inn gjennom 6mm åpningar. Det vil vere umulig å oppdage alle avvik i forbindelse med dette ved ei synfaring i følge med TSR. Ein bør eventuelt utføre ei utvida kontroll dersom det er opplyst om museproblem eller oppdaga avvik i musesikringen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.

Tilstandsrapport

- Det er påvist betydelige råteskader i den liggende bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Det er forhold ved detaljer, materialvalg, innfestning, overganger, vedlikehold og faglig utførelse som kan gi forkortet levetid.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet kledning bør skiftes ut for å hindre videre skade på veggkonstruksjonen og redusere risiko for fuktinntrengning og soppdannelse.
Det anbefales også å kontrollere underliggende konstruksjon for eventuelle skjulte skader, samt utbedre lufting og musehindring for å forhindre fremtidige problemer.

• Råteskadet kledning, listverk og rammer må skiftes ut for å hindre ytterligere skade på underliggende konstruksjon.
Det bør også utføres en grundig kontroll av utvendige overflater og konstruksjon for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader.
Manglende lufting mot grunnmur bør utbedres for å redusere risiko for fremtidige fukt- og råteskader.
For store åpninger i bunn av kledningen bør tettes for å hindre inntrenging av mus, da dette kan føre til skader i vegg-, gulv- og loftkonstruksjoner.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for omfattende skader på byggets bærekonstruksjon og innvendige arealer.

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking og redusere risiko for fuktskader og råte i konstruksjonen.
Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi svertesopp, flassing av overflatebehandling og økt fare for råteskader.
I tillegg bør åpninger i bunn av kledningen tilpasses slik at mus ikke får tilgang til vegg-, gulv- og loftkonstruksjoner, for å unngå skadedyr og følgeskader.
- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

Kostnadsestimat: Over 500 000






TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer fra oppføring med doble glass. Betydelig utvendig elde, slitasje, fukt- og råteskader både på rammer, beslag og utvendig listverk.

Takvinduer er en utsatt konstruksjon. Det er spor etter fuktskader omkring vinduene.

Vinduer krever omfattende tiltak, og det må påregnes store kostnader. Det bør vurderes å skifte alle vinduene til nye på grunn av tilstand og funksjon.
Dårlig funksjon fører til økt energibruk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer som fører til at det kommer fukt inn i konstruksjonen.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer som er vanskelig å åpne og lukke bør justeres eller skiftes ut for å sikre god funksjon og brukervennlighet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere forringelse, økt varmetap, dårligere inneklima og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

- Det bør etableres bedre ventilasjon og lufting for å redusere kondensering på vindusglass.

Kondensering kan føre til fuktskader i treverk, økt risiko for råte og behov for utskifting av vinduer.
Det anbefales å vurdere utskifting av vinduene grunnet omfattende slitasje og dårlig funksjon, for å unngå ytterligere skader og redusere energibruk.

- Det bør gjennomføres omfattende utbedringer eller utskifting av vinduene for å hindre videre fuktinntrengning og råteskader.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, redusert energieffektivitet og betydelige fremtidige kostnader.

- Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
- Det bør vurderes full utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt varmetap, risiko for ytterligere fukt- og råteskader, samt redusert bokomfort og økte vedlikeholdskostnader.

Kostnadsestimat: Over 500 000







TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdørar får oppføring. Normalt elde og slitasje.
Dørar til takterrasse og balkong har ein del elde, slitasje og fuktskadar. Utette forhold mellom karmar og dørblad. Vurdert som normalt med tanke på alder.
Nytt overbygg i år 2011 i hovudplanet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte eller store skader i dører.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

• Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede eller sterkt skadde dører bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktinntrengning og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.
Det må påregnes vedlikehold og utskifting av dører med omfattende skader.

• Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter, med risiko for fuktinntrenging, trekk og varmetap.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre innsettingsdetaljer rundt dør for å sikre tett og korrekt utførelse.

• Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.

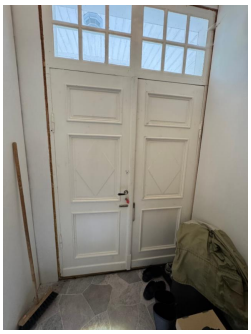
• Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.

• Det bør utføres lokal utbedring og overflatebehandling av karmene for å hindre videre forvitring og fuktopptak.
Sprekker og værslitasje kan føre til redusert beskyttelse mot fukt, som igjen kan gi råteskader og redusert levetid på dørene.
Ved omfattende skader bør utskifting vurderes for å sikre funksjon og beskyttelse.

• Dører bør justeres eller utbedres for å sikre normal funksjon.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere slitasje, redusert tetthet og økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000









TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Innglassa balkong i 1. etg. med takterrasse i 2. etg. Takterrassen er vurdert som ein risiko konstruksjon.
Stort elde på utv. overflater, fukt og råteskadar på dør. Stort elde på trevirke, måling flassar mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk.

• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Ventilering eller lufting av yttertak er ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor usikker.

• Sluk er ikke tilgjengelig for vedlikehold og kontroll.

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede deler av rekkverket bør skiftes ut for å hindre videre utvikling av råte og for å opprettholde konstruksjonens stabilitet og sikkerhet.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere svekkelse av rekkverket og økt risiko for personskade.

• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.

• Det anbefales å skifte ut det vanntette sjiktet, da alder medfører usikker funksjon og økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Videre bør råteskadet treverk og dør utbedres eller skiftes ut for å hindre ytterligere skadeutvikling.

• Manglende kontrollmulighet gir usikkerhet om ventilasjonen fungerer, med risiko for skjulte fukt- og kondensskader.

• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av ventilasjonen og vurdere nærmere undersøkelser.

• Manglende tilgang til sluk kan føre til utilstrekkelig vedlikehold, med risiko for tilstopping, vannansamlinger og lekkasjer.

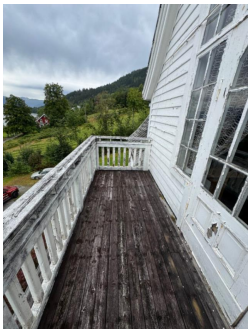
• Det bør tilrettelegges for tilgang til sluk for kontroll, rens og vedlikehold.

• Litt usikker kva løysing som er nytta. Bør kontrollerast nærmare.

• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for videre fuktskader, råteutvikling og skader på underliggende boligrom, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid for konstruksjonen.

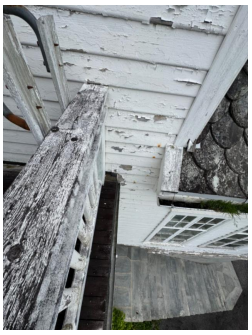
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Stort elde og slitasje på takterrasse.



Stort elde og slitasje på takterrasse.



Stort elde og slitasje på takterrasse.



Innglassa balkong i 1. etg med takterrasse over.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Betongtrapp ned frå balkong frå hovudplanet og ned til bakkenivå i nivå med kjeller. Trapp manglar rekkverk.

Trapp i betong til inngangsdør i hovudplanet. Manglar rekkverk. Begge trapper er tekka med skiferheller i trinn.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Avvik:

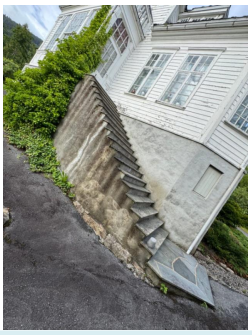
Konsekvens/tiltak

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

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Rekkverk må monteres før videre bruk for å redusere risikoen for fall og personskader, spesielt siden det er stor høydeforskjell ned til terreng.

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu. Nokre golv er tekka med teppe og belegg. Veggene har tapet og malte plater.
1 etg. vart fornya i år 1975-80 talet. Kjøkken, stove og eit soverom er etterisolert innv.
Kjellar vart fornya i år 1982, tiltak vart utført i åra etter. Kjellar er vurdert som ikkje ferdigstilt, men er vurdert som enkle tiltak.
2. etg. er for det meste frå oppføring. Stort elde, spor etter tidligare fuktskadar i vegg og tak.

Bustaden kan fint nyttast vidare med dagens tilstand, sett vekk frå badet i 2. etg. som er sanert og tilstand i 2. etg. som treng større tiltak.
Bustaden er likevel vurdert til å trenge store tiltak og fornying på alle innv. overflater for å stette dagens krav til stil og standard.

Her må ein ta høgde for store påkostningar. Huset er tross alt snart 118 år gammalt. Her det skeive golv, veggar og tak. Dørar og vindauger subbar i karmar. Men med rette tiltaket kan dette blir ein særs fin bustad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Riss og sprekker i overflater bør utbedres for å hindre videre forringelse og sikre et jevnt og funksjonelt gulv.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt slitasje, ytterligere skader og redusert brukskomfort.

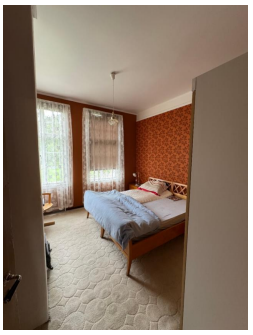
2. etasje har behov for total fornying av alle overflater. Kjelleren må ferdigstilles.
Ett rom i hovedplanet er ikke ferdigstilt og krever tiltak.
Konsekvens/tiltak.
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
Boligen trenger generell fornying av alle innvendige plan for å oppnå dagens krav til standard og funksjonalitet.
Det bør gjennomføres total fornying av overflater i 2. etasje, ferdigstillelse av kjeller, samt tiltak i rommet på hovedplanet som ikke er ferdigstilt.
Manglende utbedring kan føre til videre forringelse av bygningsdeler, økt risiko for skjulte skader og redusert bokomfort. Det må påregnes betydelige kostnader ved oppgradering.

Tilstandsrapport









TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Himlingene har malte plater og trepanel.
Alle overflater treng større tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre ved behov, samt vurdere nærmere undersøkelser dersom sprekkene øker.
- Overflatene bør utbedres eller fornyes for å oppnå tilfredsstillende standard og funksjon.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for videre forringelse, redusert estetisk verdi og mulig påvirkning på inneklimaet.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag frå oppføring. Betonggolv i kjellar frå 1983.

Normale forhold med tanke på bulingar og ujamne overflater sett i forhold til typen konstruksjon og alder.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.
- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellen dersom dette medfører bruksmessige ulemper eller skal legges nytt gulv.

Konsekvensen av ikke å utbedre kan være redusert komfort, snublefare og utfordringer ved fremtidig oppussing.

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må nivåforskjellene rettes opp. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en eldre bolig som denne. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.

Konsekvensen av nivåforskjeller er redusert brukervennlighet og økt risiko for snublefare, men det har normalt ingen vesentlig betydning for konstruksjonens bæreevne.

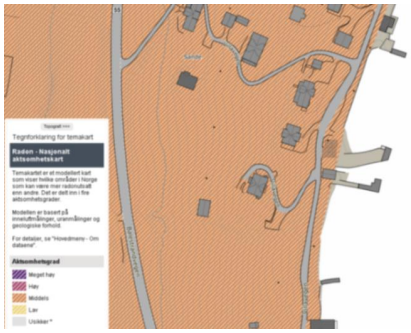
• For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellen rettes opp.
Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av utbedring.
Konsekvensen av høydeforskjeller er redusert brukervennlighet og estetisk kvalitet, samt mulig påvirkning på gulvbelegg og innredning.

Radon

Beskrivelse

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass. Radon i inneluft øker risikoen for lungekreft.
Du må måle for å finne ut om det er radon i boligen din.
Har du målt radonnivåer over 100 Bq/m³, bør du gjøre tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m3.
Strålevernforskriften stiller krav med grenser for radon i utleieboliger, skoler og barnehager.

Aksomheitsgrad er middels i dette område i følge Radonkart



TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har mursteinspiper. Ildstadar og piper er ikkje brukt sidan år 1975.

Ildstadar og pipe bør kontrollerast av lokalt branntilsyn for funksjon og forskriftskrav.

Siste kontroll vart utført i år 2017. Avvik oppservert er tekka skorstein. Vedomnar er frå oppføring. Vedomnar i nesten alle rom i 2. etg. Grunna alder er det anbefalt å fornye piper og ildstadar. Piper bør skiftast ut til nye og vedomnar bør skiftast til reintbrennande omnar.
Varmekabel på golv i vindfang, kjøkken og nesten alle rom i kjellar, sett vekk frå gangen/trapperommet. Enkelte tak i hovudplanet har og Esva takvarme.
Varmekabel i golv og takvarme er ikkje funksjonstesta.

Vurdering av avvik:

• Ein del sprekker og riss i piper.

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Det er åpenbar risiko for helse, miljø og risiko på grunn av avvik i pipe/skorsteiner og ildsteder. Tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet er under 5 år og vurderingen baseres på den.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker og riss i piper bør utbedres av kvalifisert fagperson for å redusere risikoen for brann og lekkasje av røykgasser, som kan medføre fare for liv og helse samt skade på bygningen.

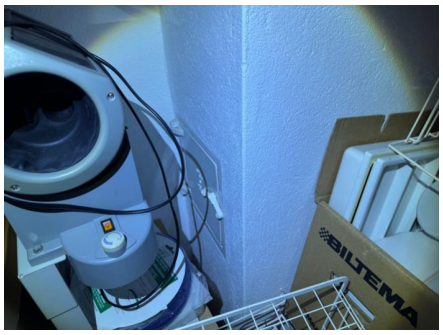
• Brennbar materiale må fjernes eller beskyttes slik at avstanden til sotluke/feieluke er minst 300 mm, i henhold til gjeldende forskrifter.
Dette bør gjøres for å redusere risikoen for brann og ivareta sikkerheten til beboere og bygning.

• Pipevanger bør gjøres tilgjengelige for inspeksjon, og det anbefales at piper og ildsteder kontrolleres av kvalifisert fagperson eller lokalt branntilsyn for å avdekke eventuelle skjulte skader eller utettheter.
Dette bør gjøres for å redusere risikoen for brann og ivareta sikkerheten til beboerne.

• Større avstand til brennbart materiale må etableres for å redusere risikoen for overoppheting og antennelse, og dermed forebygge brannfare som kan true liv og helse.
Det anbefales at ildsteder og piper kontrolleres av kvalifisert fagperson eller lokalt branntilsyn for å sikre at gjeldende forskriftskrav oppfylles.

• Det anbefales å stanse bruk og få utført snarlig fagkyndig kontroll og utbedring i henhold til gjeldende krav.

Alt av piper og ildstadar bør kontrollerast av lokalt branntilsyn før bruk.



Sotluker i kjellar.



Sotluker i kjellar.



Feieluker på loft.



Eldre vedomnar.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Vaskerom og bad er tekket med belegg. Stuedelen har vegger med panel i halve høyden, og resten er betong/mur. Øvrige vegger er tekket med trepanel.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.
Synlige betongvegger har spor etter fukt, salt- og kalkutslag. Grunnmuren er uten fuktsikring, og dette er vurdert som lite omfattende.
Innredede rom i kjeller er vurdert som en risikokonstruksjon grunnet spor etter innvendig fukt og grunnmur uten utvendig fuktsikring.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

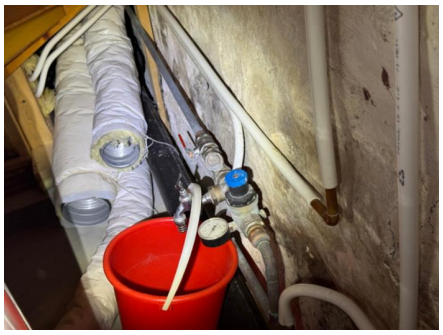
Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes tiltak for å redusere fuktgjennomtrenging i kjellergulv, for eksempel ved å etablere fuktsikring eller forbedre drenering.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer, noe som kan påvirke inneklima og byggets levetid.

• Det bør vurderes tiltak for å bedre fuktsikringen av kjellermuren, for eksempel utvendig drenering eller fuktsikring, for å redusere risikoen for ytterligere fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen.
Vedvarende fukt kan føre til sopp- og råteskader, samt redusert inneklima og skade på bygningsmaterialer.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fuktinntrengning i kjellermur og gulv.
Konstruksjonen bør følges opp jevnlig for å overvåke utviklingen av fukt, og nødvendige tiltak for å utbedre fuktsikring bør vurderes.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader, forringelse av bygningsmaterialer og dårligere inneklim

Tilstandsrapport






Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp frå oppføring. Trapp mellom 1. etg. og kjellar er frå ca. år 1982.
Manglar rekkverk på trapp ned til kjellar. Rekkverk ligg klart for montering.
Stige opp til kaldtloft.

Vurdering av avvik:

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

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

Konsekvens/tiltak

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

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

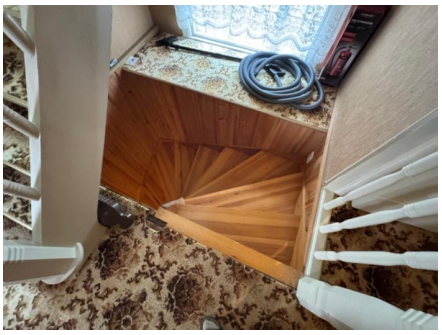
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

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

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

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

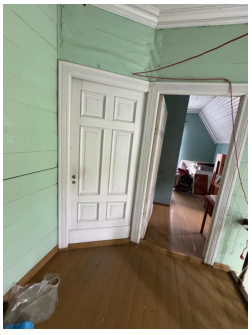
Innvendig har boligen malte fyllingsdøre frå oppføring. Ei dør er skifta til ny, kopi av dei opprinnelege dørane.
Nye heiltre fyllingsdørar i kjellar. Normalt elde og slitasje. Enklte subbar i karm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.






Tilstandsrapport

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ingen spor etter skadedyr ved synfaringstidspunktet.
Ein må likevel ta høgde for at det kan vere tilkomst av bl.a mus på eldre bygningar. Det bør eventuelt utførast utvida kontroll om det blir oppdaga eller opplyst om spor etter skadedyr. Ein vil ofte sjå dette betre når bustaden er tømt for innventar og utstyr.

VÅTROM

ETASJE 2. > BAD/ SANERT

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er sanert og må byggast opp på nytt.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

ETASJE 2. > BAD/ SANERT

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ikkje vurdert.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon.
Vaskerom frå ca. år 1992. Rommet kan fint nyttast vidare med dagens tilstand og med samme bruk, men rommet er ikkje bygd som våtrom. Det er anbefalt å bygge nytt våtrom.

Årstall: 1992 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet bør totalrenoveres og oppgraderes i henhold til dagens forskriftskrav for våtrom.

Konsekvensen av å ikke oppgradere er økt risiko for fukt- og vannskader, da rommet ikke er bygget som våtrom og ikke tilfredsstiller dagens krav til tettesjikt og våtsone.

Det bør også fremskaffes dokumentasjon på utførte arbeider etter oppgradering, for å redusere usikkerhet og risiko for skjulte feil.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Veggar ut mot grunnmur.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon.
Badet har passert levetida si og bør byggast opp på nytt.
Tilkomst til badestove. Lite brukt i følge selgar.

Årstall: 1992 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet bør totalrenoveres, og alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Konsekvensen av manglende oppgradering og dokumentasjon er økt risiko for fukt- og vannskader, samt at rommet ikke tåler normal bruk etter dagens krav.

• Det bør også fremskaffes dokumentasjon på utførte arbeider etter oppgradering, for å redusere usikkerhet og risiko for skjulte feil.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Betongveggar omkring badet, ingen tilkomst.

KJØKKEN

ETASJE 1. > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet frå år 1976 har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr. Lekkasje i oppvaskmaskin, denne er ikkje nytta til formålet på nokre år. Innreiing er vurdert til å ha gått ut på dato.

Årstall: 1976 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



ETASJE 1. > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres et tilfredsstillende forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og fjerning av fukt og matos.
Konsekvensen av mangelfullt avtrekk er økt risiko for fuktskader, dårlig inneklima og luktproblemer.



TOALETTROM

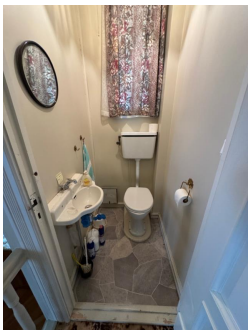
ETASJE 1. > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med golvmontert og servant. Overflater frå ca. år 1975-80. Toalett treng ei fornying.

Tilstandsrapport



ETASJE 1. > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
- Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak

- Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.
- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.
- Det bør etableres tilluftsløsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kopar og plast. Det er ikke besiktiget i rørskap.
Koparrøyr frå 1982 talet. Noko av anlegget er nye røyr i røyr , ført opp til planlagt bad i 2. etg.

Årstall: 1982 **Kilde:** Eier

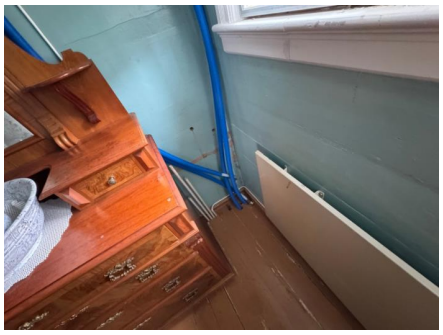
Vurdering av avvik:

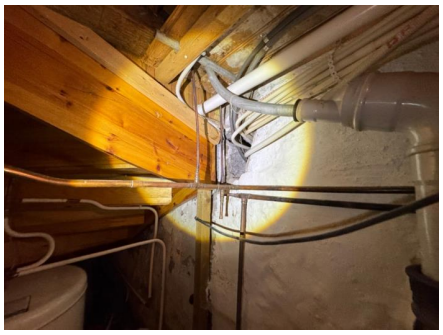
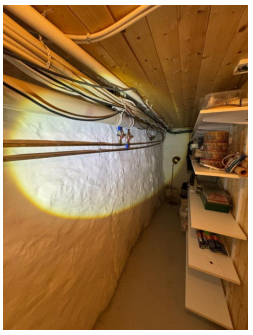
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninge

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere utskiftning av eldre vannledninger, spesielt koparrør fra 1970-80-tallet, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og vannskader på grunn av aldrende rør, noe som kan medføre skader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av truleg keramikk frå oppføring og plast frå 1970-80 talet.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninge

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere utskiftning av innvendige avløpsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av eldre rør er økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuelle rørbrudd.




TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er montert ventilasjonskanalar i veggar, golv og veggar i enkelte rom, planlagt for ventilasjonsanlegg som aldri er blitt montert.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

• Anlegget må sjekkes av fagperson.

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

• Ventilasjonsløsningen bør utbedres, for eksempel ved å etablere veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktighet og risiko for muggdannelse.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Montert i år 1999.

Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.
Det anbefales at den elektriske koblingen omgjøres til fast installasjon etter dagens krav, med hensyn til brannsikkerhet. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft. Omkobling er derfor ikke nødvendig, men blir generelt anbefalt.

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

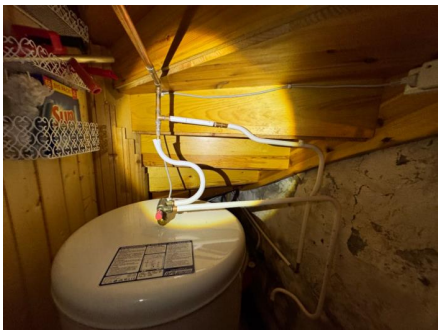
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken, da alder over 20 år gir økt risiko for plutselige funksjonssvikt og lekkasjer, noe som kan medføre vannskader og driftsavbrudd.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
Videre bør den elektriske tilkoblingen vurderes oppgradert til fast installasjon i henhold til dagens krav for å redusere risikoen for varmgang og brann.







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.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Elektrisk anlegg er for det meste fra perioden 1975–1985. Det er utført tiltak opp gjennom tiden. Sikringsskap med skrusikringer og noe nytt anlegg med automatsikringer. El-anlegget bør fornyes.

Enkelte tiltak er utført i 2012. Det foreligger samsvarserklæring på deler av anlegget.

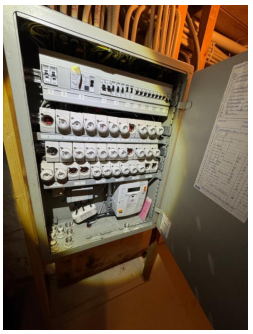
Siste kontroll av el-anlegget ble utført i 1996.

Grunna tilstand på anlegget og alder på bustaden er det anbefalt med utvida kontroll på el-anlegget.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.





⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Standard slukkeapparat og brannvarslere. Anlegget er ikkje funksjonstesta. Ukjent alder på slukkeutstyr.
Bustaden er lite nytta den siste tiden.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av løsmasser hentet fra området.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1908. Ingen fuktsikring av grunnmur.
Betonggolv i kjellar er nytt i år 1983. Golvtekke er fuktsikra og isolert. To soner med varmekabel.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
• Det er symptom på skader eller manglende funksjon ved fuktsikringssystemet.
• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
• Det er påvist symptomer som svelling, svertesopp/muggsopp, misfarging eller fuktskjolder som kan indikere fukt i konstruksjonen.
• Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser

• Det bør etableres utvendig fuktsikring av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller og tilhørende konstruksjoner.
Manglende eller mangelfull fuktsikring medfører økt fare for fuktskader, mugg og redusert levetid på bygningsdeler.

• Symptomer på skader eller manglende funksjon kan indikere at fuktsikringssystemet ikke fungerer som forutsatt, med risiko for fuktinntrenging og utvikling av fuktskader over tid.

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

• Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

• Symptomene kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen og derfor risiko for utvikling av fuktskader og dårlig inneklima.

• Det er ikke nødvendig å gjøre tiltak mot selve saltutslaget, men forekomsten indikerer en fukttransport som kan føre til et fuktproblem.
Dersom man bygger inn en slik vegg eller lagrer gjenstander mot slike overflater, kan ytterligere fuktproblemer oppstå.
God ventilering av kjeller er viktig for å redusere risikoen for fuktskader.

Grunnmur frå denne tiden med denne byggmetoden er vurdert som normalt. Kalk og saltutslag er difor vurdert som normalt. Ingen fare slik det er og blir nytta pr i dag. Her må ein vurdere bruken av rom med kalk og saltutslag. Ved anne bruk og auka omfang av fukt bør ein vurdere å fuktsikre utv. grunnmur før vidare bruk. Da bør det etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur for å redusere risikoen for fuktinntrengning, råteskader og dårlig inneklima i kjeller.
Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring og gammel drenering medfører økt fare for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. (pussa gråsteinsmur) Utv. puss har ein del sprekker og riss, spesielt omkring vindauger.
Vurdert som normale forhold når det gjeld sprekker og riss i utv. overflater.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Større sprekker og riss bør utbedres for å hindre inntrenging av fuktighet og skadedyr.
Konsekvensen av å ikke utbedre sprekkene er økt risiko for fuktskader, redusert konstruksjonsstyrke og lettere tilkomst for skadedyr.





TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein omkring eigedomen ned mot vegen like forbi. Framstår i god stand.

Tilstandsrapport





Terrengforhold

Beskrivelse

Aktsomhetsområder for jord- og flomskred er en nasjonalt dekkende kartserie som viser potensielt jord- og flomskredutsatte områder på oversiktsnivå. Kartene viser potensielle utløpsområder for jord- og flomskred.

Område ligg innafor flom og skredfare i følge NVE Atlas.
Området er merka som usikkert når det gjeld kvikkleire i dette område.

Detaljerte informasjon angåande flom, skred og kvikkleirefare i dette området kan/skal kommunen svare nærmare på.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Bygningens plassering kan medføre risiko for ras eller utglidning som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet og bygningsstabilitet.
- Bygningens beliggenhet kan medføre risiko for flom eller oversvømmelse, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet, bruk av bygningen og bygningskonstruksjoner.

Det anbefales å innhente ytterligere informasjon fra kommunen om flom- og kvikkleirefare, da eiendommen ligger i et område som er merket som usikkert for kvikkleire og potensielt flomutsatt.
Konsekvensen av å ikke undersøke dette nærmere kan være økt risiko for skader på eiendommen ved ekstreme værforhold eller grunnforhold.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Anlegget i kjellar og vidare ned frå bustaden ned til opprinnelege private septiktankar er får ca. år 1982.
Nytt anlegg frå tidligare septiktank i ca. år 2024 og ned til det offentlege anlegget i vegen.

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Avvik:

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Det er åpenbar risiko for helse, miljø og risiko på grunn av avvik i pipe/skorsteiner og ildsteder. Tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet er under 5 år og vurderingen baseres på den.

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

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

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

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

• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres snøfangere på hele eller deler av taket for å oppfylle sikkerhetskrav og hindre fare for snøras, som kan medføre personskader eller skade på eiendom.

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

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Rekkverk må monteres før videre bruk for å redusere risikoen for fall og personskader, spesielt siden det er stor høydeforskjell ned til terreng.

• Brennbar materiale må fjernes eller beskyttes slik at avstanden til sotluke/feieluke er minst 300 mm, i henhold til gjeldende forskrifter.
Dette bør gjøres for å redusere risikoen for brann og ivareta sikkerheten til beboere og bygning.

• Pipevanger bør gjøres tilgjengelige for inspeksjon, og det anbefales at piper og ildsteder kontrolleres av kvalifisert fagperson eller lokalt branntilsyn for å avdekke eventuelle skjulte skader eller utettheter.
Dette bør gjøres for å redusere risikoen for brann og ivareta sikkerheten til beboerne.

• Større avstand til brennbart materiale må etableres for å redusere risikoen for overoppheting og antennelse, og dermed forebygge brannfare som kan true liv og helse.
Det anbefales at ildsteder og piper kontrolleres av kvalifisert fagperson eller lokalt branntilsyn for å sikre at gjeldende forskriftskrav oppfylles.

• Det anbefales å stanse bruk og få utført snarlig fagkyndig kontroll og utbedring i henhold til gjeldende krav.

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

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

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

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

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

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Bygningens plassering kan medføre risiko for ras eller utglidning som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet og bygningsstabilitet.

• Bygningens beliggenhet kan medføre risiko for flom eller oversvømmelse, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet, bruk av bygningen og bygningskonstruksjoner.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår
1908

Kommentar
Stort elde og slitasje, fukt og råteskdar.

Standard
Standard frå byggeår. Stort elde, slitasje, fukt og råteskadar.

Vedlikehold
Treng stort vedlikehald/fornying. Her må ein ta høgde for store påkostningar. Delar av grunnmur har og sige ut. Klart for nytt vatn og avlaup og ny el.tilkopling på eigedomen.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Naust



Anvendelse

Byggeår
1908

Kommentar
Oppført ca. år 1908-1912. Tiltak er utført ved fleire høve. ved fleire høve.

Standard
Vurdert i bra stand. Tilrettelagt for straum. Innlagt vatn.

Vedlikehold
Bra vedlikehald. Tiltak er utført ved fleire høve. Romsleg tilkomst for båt. Eigen brygge med moglegheit for bading og plass til djuptgåande båtar å legge til .

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Sogn Takst AS
Flåten 12
6884 ØVRE ÅRDAL

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

360 m²/349 m²

Enebolig: 3 Gang, 3 Trapperom, Kjøkken, 3 Stuer, 5 Soverom, Innglasset balkong, 2 Vindfang, Toalettrom, Lagerrom, 2 Bad, Bod, Vaskerom, Teknisk rom

Andre bygg: Anneks, Naust
Bruksareal andre bygg: 99 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 9 050 000

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	**7 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**7 200 000**

Markedsvurdering
Verdikonklusjonen vert sett med bakgrunn i standard, storleik og plassering.
Konklusjonen i taksten er gjort etter beste skjønn, basert på ein samla vurdering av bustaden, teknisk verdi, marknadssituasjonen og takstmannen sitt kjennskap til området.

Med bakgrunn i skjønnsmessig vurdering er salgsverdien satt noko lågere enn teknisk verdi.

Lite eller ingen samanliknbare salg i dette området å vise til.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale utgifter, ca. kost	Kr.	22 554
Renovasjon, Simas, ca. kost,	Kr.	4 658
Forsikring ca. kost.	Kr.	12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**39 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		10 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	6 020 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 500 000**

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 000 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.		**300 000**

Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	540 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.		**260 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**5 060 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	4 000 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**4 000 000**

Kommentar
Inkl. kai/brygge, tomt.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**9 050 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

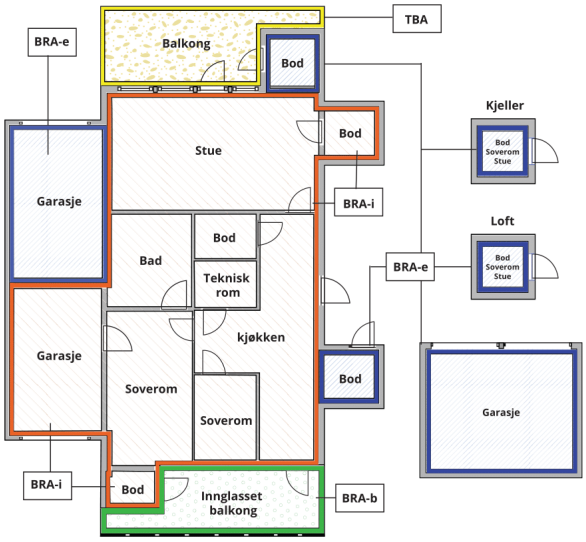
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1.	118		11	129	
Loft	37			37	
Etasje 2.	101			101	7
Kjeller	93			93	
SUM	**349**		**11**		**7**
SUM BRA	**360**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1.	Gang, trapperom, kjøkken, stue, soverom, stue 2, vindfang, toalettrom		Innglasset balkong
Loft	Lagerrom		
Etasje 2.	Trapperom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad/ sanert		
Kjeller	Trapperom, gang, bod/ verkstad, vaskerom, bad, teknisk rom/ bod, vindfang, stue (ikkje ferdigstilt)		

Kommentar

Areal er kontrolloppmålt på plassen.

Oppmåling er utført etter beste evne med dei forhold som var på synfaringstidspunktet. Areal er i følge takstbransjens retningslinjer for arealmåling NS3940, gjeldande frå 01.01.2024.

Oppmåling er utført med håndholdt laser.

Dersom bygningen er særs kompleks kan det vere nødvendig med eige oppdrag for nøyaktig areal/oppmåling når bustaden eventuelt står tom.

Dersom selgar/kjøpar ikkje legg vekt på opplysningar om areal, vil dette ikkje framstå som ein mangel dersom det blir oppdaga avvik ved eit seinare høve. Jamfør §3-3, Lov om endringar i avhendingsloven.
"det er likevel ikkje ein mangel dersom seljar godtgjer at kjøpar ikkje la vekt på opplysninga"

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Vanskeleg for nøyaktig oppmåling. Ingen moglegheit for gjennomgåande oppmåling. Ingen muligheit for gjennomgåande oppmåling i 2. etg. , bratt skråtak i 2. etg. og på loft. Ca. 1 m tjukk grunnmur i kjellar. Ingen moglegheit for gjennomgåande oppmåling. Oppmåling er utført delvis rom for rom. Areal er vurdert som omtrentleg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Teikningar fins truleg ikkje.

Nyere håndverkstjenester

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

Anneks

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje 1	57			57			57
Etasje						30	30
SUM	**57**					**30**	**87**
SUM BRA	**57**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1	Naust/båthus., kjøkken, stue, toalettrom, gang, trapperom		
Etasje	Soverom, soverom 2, trapperom, gang		

Kommentar

Areal er kontrolloppmålt på plassen.

Oppmåling er utført etter beste evne med dei forhold som var på synfaringstidspunktet. Areal er i følge takstbransjens retningslinjer for arealmåling NS3940, gjeldande frå 01.01.2024.

Oppmåling er utført med håndholdt laser.

Dersom bygningen er særs kompleks kan det vere nødvendig med eige oppdrag for nøyaktig areal/oppmåling når bustaden eventuelt står tom.

Dersom selgar/kjøpar ikkje legg vekt på opplysningar om areal, vil dette ikkje framstå som ein mangel dersom det blir oppdaga avvik ved eit seinare høve. Jamfør §3-3, Lov om endringar i avhendingsloven.
"det er likevel ikkje ein mangel dersom seljar godtgjer at kjøpar ikkje la vekt på opplysninga"

Naust

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje		42		42		33	75
SUM		**42**				**33**	**75**
SUM BRA	**42**						

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt på plassen.

Sogn Takst AS
Flåten 12
6884 ØVRE ÅRDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2026	Svein Låksrud	Takstingeniør
	Jon Bjarne Jordanger	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4640 SOGNDAL	306	16		0	5118.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Villavegen 75

Hjemmelshaver
Jordanger Jon Bjarne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eigedom plassert langs fjorden i Balestrand. Eit område langs Villavegen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Planidentifikasjon KPL-2023-2033
Plantype-Kommuneplanens arealdel
Planstatus-Planforslag
Plannavn-Kommuneplanen sin arealdel for Sogndal kommune - 2023-2033

Arealbruk-Boligbebyggelse
Arealbrukstatus-Nåværende
Områdenavn-B
Planidentifikasjon-KPL-2023-2033

Om tomten

Fare-Ras- og skredfare
Hensynsonenavn H310
Planidentifikasjon-KPL-2023-2033

Tinglyste/andre forhold

Ingen kjente tinglyste andre opplysningar som kan få følger for eigendomen.

Eigedomen er ikkje Sefrak registrert i følge kartverket.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2020	Uskifte

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.10.2026	
2	21.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Sogn Takst AS
Flåten 12
6884 ØVRE ÅRDAL

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Eiendomsmegler Norge,
Sogndal

Gjensidige

Egenerklæring

Villavegen 75, 6899 BALESTRAND

13 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Villavegen 75	Villavegen 75	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Skjøte undertegnet 01.10.1975

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Jeg har bodd i boligen siden oktober 1975.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 7636528

Informasjon om selger

Selger

Jordanger, Jon Bjarne

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

30+

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Full renovasjon av kjeller i perioden 1979 - 1986 inkludert bad, vaskerom , toalett og badstue, nye skillevegger, nye dører, vinduskarmer m.m. , puss av murvegger, varmekabler i golv, nytt opplegg for elektrisk utstyr inkludert skjulte rør i tak for elektriske kabler og for framtidige rør for ventilasjon og sentralstøvsuger. Dokumentasjon: Bilag oppført på Excel-skjema.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

K. Ø. Rutle-VVS (rørleggerarbeid) -Trygve Hatlem (elektriker) - Hans Grøneng (byggmester/snikker-arbeid) - Watne Mur & puss (kjellergolv og murvegger)) - Riber bygg (badstue, dører og vindu i kjeller-etasjen) - Førde fargehandel (maling)

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Da huset ble kjøpt i 1975 var det store lekkasjer i taket på hovedhuset, dels var det falt av takstein, men største skadene kom fra "sløysene" som var smale, rustet, hullete - spesielt på østsiden av huset. Total renovasjon var nødvendig.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

30+

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Alle takstein (skiferheller) ble tatt ned og boret to hull i for spiker (lik plassering på alle heller). Nytt belegg på undertaket og nytt trykkimpregnert treverk til feste av hellene. Nye, bredere "sløyser" og nye takrenner ble montert. Skadde heller ble byttet ut med heller fra skiferbrudd i Voss. Alle

heller ble lagt på nytt.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hans Grøneng (byggmester, snikker). Skiferheller fra Voss Cementvarefabrikk L.L.

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

30+

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Se det som er skrevet under "Våtrom" : Full renovering av kjeller i 1979-86.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Se det som er skrevet under "Våtrom: Full renovering av kjeller 1979-86

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

30+

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Se det som er skrevet under "Våtrom": Full renovering av kjeller 1979-1986. Nytt sikrings-skap ble da montert i kjelleren (i "teknisk rom")

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Se det som er skrevet under "Våtrom: Fullrenovering av kjeller1979-86.

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

30+

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Se det som er skrevet under "Våtrom": Full renovering av kjeller 1979-86. Utvendig ble det da laget nye grøfter med nye rør og ny septiktank. Septiktank er nå koplet ut og avløpet er koplet til nytt offentlig anlegg med dypvannsutslipp.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Se det som er skrevet under "Våtrom" : Full renovering av kjeller 1979-86

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

30+

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Se det som er skrevet under "Våtrom": Full renovering av kjeller 1979-86. Varmekabler ble montert i golv på kjøkken og soverom i 1.etasje og videre i 5 rom og bad i kjeller. Takvarme (ESVA) ble montert i en stue, et soverom og i hall i 1. etasje. Panelovner installert på kjøkken, i stua nærmest kjøkken og på soverommet i 1. etasje. Kanaler for ventilasjonsanlegg ble lagt i tak mellom kjeller og 1.etg. Ventilasjonsanlegg er beregnet plass til i "maskinrommet" i kjelleren, men ikke montert.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Trygve Hatlem, elektriker

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Bygget er over 100 år. Det er 3 skorsteiner i huset, den ene med to løp. På loftet, og i 2. etasje kunne en (ved kjøpet i 1975) se setninger ved de de tre skorsteinene. De har ikke forandret seg merkbart. Skorsteinene har ikke vært i bruk siden 1975. I kjelleren kan en se to småsprekker i betong-golvet (fra 1982) og utvendig er det noen sprekker i murpussen (fra 1979-86).

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Huset er over 100 år gammelt. Ingen av de tre pipene - med to løp i den ene - har vart i bruk siden selger overtok huset i 1975. Rundt skorsteinene i 2. etg. og på loftet, kunne ses settinger som ikke har endret seg siden da. En kamin og 7 etasje-ovner er knyttet til skorsteinene har ikke vert i bruk siden 1975. Endringer: Ved renovering av kjelleren (1979-86) ble 3 feieluker i kjelleren byttet ut og toppen av pipene fikk montert "regn-hatt".

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

På badet kan man av og til se sølv-kre (ikke sjegg-kre) som sentral-støvsugeren tar seg av. Mus er på besøk en sjelden gang (blir registrert utendørs i liten kasse m/felle). Da legges ut musegift ved kompost-haugen i hagen .. og så ..! Tidligere var det noen flaggermus på loftet der det også er

noen få spor etter husbukk. Husbukken har gjort minimal skade på de store, kompakte og harde furubjelkene. Omfanget av skade må kunne sies å være er beskjedent.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det har vært mugg og noe råte i de rommene som var utsatt for lekkasje før
totalrenovering av kjeller og tak i 1979-86. Spor etter dette kan sees i 2. etasje, spesielt i 2 rom mot øst. Rom i 2.etg. og loft er ikke renoverte og lette å inspisere. Alle murvegger i kjeller - unntatt ca. 4 m ved bad/badstue er tilgjengelig for inspeksjon og har få tegn på fukt og saltutslag. Annekset har en del råte - spesielt ved inngangsdøra men moderat med svartsopp. Naustet hadde mye råte i golvet og i veggen mot veien, men det er fritt for råte etter restaurering. Hovedhuset har noe råte og mye svartsopp.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Beskrivelse 1: Fra Statsforvalteren i Vestland er det mottatt et brev av 17.04.26, (ref.2022/628) som gjelder høring vedkommende "Sognefjorden marine verneområde". Verneområdet knytter seg til vannsøyle og sjøbunn. Sitat: " --- på dykkar gards- og bruksnummer vil vi foreslå å trekke grensa enkelte stadar opp til flomålet for å sikre viktige oppvekstområde for marine artar, deltaområde eller sjøgrasenger ... ". Sitat slutt.
Høringsfrist: 1.11.26. Selger har ikke innvendinger og har ikke gitt noen tilbakemelding pr. dato.
Beskrivelse 2:
Selger fikk i 2015 (for ti år siden) nabovarsel, datert 05.10.15, om oppstart av detaljregulering for "Villahagen bustadområde" som omfattet 6 eneboliger på gbnr. 306/5, der 3 av disse ville få grenser mot selgers eiendom (306/16). Selger har i sin merknad av 21.10.15 (med kopi til Sogndal kommune) ikke motsatt seg planen, men ønsket, sitat: " -- ei klårlegging av risikoen for utrasing ved auka anleggsaktivitet i dette området og ei avklåring om aktuelle ansvarstilhøve for, utbyggar, vegvesen og eventuelt kommunen som skal godkjenne reguleringsplanen. Får vi ein eller fleire grannar med eigedomsgrense til elva må dei få vite status på førehand. ..." Sitat slutt. Selger har aldri mottatt noe svar på dette fra planlegger, daværende eier, ny eier eller kommune, men har antatt planen ble utsatt eller avslått. For et par år siden etablerte den nye eieren ny frukthage på arealet til gbnr.306/5. Selger har går ut ifra at byggeplanene er lagt bort. For ordens skyld: Selve elveløpet/elven tilhører gbnr. 305/16.
Dokumentasjon: Ytre Sogn sorenskriveris pantebok nr.18,1882-1887 fol.321.b. - sitat : "Parcel 3 Brødrene Ole Johannesen og Lasse Johannesen. Denne Eiendom ligger på søndre side af Storagergroven, der danner Nordgrensen lige til Merket mod Skaasheim ..." Sitat slutt. Parcel 3 gjelder gbnr. 306/5 og "Storagergroven" er den som skiller de to bruk.
Dette til orientering om det skulle bli uenighet om elveløp, elvebredder og vegetasjon langs elven. Se "Granneloven" : §§ 2, 6, 12 og 18 (granneskjøn).

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Den delen av brygga som var av tre (tømmer) havarerte totalt under en desember-storm med samtidig høy flo. Denne delen ble bygget opp på nytt i først i 2013. Samtidig ble ytere del av steinkaia reparert. Deler av veggene i naust ble restaurert. Golv i naust (råteskadd) og støa fikk betongdekke. Senere - da deler av "Villavegen" ble rustet opp - ble inngått et makebytte med kommunen slik at veien ble liggende 2 m fra naustvegg og man unngår nå vannskade/råte på naustveggen.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 15974527

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Jon Bjarne Jordanger	**2026-08-13**

Identification

Jon Bjarne Jordanger

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 306, Bruksnr 16	**Kommune:**	4640	Sogndal
Adresse:				
Veiadresse:	Villavegen 75, gatenr 18003 6899 Balestrand	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	607 5	Balestrand Balestrand
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	7091001 5541	Balestrand Balestrand

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Granly	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	2
Etableringsdato:		**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	5 118,4 kvm	**Skyld:**	0,26		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant				

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
Oppmålingsforretning	Forretning:	04.11.2022	Berørt	4640/306/2	0,0
	Matrikkelført:	04.11.2022	Berørt	4640/306/5	0,0
			Berørt	4640/306/16	0,0
			Berørt	4640/306/83	0,0
			Berørt	4640/310/392	0,0
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	04.11.2022	Avgiver	4640/306/2	-6,2
	Matrikkelført:	04.11.2022	Berørt	4640/306/1	0,0
			Berørt	4640/306/16	0,0
			Berørt	4640/306/81	0,0
			Mottaker	4640/310/392	6,2
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	04.11.2022	Avgiver	4640/306/16	-85,0
	Matrikkelført:	04.11.2022	Avgiver	4640/306/83	-22,3
			Mottaker	4640/306/2	0,0
			Mottaker	4640/306/5	0,0
			Mottaker	4640/310/392	107,3
Annen forretningstype	Forretning:	03.11.2022	Berørt	4640/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	03.11.2022	Berørt	4640/305/3	0,0
			Berørt	4640/305/35	0,0
			Berørt	4640/305/39	0,0
			Berørt	4640/306/1	0,0
			Berørt	4640/306/2	0,0
			Berørt	4640/306/3	0,0
			Berørt	4640/306/4	0,0
			Berørt	4640/306/5	0,0
			Berørt	4640/306/6	0,0
			Berørt	4640/306/11	0,0
			Berørt	4640/306/12	0,0
			Berørt	4640/306/14	0,0
			Berørt	4640/306/16	0,0
			Berørt	4640/306/17	0,0
			Berørt	4640/306/19	0,0
			Berørt	4640/306/21	0,0
			Berørt	4640/306/24	0,0
			Berørt	4640/306/25	0,0
			Berørt	4640/306/27	0,0
			Berørt	4640/306/78	0,0
			Berørt	4640/306/81	0,0
			Berørt	4640/306/83	0,0
			Berørt	4640/306/86	0,0
			Berørt	4640/307/1	0,0
			Berørt	4640/307/3	0,0
			Berørt	4640/307/4	0,0
			Berørt	4640/307/6	0,0
			Berørt	4640/307/7	0,0
			Berørt	4640/307/11	0,0
			Berørt	4640/307/13	0,0
			Berørt	4640/307/14	0,0
			Berørt	4640/307/19	0,0
			Berørt	4640/307/21	0,0
			Berørt	4640/307/25	0,0
			Berørt	4640/307/26	0,0
			Berørt	4640/307/27	0,0
			Berørt	4640/308/2	0,0
			Berørt	4640/308/3	0,0
			Berørt	4640/308/6	0,0
			Berørt	4640/308/31	0,0
			Berørt	4640/309/1	0,0
			Berørt	4640/309/2	0,0
			Berørt	4640/309/3	0,0
			Berørt	4640/309/3/1	0,0
			Berørt	4640/309/3/2	0,0
			Berørt	4640/309/4	0,0

Berørt	4640/309/5	0,0
Berørt	4640/309/6	0,0
Berørt	4640/309/7	0,0
Berørt	4640/309/8	0,0
Berørt	4640/309/10	0,0
Berørt	4640/309/11	0,0
Berørt	4640/309/12	0,0
Berørt	4640/309/15	0,0
Berørt	4640/309/17	0,0
Berørt	4640/309/23	0,0
Berørt	4640/309/24	0,0
Berørt	4640/309/25	0,0
Berørt	4640/309/51	0,0
Berørt	4640/309/53	0,0
Berørt	4640/309/54	0,0
Berørt	4640/309/55	0,0
Berørt	4640/309/56	0,0
Berørt	4640/310/1	0,0
Berørt	4640/310/1/1	0,0
Berørt	4640/310/2	0,0
Berørt	4640/310/9	0,0
Berørt	4640/310/16	0,0
Berørt	4640/310/20	0,0
Berørt	4640/310/22	0,0
Berørt	4640/310/22/1	0,0
Berørt	4640/310/25	0,0
Berørt	4640/310/27	0,0
Berørt	4640/310/28	0,0
Berørt	4640/310/40	0,0
Berørt	4640/310/41	0,0
Berørt	4640/310/46	0,0
Berørt	4640/310/57	0,0
Berørt	4640/310/68	0,0
Berørt	4640/310/69	0,0
Berørt	4640/310/70	0,0
Berørt	4640/310/75	0,0
Berørt	4640/310/76	0,0
Berørt	4640/310/77	0,0
Berørt	4640/310/86	0,0
Berørt	4640/310/90	0,0
Berørt	4640/310/91	0,0
Berørt	4640/310/96	0,0
Berørt	4640/310/97	0,0
Berørt	4640/310/107	0,0
Berørt	4640/310/110	0,0
Berørt	4640/310/116	0,0
Berørt	4640/310/132	0,0
Berørt	4640/310/152	0,0
Berørt	4640/310/162	0,0
Berørt	4640/310/166	0,0
Berørt	4640/310/167	0,0
Berørt	4640/310/178	0,0
Berørt	4640/310/197	0,0
Berørt	4640/310/200	0,0
Berørt	4640/310/254	0,0
Berørt	4640/310/255	0,0
Berørt	4640/310/261	0,0
Berørt	4640/310/270	0,0
Berørt	4640/310/305	0,0
Berørt	4640/310/313	0,0
Berørt	4640/310/330	0,0
Berørt	4640/310/335	0,0
Berørt	4640/310/340	0,0
Berørt	4640/310/343	0,0
Berørt	4640/310/347	0,0
Berørt	4640/310/356	0,0
Berørt	4640/310/364	0,0
Berørt	4640/310/390	0,0

			Mottaker	4640/310/392	17 498,9
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	4640/306/16	0,0

Jordskifte	Forretning:	Mottaker	1418/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	Mottaker	1418/10/168	0,0
		Mottaker	1418/10/169	0,0
		Mottaker	1418/10/172	0,0
		Mottaker	1418/10/182	0,0
		Mottaker	4640/305/3	0,0
		Mottaker	4640/306/1	0,0
		Mottaker	4640/306/2	0,0
		Mottaker	4640/306/3	0,0
		Mottaker	4640/306/4	0,0
		Mottaker	4640/306/5	0,0
		Mottaker	4640/306/6	0,0
		Mottaker	4640/306/11	0,0
		Mottaker	4640/306/12	0,0
		Mottaker	4640/306/14	0,0
		Mottaker	4640/306/16	0,0
		Mottaker	4640/306/17	0,0
		Mottaker	4640/306/19	0,0
		Mottaker	4640/306/21	0,0
		Mottaker	4640/306/24	0,0
		Mottaker	4640/306/27	0,0
		Mottaker	4640/306/78	0,0
		Mottaker	4640/306/81	0,0
		Mottaker	4640/306/83	0,0
		Mottaker	4640/306/86	0,0
		Mottaker	4640/307/1	0,0
		Mottaker	4640/307/3	0,0
		Mottaker	4640/307/4	0,0
		Mottaker	4640/307/6	0,0
		Mottaker	4640/307/7	0,0
		Mottaker	4640/307/11	0,0
		Mottaker	4640/307/13	0,0
		Mottaker	4640/307/14	0,0
		Mottaker	4640/307/19	0,0
		Mottaker	4640/308/2	0,0
		Mottaker	4640/308/3	0,0
		Mottaker	4640/308/6	0,0
		Mottaker	4640/309/1	0,0
		Mottaker	4640/309/2	0,0
		Mottaker	4640/309/3	0,0
		Mottaker	4640/309/3/1	0,0
		Mottaker	4640/309/4	0,0
		Mottaker	4640/309/5	0,0
		Mottaker	4640/309/6	0,0
		Mottaker	4640/309/11	0,0
		Mottaker	4640/309/15	0,0
		Mottaker	4640/309/17	0,0
		Mottaker	4640/309/23	0,0
		Mottaker	4640/309/24	0,0
		Mottaker	4640/309/25	0,0
		Mottaker	4640/309/51	0,0
		Mottaker	4640/310/1	0,0
		Mottaker	4640/310/2	0,0
		Mottaker	4640/310/13	0,0
		Mottaker	4640/310/16	0,0
		Mottaker	4640/310/22	0,0
		Mottaker	4640/310/28	0,0
		Mottaker	4640/310/40	0,0
		Mottaker	4640/310/57	0,0
		Mottaker	4640/310/69	0,0
		Mottaker	4640/310/90	0,0
		Mottaker	4640/310/91	0,0
		Mottaker	4640/310/107	0,0
		Mottaker	4640/310/132	0,0
		Mottaker	4640/310/162	0,0
		Mottaker	4640/310/167	0,0
		Mottaker	4640/310/178	0,0

Nymatrikulering	Forretning: Matrikkelført:	Mottaker	4640/306/16	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Villavegen 75	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	230,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	230,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	177064319			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1	230,0		230,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	177064300			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Naust båthus sjøbu (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	177069639			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Utskriftsdato: 23.04.2026

Sogndal kommune

Adresse: Postboks 153, 6851 Sogndal

Telefon: 57 65 25 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4640	**Gårdsnr.**	306	**Bruksnr.**	16	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Villavegen 75, 6899 BALESTRAND								

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	4 261,20 kr
Eiendomsskatt	11 110,00 kr
Feiing	230,00 kr
Vann	6 504,00 kr
Sum	**22 105,20 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vatn >110 m2	15%	1 Stk	4123.90	1/1	0 %	4 123,90 kr	2 061,95 kr
Vatn fastledd	15%	1 Abon.	2283.90	1/1	0 %	2 283,90 kr	1 141,95 kr
Avløp >110 m2	15%	1 Stk	3099.25	1/1	0 %	3 099,25 kr	1 549,62 kr
Avløp næring fastledd	15%	1 Abon.	2089.55	1/1	0 %	2 089,55 kr	1 044,77 kr
Minstesats feiing/tilsyn	0%	1 Stk	275.00	1/1	0 %	275,00 kr	137,50 kr
Eigedomsskatt bustad (bustadverdi/FG Skatteetaten)	0%	2783200 Prom	4.00	1/1	0 %	11 133,00 kr	5 566,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
					Sum	**23 004,60 kr**	**11 501,79 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 23.04.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4640	**Gårdsnr.**	306	**Bruksnr.**	16	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Villavegen 75, 6899 BALESTRAND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

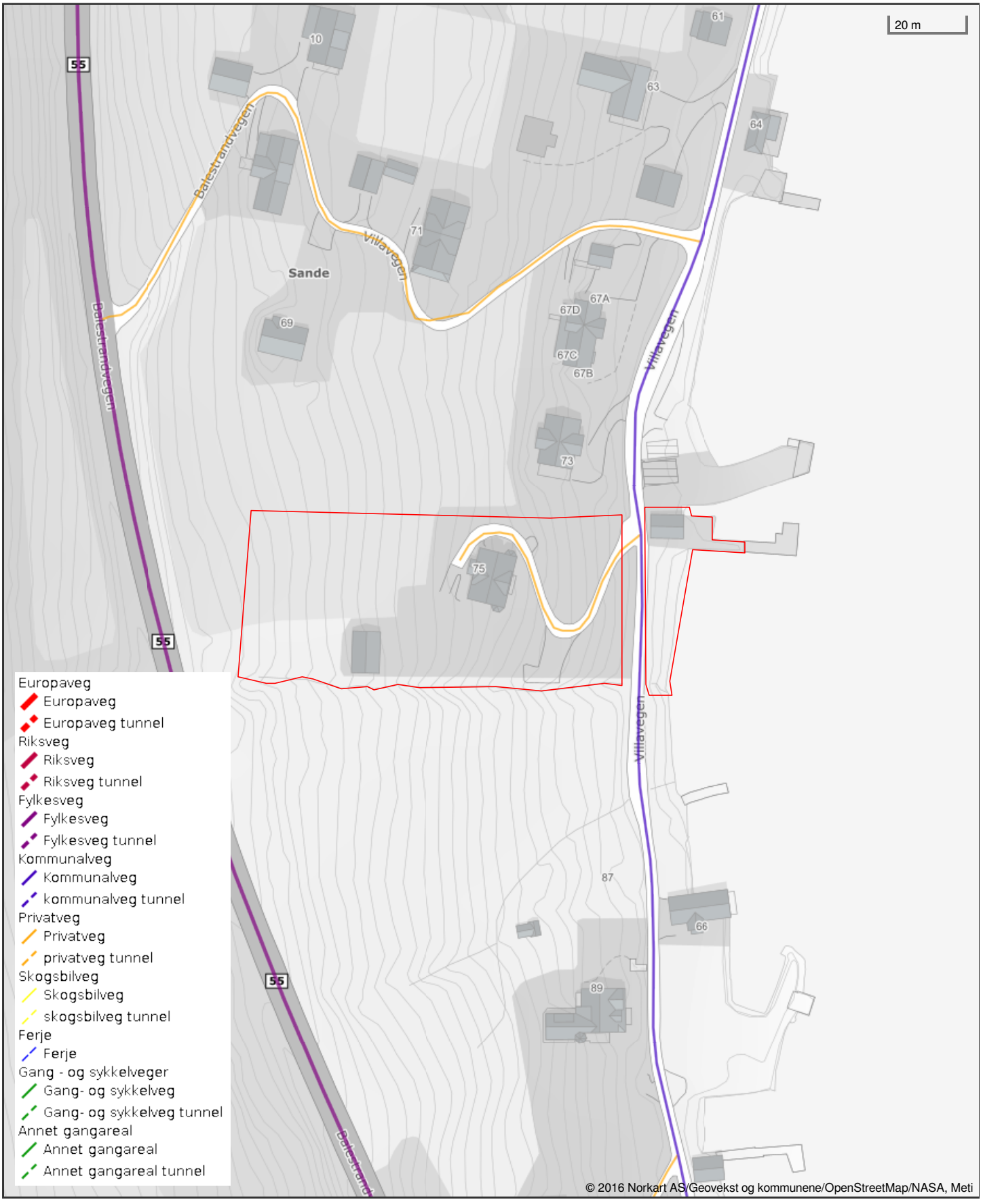
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 23.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 4640 - 306/16//



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

ambita

Kommune: 4640 Sogndal
Eiendom: 4640/306/16/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 23.4.2026



0 25 50 m

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

ambita

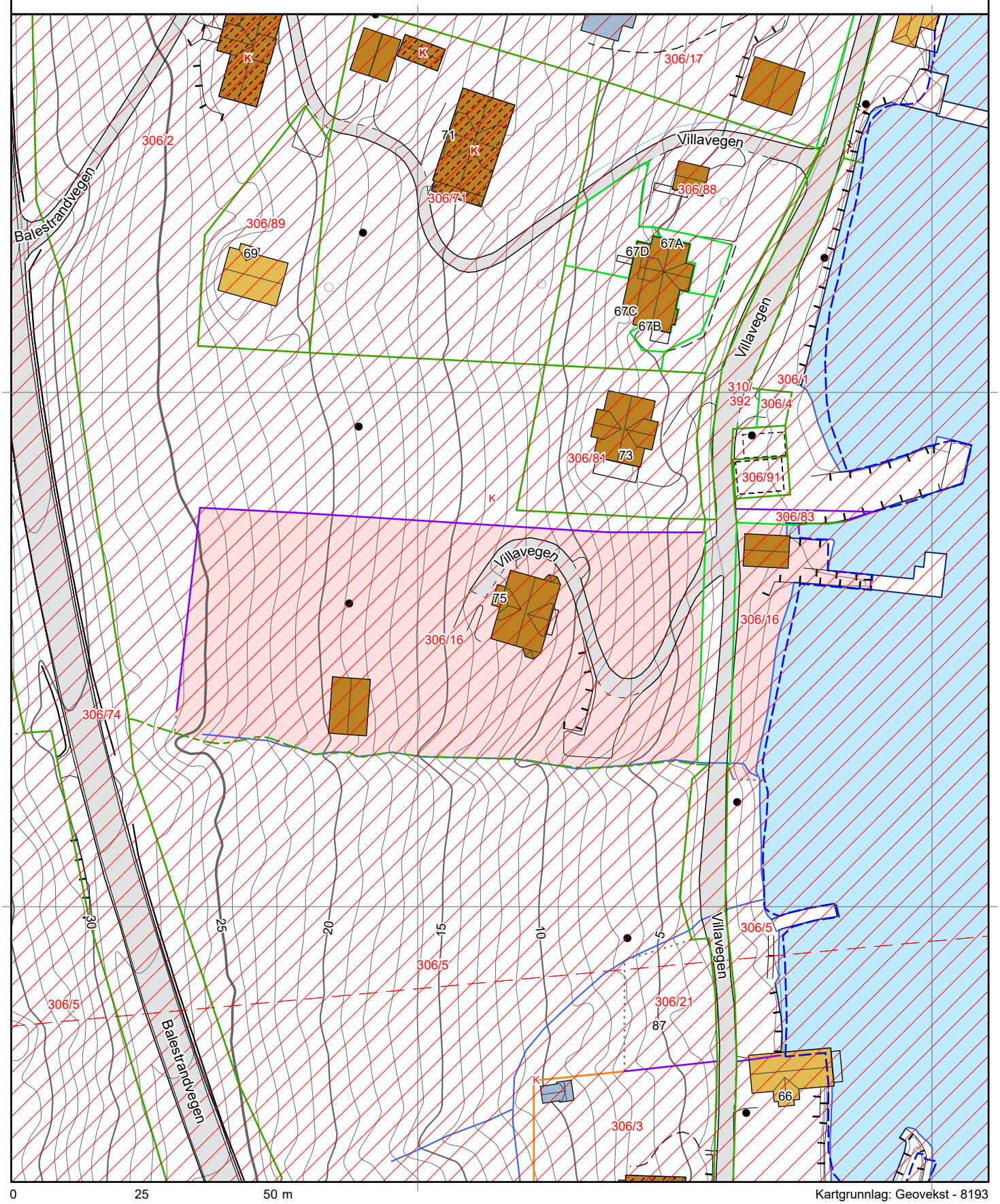
Kommune: 4640 Sogndal
Eiendom: 4640/306/16/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 23.4.2026



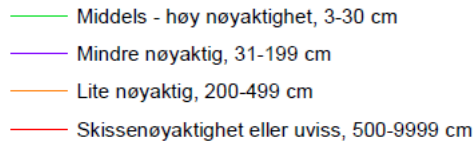
0 25 50 m

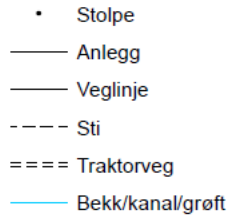
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

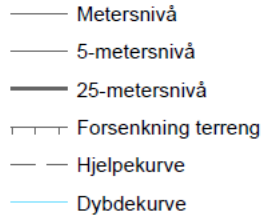


Eiendomsgrenser

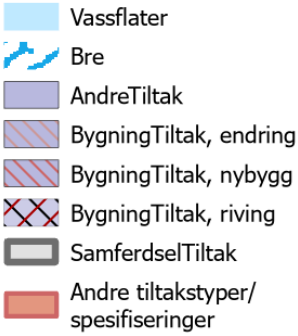




Høydekurver







Ambita

Infoland

Opplysningar til eigedomsmeklar

Kommune: 4640, Sogndal

Gnr 306

Bnr 16

Fnr 0

Snr 0

Adresse: Villavegen 75, 6899 Balestrand

Sist utført feiing: 11.06.2018 **Sist utført tilsyn**: 30.11.2017

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

Type Skorstein: Elementskorstein

Type eldstad: Kamin og etasjeomn

Avvik:

Anmerking:

Andre tilhøve:

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

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

Balestrand kommune
Plan og utvikling

Balestrand, 23.01.2012

Arkivsak: 11/823
Arkiv nr.: Gnr/Bnr 6/16 //
Sakshands.: Åge Skrede
-

VAH Maskinhold
Sjøtunsvegen 5

6899 BALESTRAND

LØYVE TIL TILTAK

Søknad om løyve til tiltak er motteken 10.10.2011

Gjeld: *Takoverbygg over inngangsparti.*
Bygningsnr.:
Gnr./bnr.: *6/16*
Byggjestad: *Villavegen 75,*
Tiltakshavar: *Jon Jordanger*

Saka er handsama som delegert sak nr. 4/12.

VEDTAK

I medhald av plan- og bygningslova § 20-1 vert det gjeve løyve til igangsetjing av tiltaket i samsvar med innsendt søknad.

I medhald av plan- og bygningslova.§ 23 vert det gjeve slike ansvarsrettar for tiltaket:

Ansvarleg søker: VAH Maskinhold
Ansvarleg utførande: VAH Maskinhold

Alt byggearbeid må utførast etter plan- og bygningslova med tilhøyrande regelverk.

Arbeidet må setjast i gang seinast 3 år etter at løyve er gjeve, og må ikkje opphøyra for lengre tid enn 2 år (jf. plan- og bygningslova § 21-9).

Ferdigstilling av tiltaket.
Når tiltaket skal takast i bruk, må ansvarleg søkjar skriftleg be om ferdigattest vedlagt nødvendig dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningslova § 21-10.

Gebyr.
Krav om sakshandsamingsgebyr på kr. 751,- vil bli sendt tiltakshavar.

Adresse:
Kong Beles veg 20
6899 BALESTRAND
E-post: postmottak@balestrand.kommune.no
Internett: www.balestrand.kommune.no

Sentralbord: 57 65 12 00
Telefaks: 57 69 12 05
Bankgiro: 3805.07.00043
Bankgiro for skatt: 7855.05.14183
Organisasjons. nr 970 184 252

Balestrand inspirerer deg

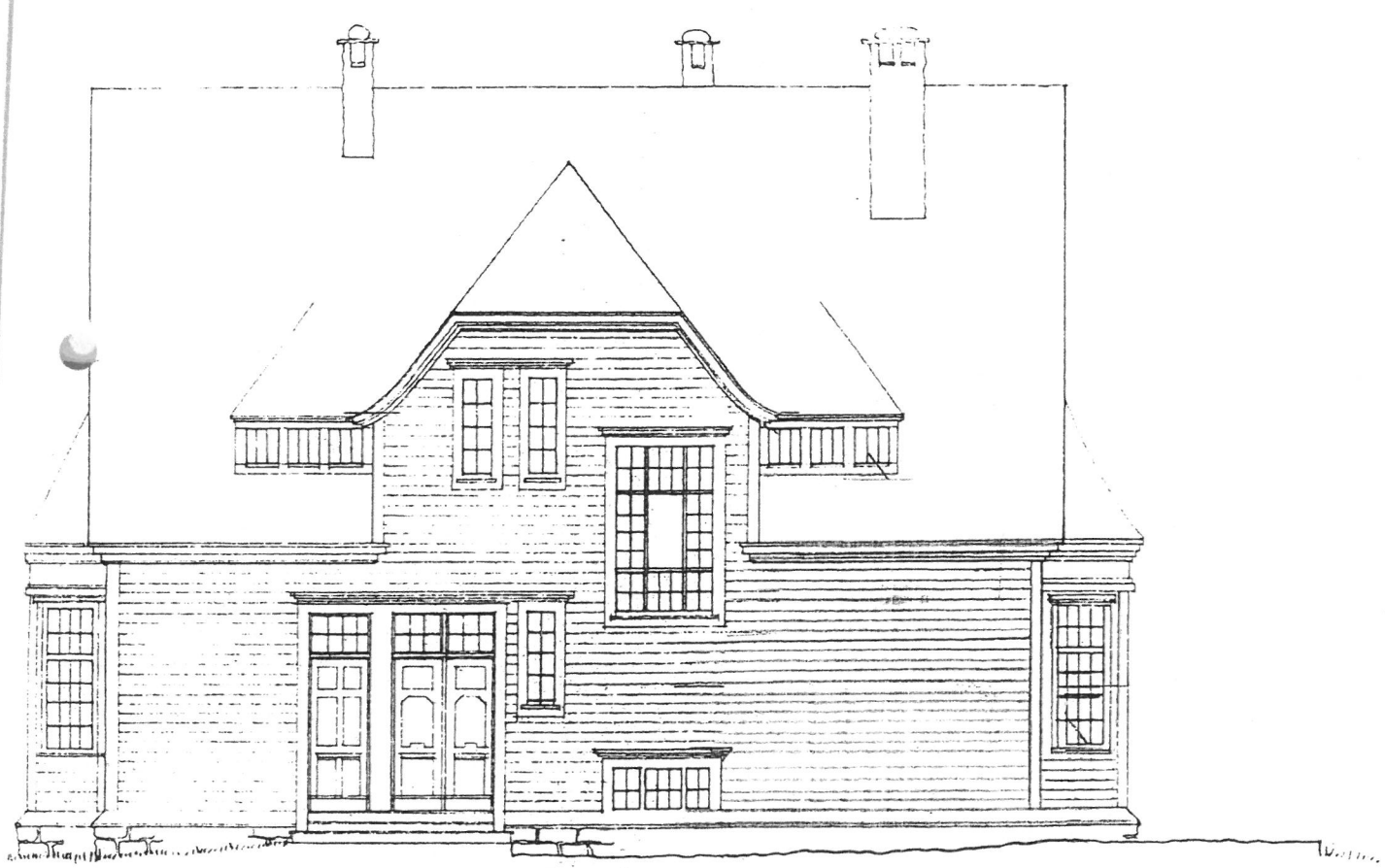
Klageadgang.
Vedtaket kan påklagast i medhald av plan- og bygningslova § 1-9 og forvaltningslova § 28. Orientering om retten til klageadgang og tidsfristar fylgjer vedlagt.

Med helsing

Åge Skrede
Ingeniør
tlf.:900 74 334

Kopi til:
Jon Jordanger, Villavegen 75, 6899 Balestrand

Jon Jordanger.



Fasade mot vest för nytt takoverbygg



NYTT TAKOVERBYGG

Fasade mot nord



Sogndal kommune

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

Utskriftsdato:
28.04.2026

Ferdigattest/mellombels bruksløyve

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

Kommunenr.	4640	**Gårdsnr.**	306	**Bruksnr.**	16	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Villavegen 75, 6899 BALESTRAND								

Informasjon om ferdigattest/mellombels bruksløyve

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 23.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4640	**Gårdsnr.**	306	**Bruksnr.**	16	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Villavegen 75, 6899 BALESTRAND								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1-2009
Navn	Balestrand Kommuneplan 2009-2020
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.03.2010
Delarealer	**Delareal** 5 076 m^2 **Arealbruk** Boligområde,Nåværende
	Delareal 22 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende
	Delareal 20 m^2 **Arealbruk** Veiareal,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL-2023-2033

Navn	Arealplan for Sogndal kommune 2023-2033
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Føreslått avsett til boligbebyggelse (nåværende) i framlegg til ny arealdel til kommuneplanen i Sogndal: https://arealplaner.no/sogndal4640/arealplaner/392?term=kommuneplan

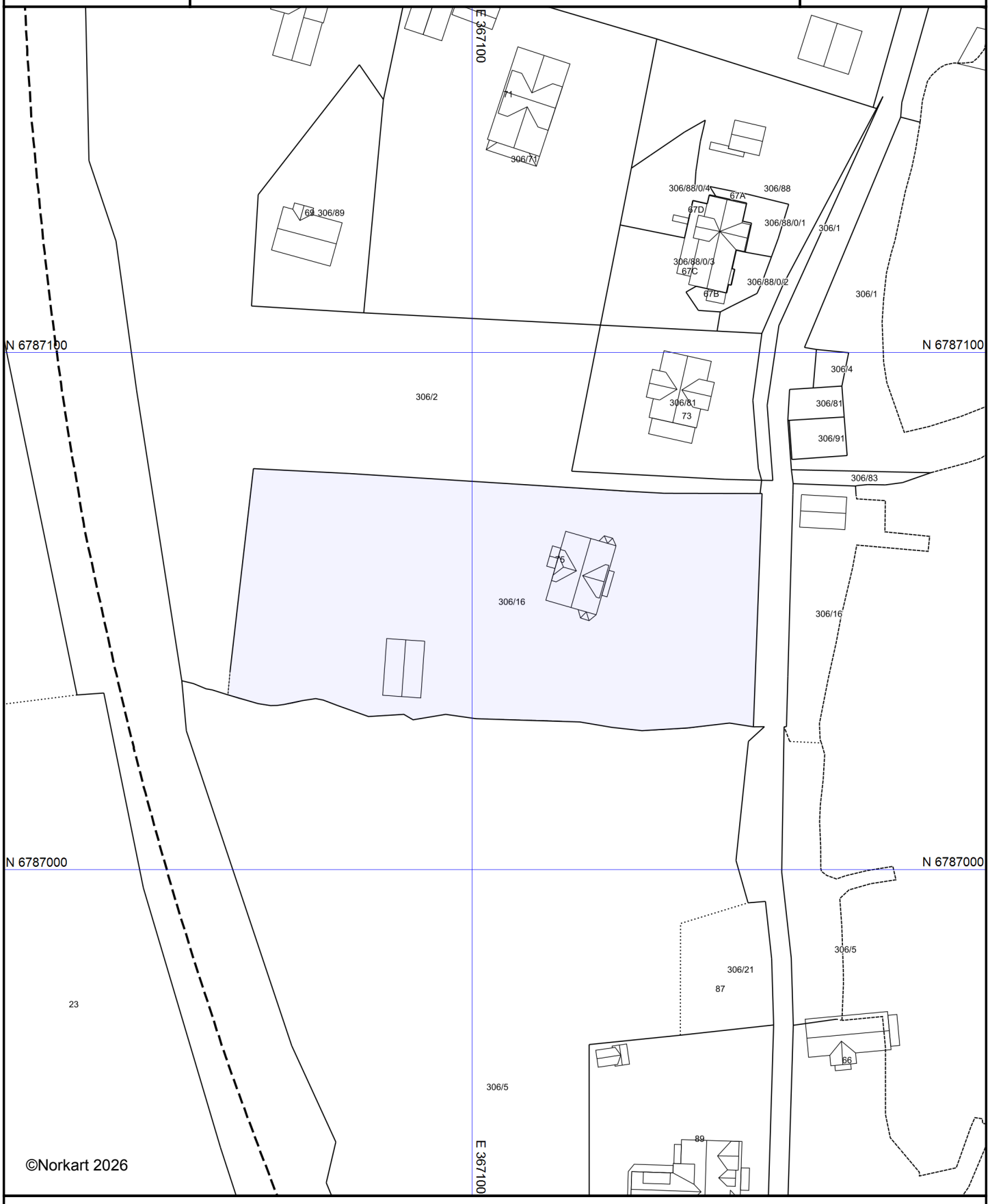
Sogndal kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 306/16
Adresse: Villavegen 75
Dato: 23.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

Vi gjer merksam på at opplysningane i dette dokumentet kan vera uriktige eller mangelfulle.
Det kan ikkje rettast krav som følgje av at desse opplysningane vert nytta som grunnlag for avgjersler.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

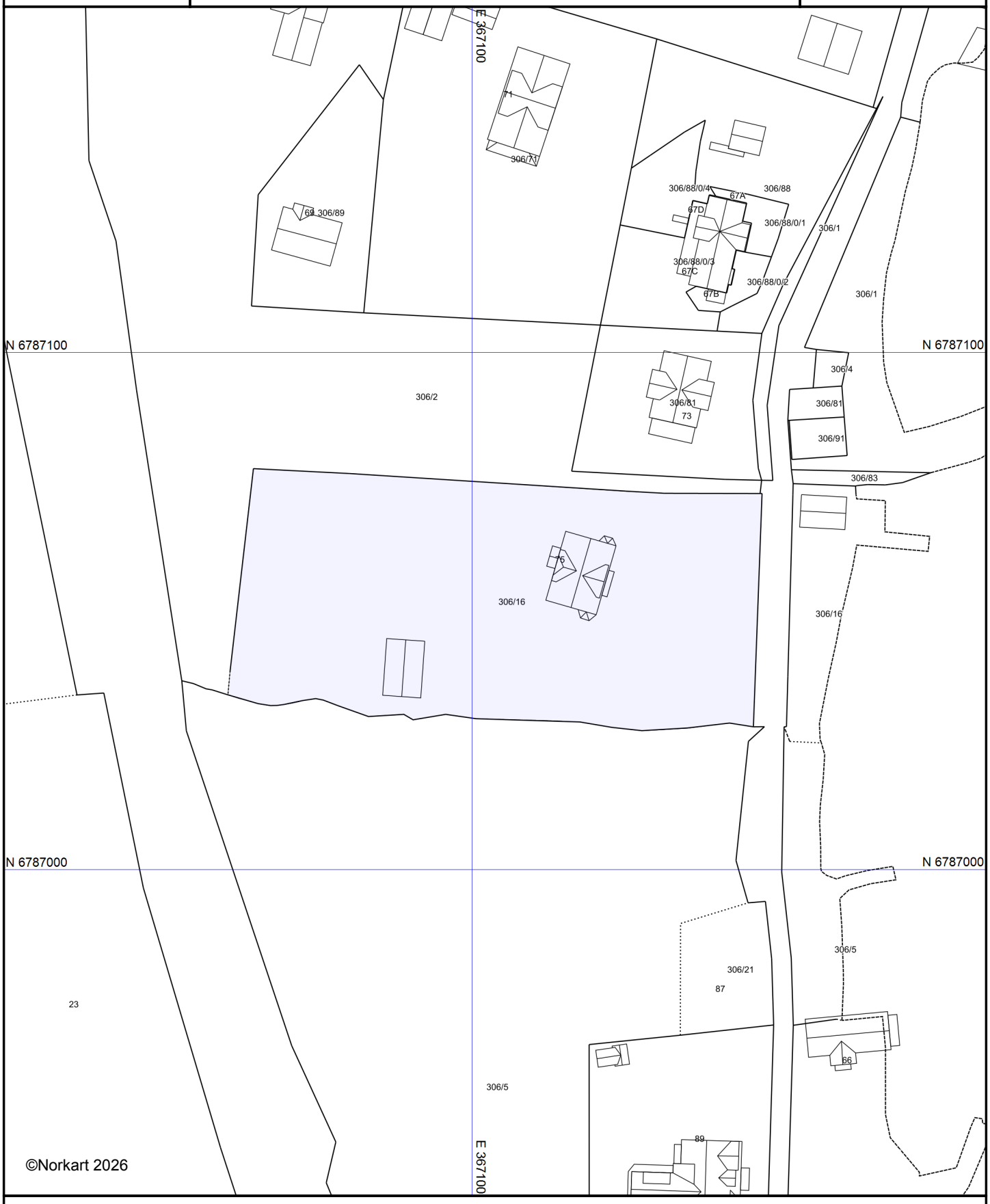
Sogndal kommune

Reguleringsplanforslagskart

Eigedom: 306/16
Adresse: Villavegen 75
Dato: 23.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

Vi gjer merksam på at opplysningane i dette dokumentet kan vera uriktige eller mangelfulle.
Det kan ikkje rettast krav som følgje av at desse opplysningane vert nytta som grunnlag for avgjersler.

Tegnforklaring

Sogndal kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 306/16
Adresse: Villavegen 75
Dato: 23.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Vi gjer merksam på at opplysningane i dette dokumentet kan vera uriktige eller mangelfulle.
Det kan ikkje rettast krav som følgje av at desse opplysningane vert nytta som grunnlag for avgjersler.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 20-4, 1.le

- Boligområde - nåværende
- Boligområde - framtidig
- Industri - nåværende
- Friområde - nåværende

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 20-4, 1.le

- LNF-område

Kommuneplan-Områder for særskilt bruk eller vern

- Vannareal for almentfriluftsliv
- LNF-område i sjø og vassdrag - nåværende

Kommuneplan-Viktige ledd i kommunikasjonssystem

- Vegareal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Områdeanalyse

Norkart

Eiendom	4640 306/16		
Utskriftsdato	23.04.2026	**Antall datasett**	99

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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.

21 Berørte datasett

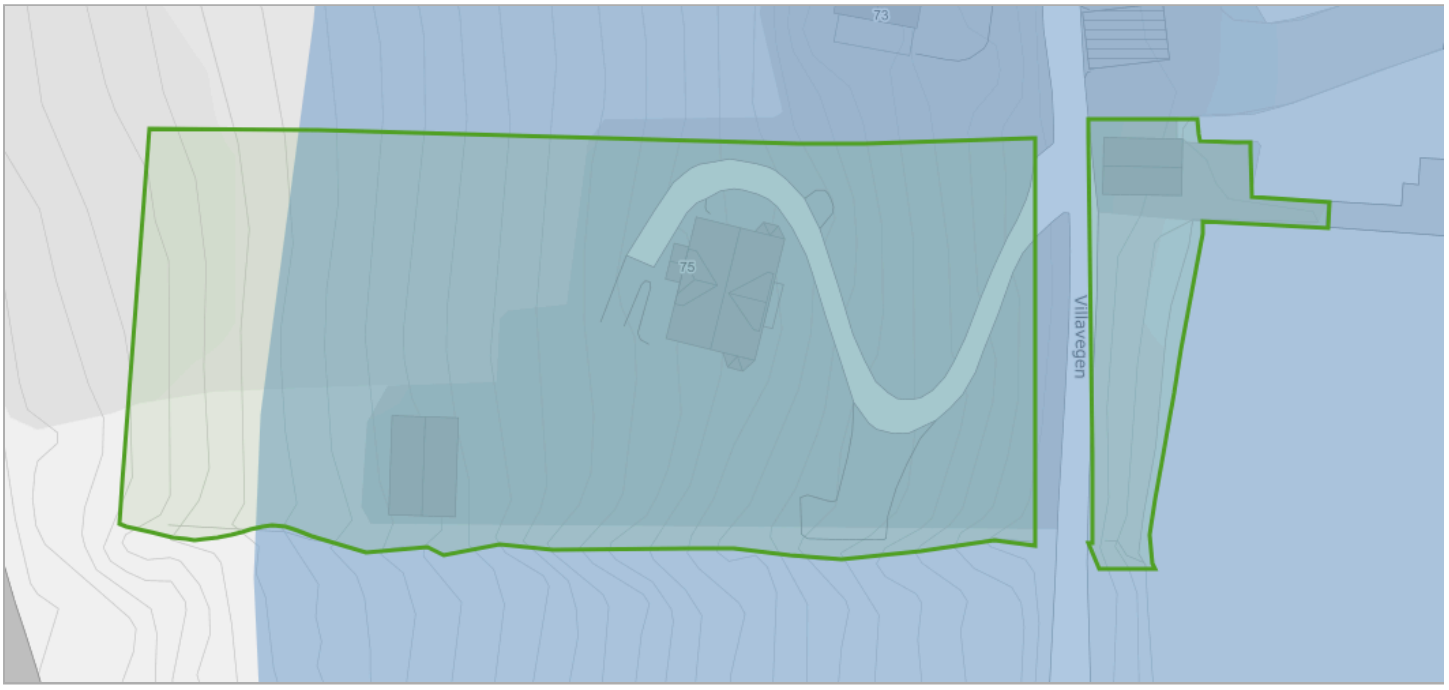
- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Dybdedata
- FKB-AR5
- Foreslåtte naturvernområder
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Marin grense
- Radon
- Stormflo og havnivå
- Tettsteder
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for snøskred
- Dyrkbar jord
- Flom - aktsomhetsområder
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Løsmasser N50/N250
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Skredfaresoner
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Vannforekomster

78 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Akvakulturlokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Markagrensen
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper - verdsatte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite
- Reindrift - Beitehage
- Reindrift - Flyttlei
- Reindrift - Konvensjonsområde
- Reindrift - Reinbeitedistrikt
- Reindrift - Reindriftsanlegg
- Reindrift - Siidaområde
- Skredhendelser
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Verneplan for vassdrag
- Villreinområder
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flomsoner
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Brannsmitteområder
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Låssettingsplasser
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturtyper på land (NiN)
- Naturvernområder
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite
- Reindrift - Avtaleområde
- Reindrift - Ekspropriasjonsområde
- Reindrift - Konsesjonsområde
- Reindrift - Oppsamlingsområde
- Reindrift - Reinbeiteområde
- Reindrift - Restriksjonsområde
- Reindrift - Trekklei
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Store fjellskred
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Vernskog
- Vindkraft

100-meter belte kyst

Kilde	Norkart	Versjon	13.06.2012



Om datasettet

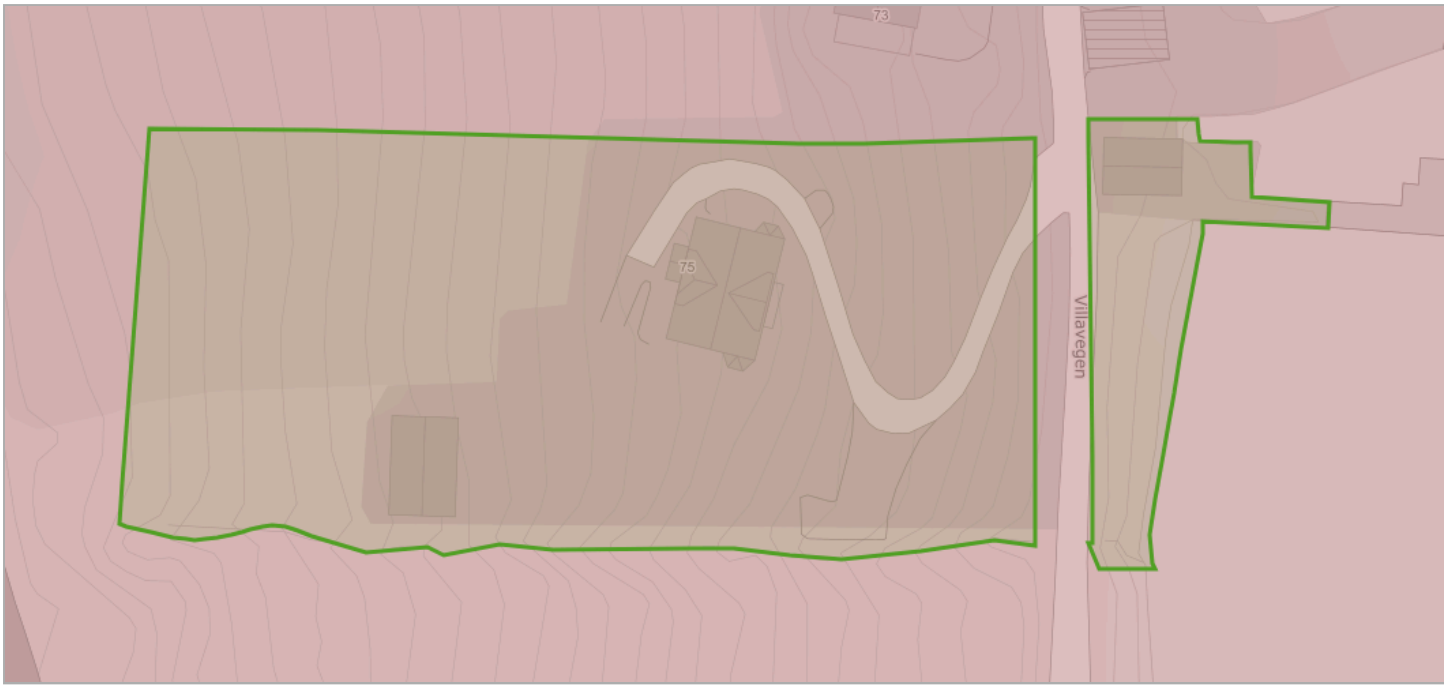
Datasettet viser buffersone 100 meter unna kystlinje som flater.

Tegnforklaring

100-metersbelte kyst
100m belte kyst

Aktsomhetskart for jord- og flomskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	22.04.2026



Om datasettet

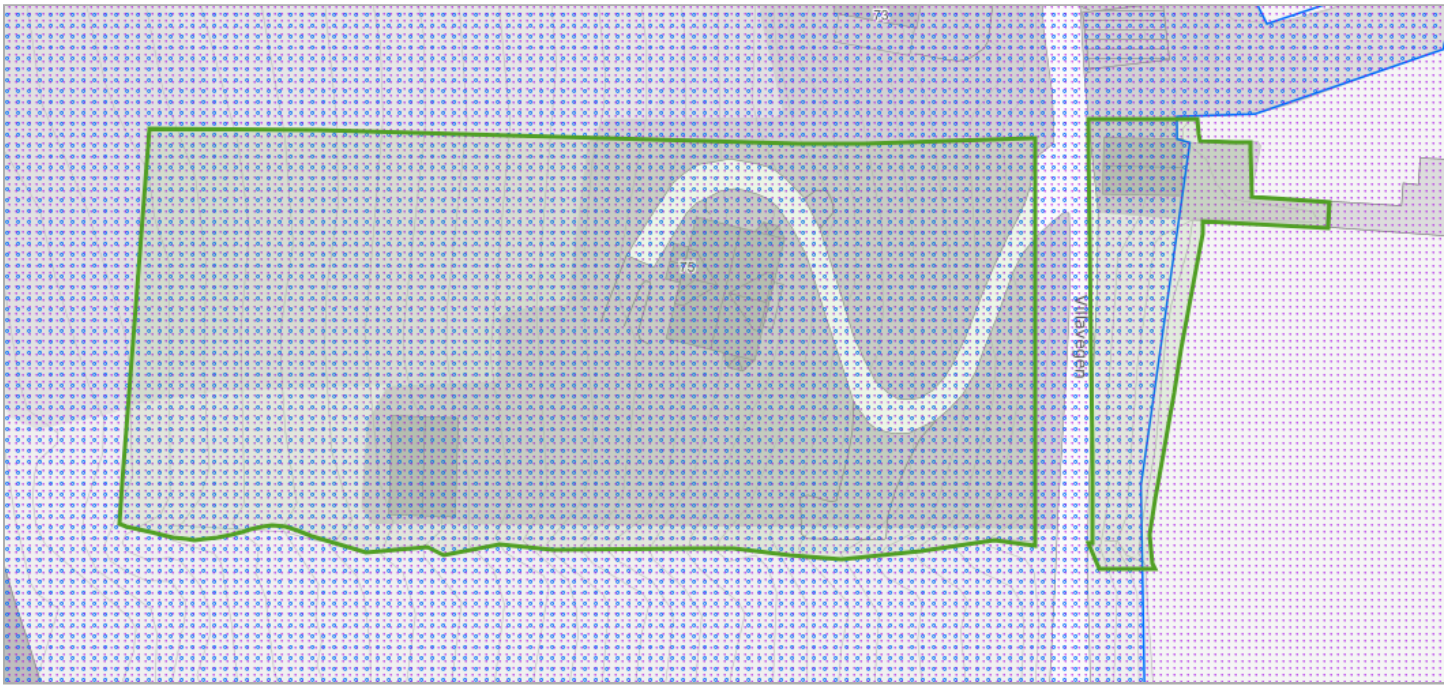
Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

Tegnforklaring

sv_nve_6_potensieltsskredfareomraade
Jord og flomskred aktsomhetsområder

Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	NVE	Versjon	22.04.2026



Om datasettet

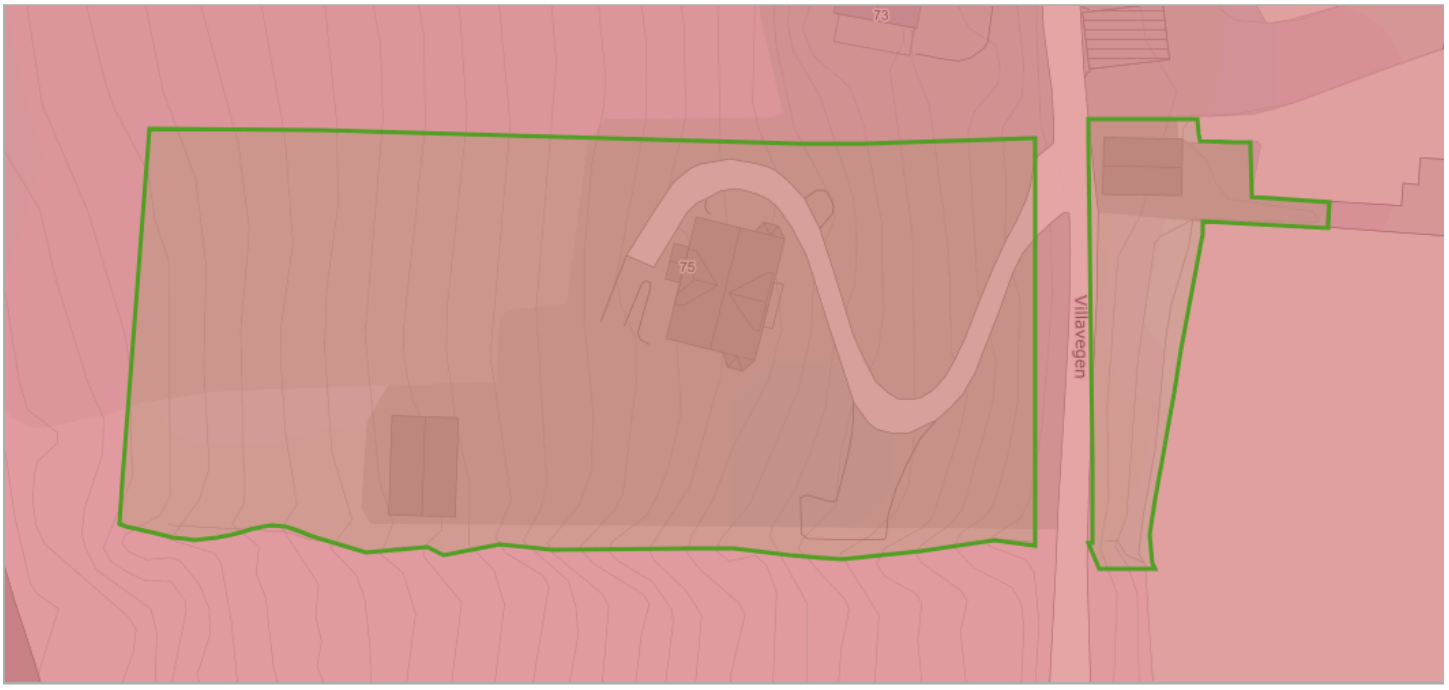
Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren. Kartet er ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, for å vise hvor terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Kartet brukes også til å vise hvor det er nødvendig å gå videre i prosedyren for å utrede kvikkleireskredfare ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep iht. anvisningene i NVE veileder 1/2019. Se også NVEs hjemmesider (nve.no – arealplanlegging) for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner.

Tegnforklaring



Aktsomhetskart for snøskred

Kilde	NVE	Versjon	22.04.2026



Om datasettet

Aktsomhetskart snøskred er et nasjonalt dekkende kart som viser potensielle løsneområder og utløpsområder for snøskred på oversiktsnivå.

Tegnforklaring

S2 - Snøskredfare uten skogeffekt
S2 - aktsomhetskart uten skogeffekt
S3 - Snøskredfare
S3 - aktsomhetskart for snøskred

Nytt aktsomhetskart for snøskred, kalt NAKSIN, ble publisert sommer 2023. Det nye aktsomhetskartet gjelder for tiltak opp til og med sikkerhetsklasse S2. For tiltak i S3 og over skal det nye aktsomhetskartet brukes i kombinasjon med det eldre aktsomhetskartet fra 2010. Det er generert et eget kombinasjonskart med navn Aktsomhetskart snøskred S3 2023, som kan brukes til dette formålet.

Det nye aktsomhetskartet er produsert med og uten skogeffekt. Det betyr at i den ene utgaven av aktsomhetskartet er den skredreduserende effekten av skogen tatt med i beregninga. I områder der det står tett skog i aktuelle løsneområder for snøskred vil forskjellen mellom det nye aktsomhetskartet med og uten skogeffekt være stor.

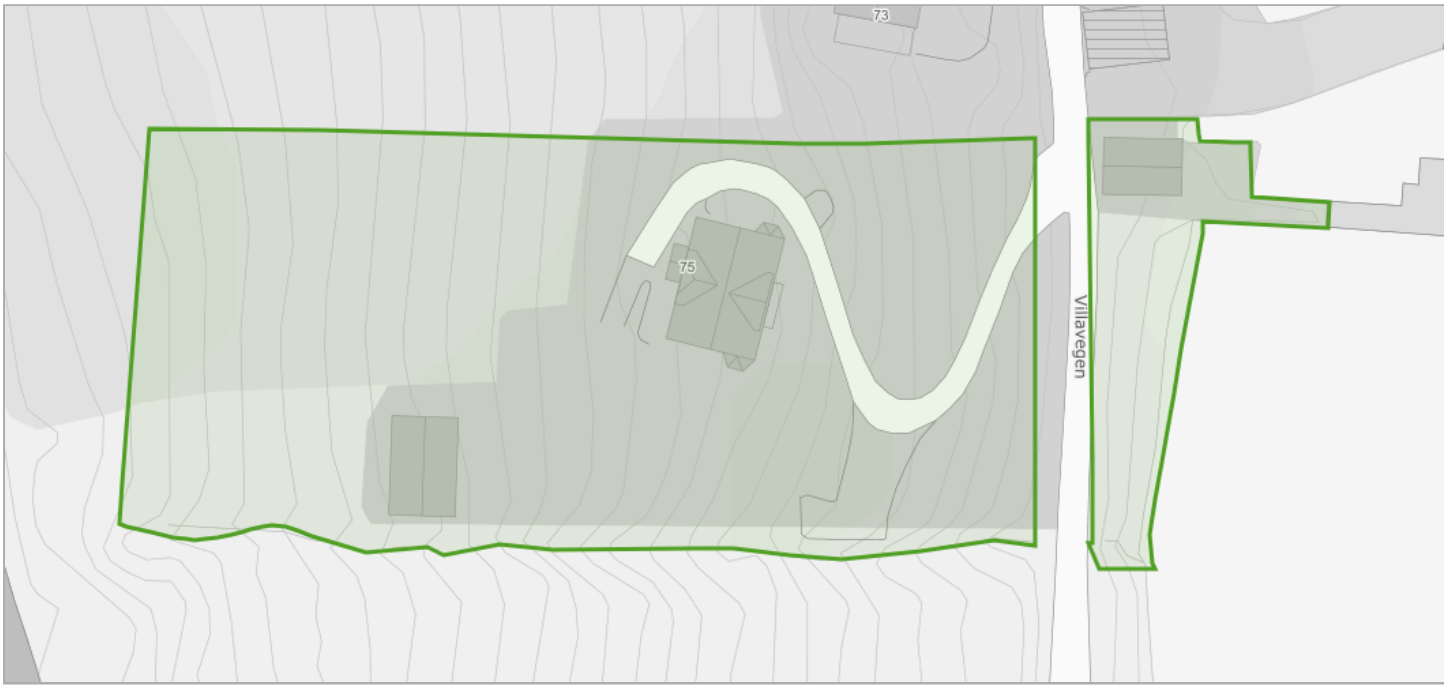
Det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt kan brukes til å avklare skredfare for S2-tiltak uten å legge føringer for hvordan skogen blir forvalta. Dersom utbygging er planlagt i områder som er dekket av det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt, men ligger utenfor utløpssonene for det nye aktsomhetskartet med skogeffekt, må kommunen sikre at skogen som har betydning for tryggheten for utbyggingsarealet bli forvaltet på en måte som ikke øker skogfaren. Det må også dokumenteres at skogen faktisk står der, siden det kan ha vært hogst i området etter at skogdata ble samlet inn. Skog med betydning for utløsning av snøskred er presentert i eget kartlag.

Objekter

Objekttype
Sikkerhetsklasse S3
Sikkerhetsklasse S2 uten skogeffekt

Dybdedata

Kilde	Kartverket	Versjon	17.03.2022



Om datasettet

Marine primærdata består i hovedsak av sømløse dybdedata og kystkontur som vektor. Dataene danner grunnlaget for Kartverkets navigasjonsprodukter, og har en stor detaljrikdom.Marine primærdata inneholder batymetri (dybdepunkt, dybdekurver med flater, grunner, tørrfall m.m.) og kystkontur. Punkttettheten er blant annet avhengig av dybdeforhold og datakilde. I kystnære og grunne områder kan avstanden mellom dybdepunktene være minimum 50 meter. I dypere områder vil punkttettheten normalt være omtrent tilsvarende dybdeforholdene (f.eks.: I et område som er ca. 200 meter dypt vil avstanden mellom dybdepunktene også være ca. 200 meter).

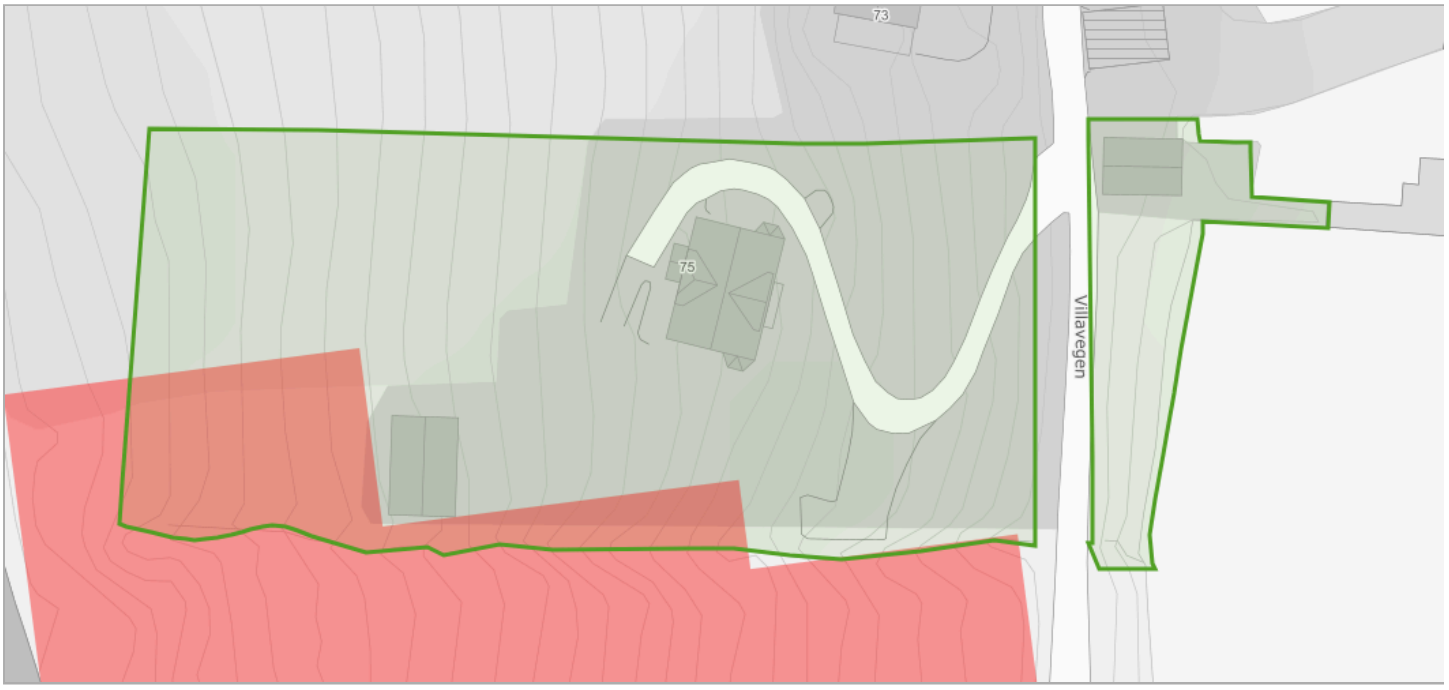
Tegnforklaring

Dybdeareal

Dybde min	Dybde max
0.5	100

Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	22.04.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Arealressursflate
Dyrkbar jord endret etter 2008

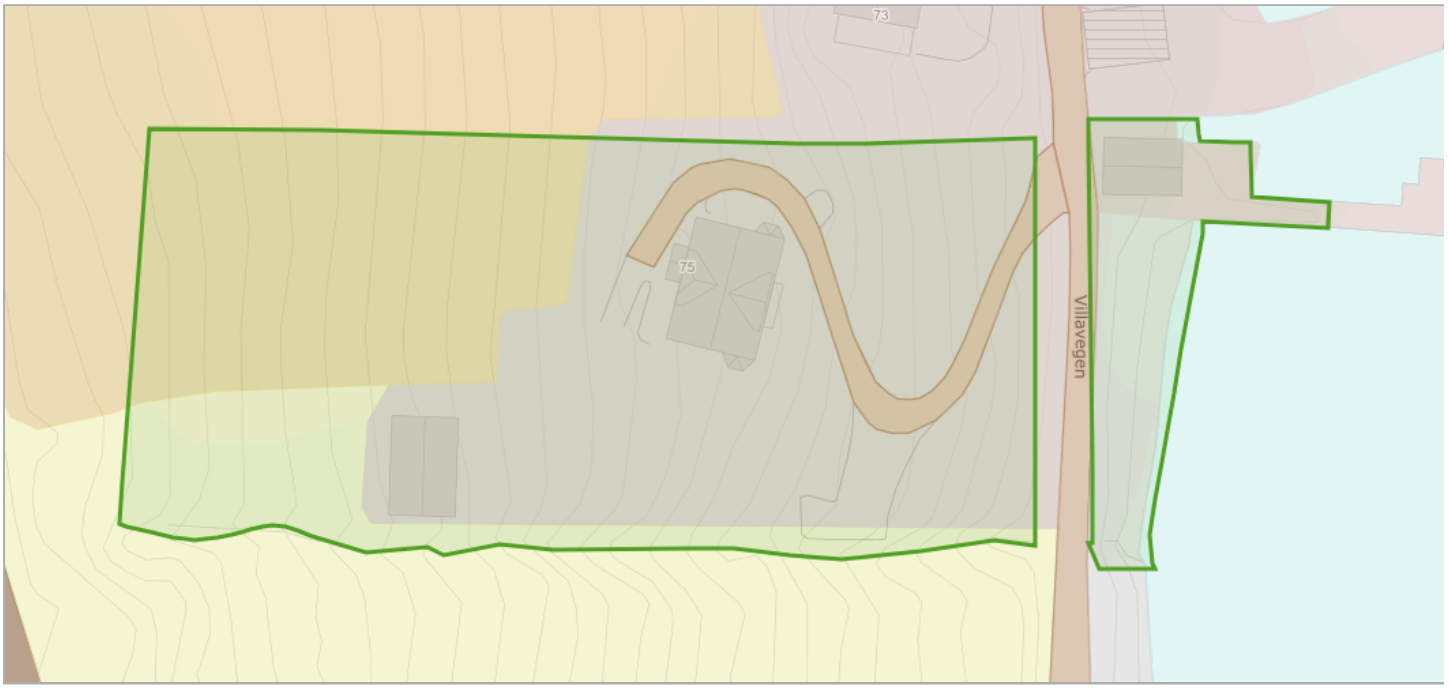
Landsdekkene kartlag som viser arealer som ved oppdyrking kan settes i stand slik at de vil holde kravene til fulldyrka jord og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. FKB-Dyrkbar jord er etablert som et avledet datasett fra det gamle digitale markslagskartet (DMK). Det nye datasettet er maskinelt oppdatert med informasjonen fra arealressurskart i målestokk 1:5000 (FKB-AR5). FKB-Dyrkbar jord oppdateres årlig, basert på ny årsversjon av FKB-AR5 (pr. 31/12 året før). Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter DYRKBARJOR. Dyrkbar jord kan være registrert på arealtypene overflatedyrka jord, innmarksbeite, skog, åpen fastmark og myr i AR5.

Objekter

Endret etter 2008
Endret etter 2008

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

- Bebyggelse
- Fulldyrka jord
- Innmarksbeite
- Skog
- Åpen fastmark
- Hav
- Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Hav	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Fulldyrka jord	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Innmarksbeite	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke registrert	1
Åpen fastmark	Jorddekt	Impediment	Ikke tresatt	1

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	22.04.2026



Om datasettet

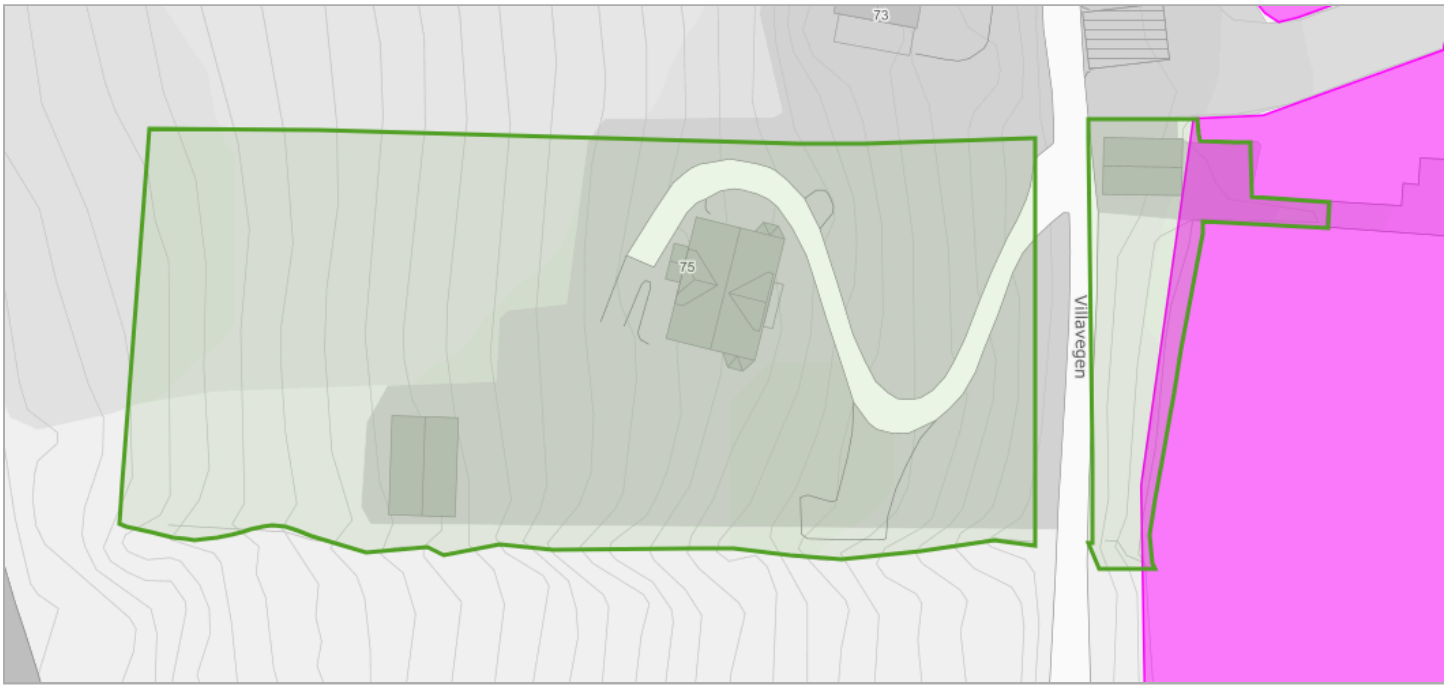
NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen i kartet kan benyttes som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Tegnforklaring

Flom aktsomhetsområde
Flom aktsomhetsområde

Foreslåtte naturvernområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	22.04.2026



Om datasettet

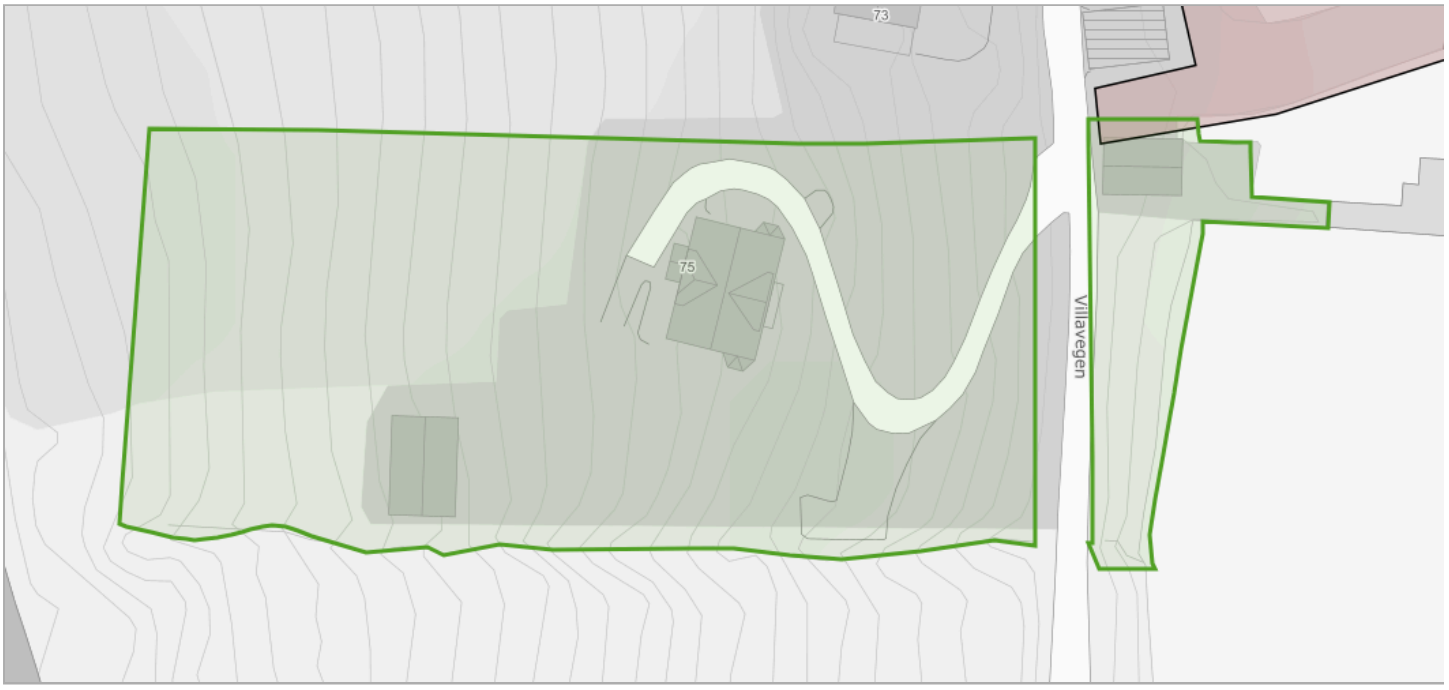
Datasettet viser områder som er under planlegging og sendt på offentlig høring etter lov om Naturmangfold - Kapittel V. Områdevern. Direktoratet presiserer at det kan forekomme feil og mangler i dette datasettet. Informasjon om verneforslag i Naturbase er kun en tilleggsopplysning. Opplysningene er ikke en formell del av verneplanprosessen, jf. saksbehandlingsreglene etter naturvernloven (rundskriv fra Miljøverndepartementet T-3/99).). Informasjon om verneforslag i Naturbase er kun en tilleggsopplysning. Dersom det er avgjørende å vite om et konkret areal er foreslått vernet, må det derfor tas kontakt med direktoratet, fylkesmannen i det aktuelle fylke, eller med Sysselmannen på Svalbard.

Tegnforklaring

Foreslått naturvernområde
Foreslått naturvernområde

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	22.04.2026



Om datasettet

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

Tegnforklaring

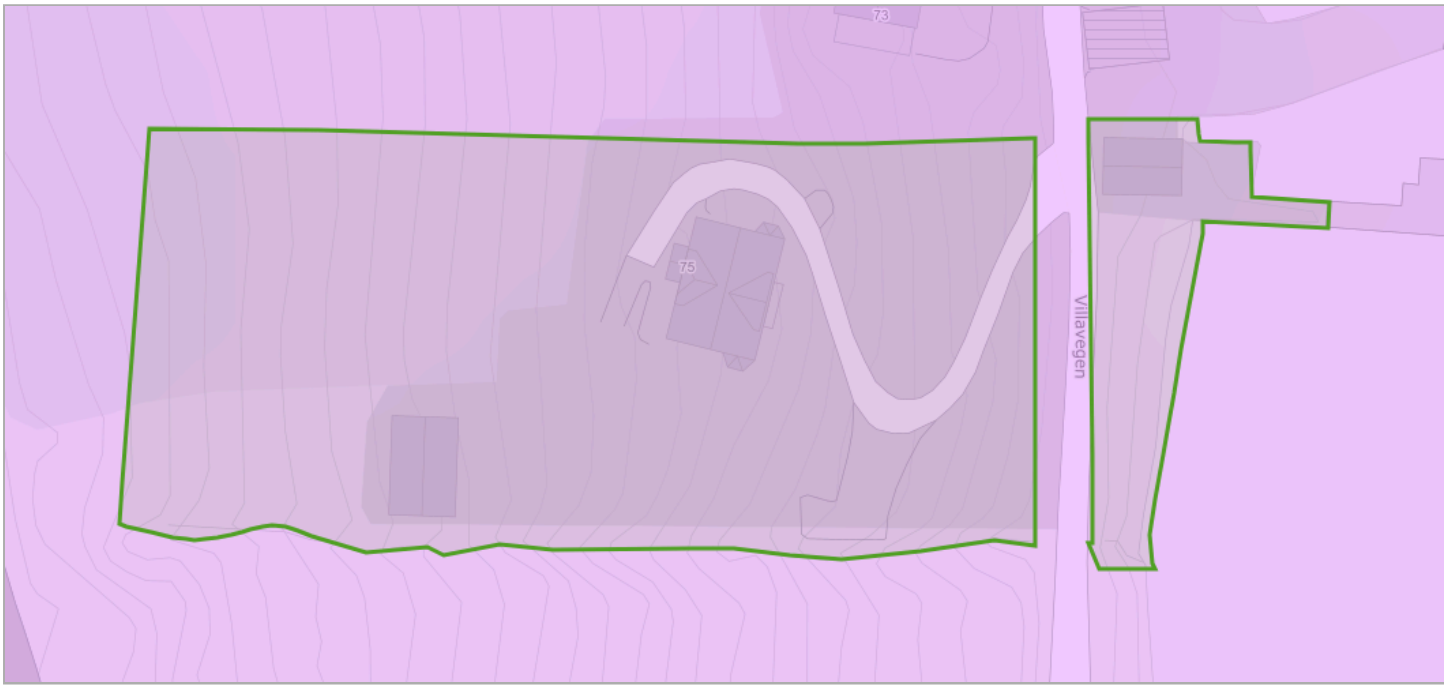
Kartlagte friluftslivsområder
Svært viktig friluftslivsområde

Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
Nedre Sande	strandsoneMedTilhørendeSjøOgVassdrag	sværtViktigFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00031973)

Kulturminner - Kulturmiljøer

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	22.04.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Kulturmiljøer
Kulturmiljøer

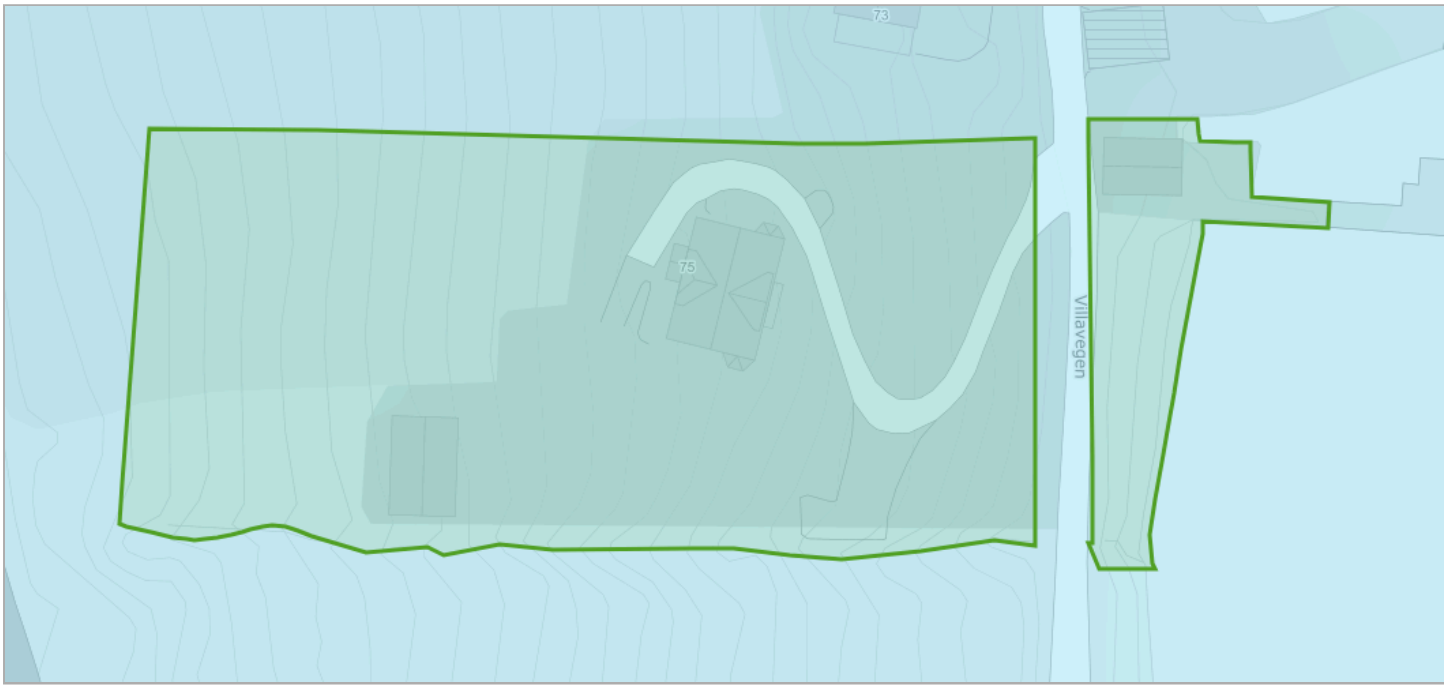
Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20. Disse har like sterkt vern som andre fredete kulturminner. Et freda kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng. Et freda kulturmiljø kan bli freda av Kongen for å bevare området sin kulturhistoriske verdi. "I fredningsvedtak etter første ledd kan Kongen forby eller på annen måte regulere enhver virksomhet og ferdsel i fredningsområdet som er egnet til å motvirke formålet med fredningen. Det samme gjelder fradeling eller bortfeste av grunn til virksomhet som nevnt i første punktum." Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse er et kunnskapsgrunnlag som skal sikre bærekraftig forvaltning av kulturmiljø i byer og tettsteder, og i landskap av nasjonal interesse. Områdene får ikke et formelt vern. Plan- og bygningsloven er det viktigste verktøyet for å ta vare på kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Hensynet til kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse bør tas på alle nivå i den kommunale planleggingen. Endret arealbruk eller større tiltak som i vesentlig grad er i konflikt med verdier som søkes bevart, kan danne grunnlag for innsigelse. Verdensarvområder er kulturmiljøer som står på UNESCOs liste over verneverdige kulturmiljøer. Riksantikvaren foreslår kandidater til listen som anses som internasjonalt viktige kulturmiljøer.

Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Balestrand og Vangsnes	-	M-KULA

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Hav og fjordavsetning, tykt dekke

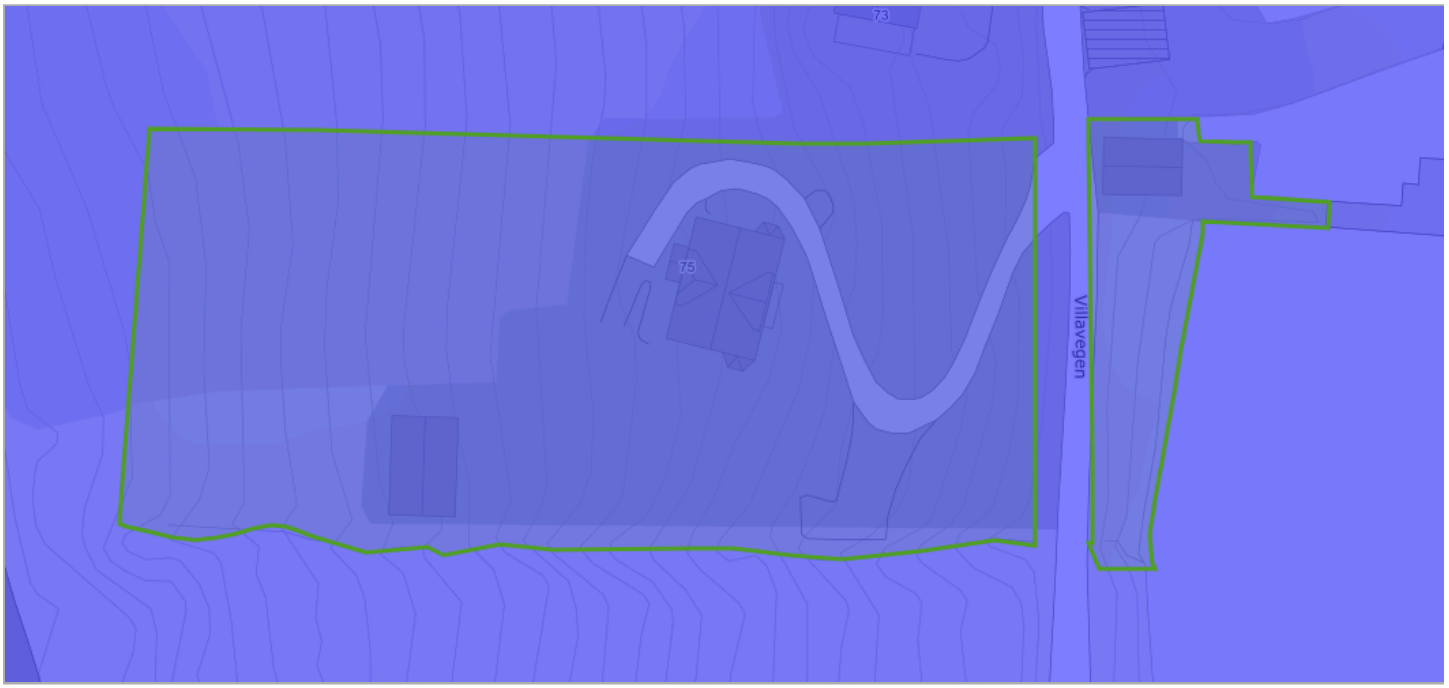
Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infitrasjonsegenkaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	22.04.2026



Om datasettet

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	22.04.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Kyst - fjordlandskap
Kyst - fjordlandskap

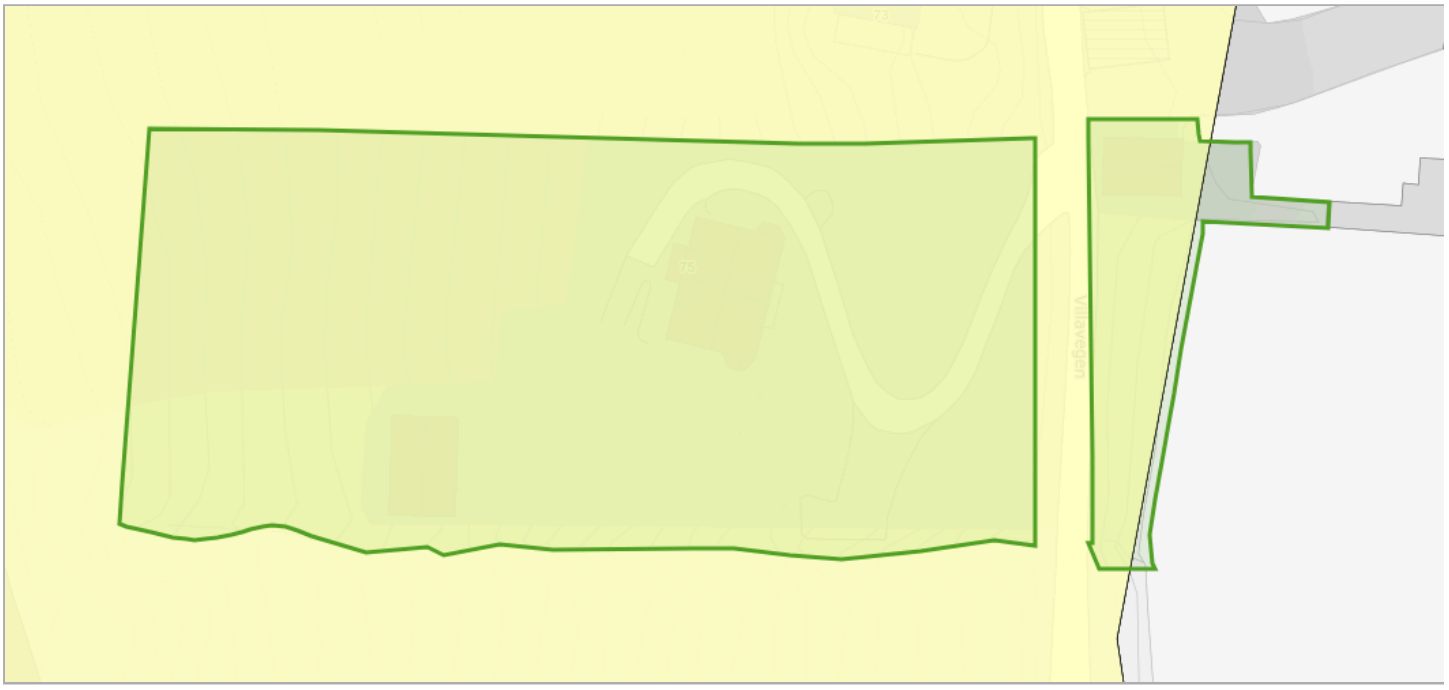
NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_fjordlandskap	LA-TI-K-F	Relativt åpent fjordlandskap med bebygde områder

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	3

Skredfaresoner

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	22.04.2026



Om datasettet

NVE gjennomfører faresonekartlegging av skred i bratt terreng for utvalgte områder prioritert for kartlegging, jfr Plan for skredfarekartlegging (NVE rapport 14/2011).Kartleggingen dekker skredtypene snøskred, sørpeskred, steinsprang, jordskred og flomskred. Dersom du får treff på dette datasettet kan du anta at dette vil overstyre resultatene fra andre datasett som omfatter disse temaene. Et treff på type 'Analyseområde' men ingen 'Skredfaresoner' gjør m.a.o at du kan anta området som sjekket og klarert

Tegnforklaring

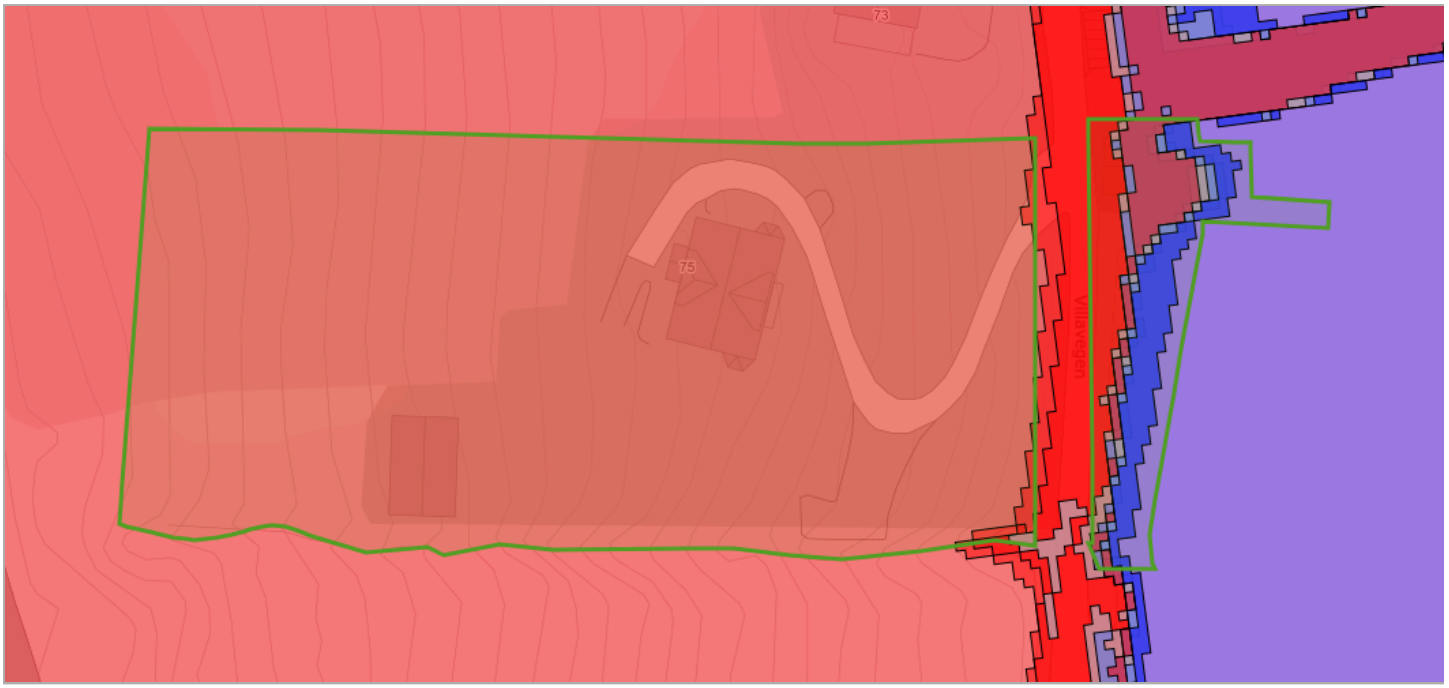
Analyseområde
Skredfaresone avgrensning

Analyseområde

Prosjekturl	Rapporturl
Prosjekturl (https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/faresonekart-kommuner/vestland/sogndal-kommune)	Rapporturl (http://www4.nve.no/PageFiles/32582/20130593-01-R%20Skredfarekartlegging%20Balestrand%20kommune%20-%20med%20vedlegg.pdf?epslanguage=no)

Stormflo og havnivå

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	22.04.2026



Om datasettet

Datasettet er modellert av Kartverket og viser stormflo med gjentaksintervaller på 20, 200 og 1000 år, beregnet og korrigert for havnivåstigning og landheving. Datasettet er svært relevant for arealplanlegging, byggesak, klimatilpasning og arbeid med samfunnssikkerhet og beredskap. Datasettets innhold er tilpasset de krav til bl.a. byggesak som ligger i tekniske byggesaksforskrifter TEK17. På generelt grunnlag kan datasettet brukes for å visualisere framtidig havnivåstigning og arealer som kan bli påvirket av stormflo.

Tegnforklaring

Dekningskart
- Grundig kartlagt med funn

2150 - Øvre estimat
- Øvre estimat

2150 - Middelhøyvann
- Middelhøyvann

2100 - Øvre estimat
- Øvre estimat

2100 - 1000 års stormflo
- 1000 års stormflo

2100 - 200 års stormflo
- 200 års stormflo

2100 - Middelhøyvann
- Middelhøyvann

Nå - Øvre estimat
- Øvre estimat

Nå - 1000 års stormflo
- 1000 års stormflo

Nå - 200 års stormflo
- 200 års stormflo

Nå - 20 års stormflo
- 20 års stormflo

Nå - Middelhøyvann
- Middelhøyvann

Nå - 20 års stormflo

Sikkerhetsklasse	Vannstand over nn2000 (Normalnull)
F1	140

Nå - 200 års stormflo

Sikkerhetsklasse	Vannstand over nn2000 (Normalnull)
F2	150

Nå - 1000 års stormflo

Sikkerhetsklasse	Vannstand over nn2000 (Normalnull)
F3	160

Nå - Øvre estimat

Vannstand over nn2000 (Normalnull)
220

2100 - Middelhøyvann

Vannstand over nn2000 (Normalnull)
120

2100 - 200 års stormflo

Sikkerhetsklasse	Vannstand over nn2000 (Normalnull)
F2	220

2100 - 1000 års stormflo

Sikkerhetsklasse	Vannstand over nn2000 (Normalnull)	Antall
F3	230	2

2100 - Øvre estimat

Vannstand over nn2000 (Normalnull)
290

2150 - Middelhøyvann

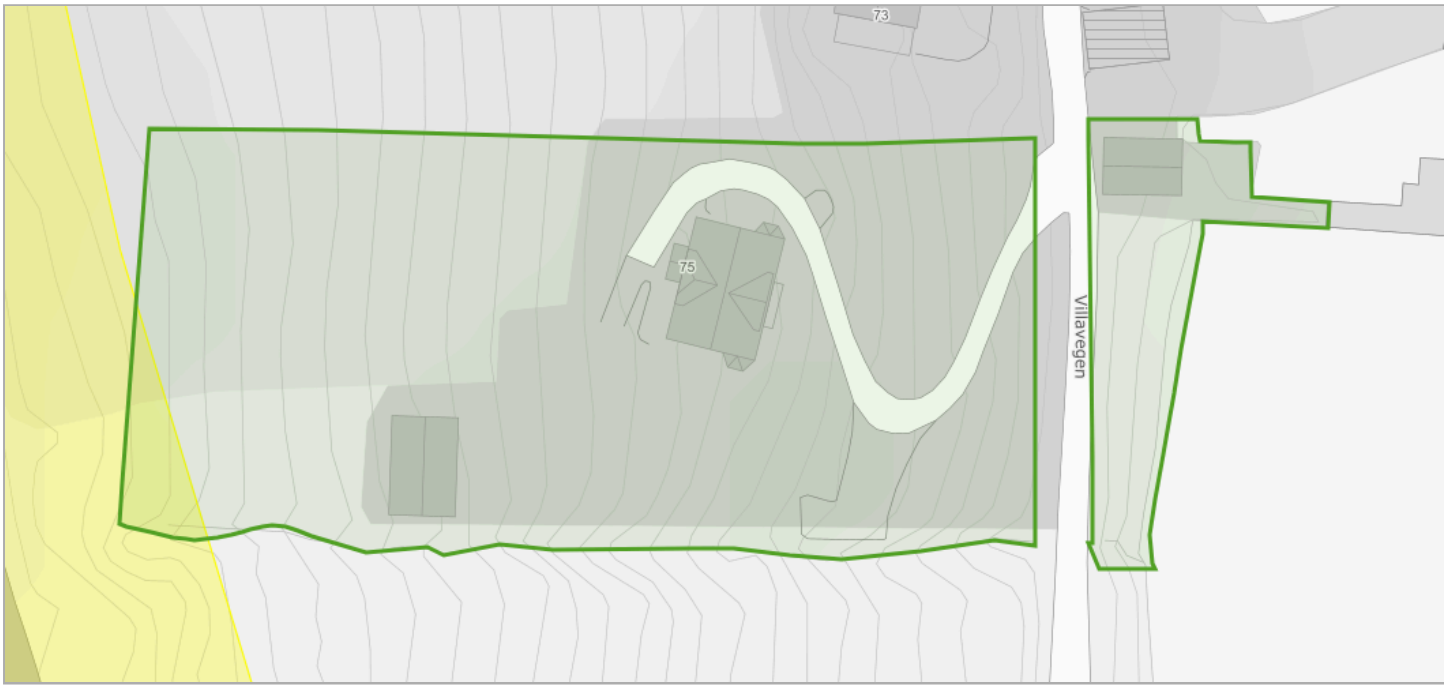
Vannstand over nn2000 (Normalnull)
-

2150 - Øvre estimat

Vannstand over nn2000 (Normalnull)
340

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	22.04.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Lavt støynivå
Høyt støynivå

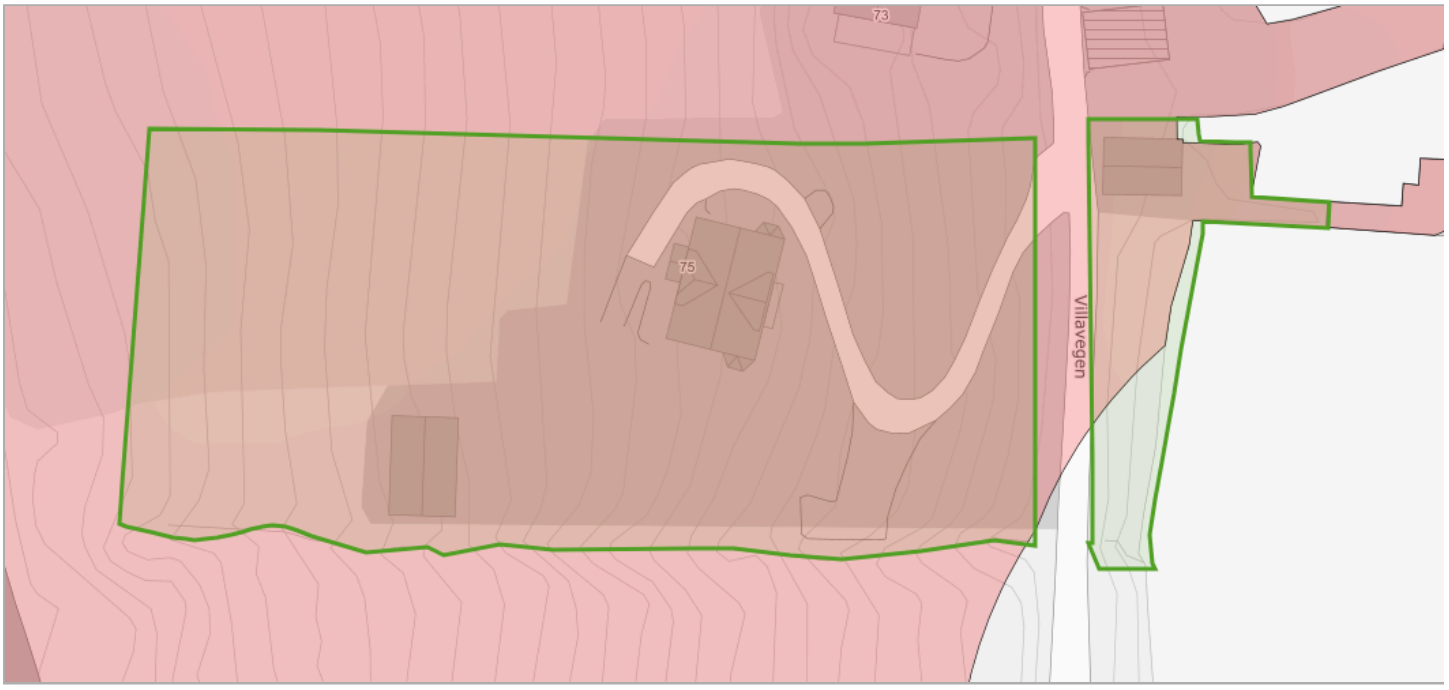
Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra fkb-kart og er supplert med informasjon fra NVDB. Informasjon om Trafikkmengde og fordeling mellom kjøretøytyper og fordeling over døgn er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy.

Objekter

Kategori
G

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	22.04.2026



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: http://www.ssb.no/beftett.

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
5541	Balestrand	782	1.110629967159812

Vannforekomster

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	05.12.2022



Om datasettet

Datasettet viser vannkvalitet i vassdrag, kartlegging utføres i regi av vannregion-myndigheten (Fylkesmannen). Forvaltning i hht vannrammedirektivet. Informasjon aktuell i forbindelse med arealbrukstiltak for å fobedre eller beholde en god vannkvalitet.

Tegnforklaring



Kjemisk tilstand

Objekttype	Navn	Region	Kjemisk tilstand
kjemisk_tilstand_kystvann	Sognefjorden	Vestland FK	Dårlig

Økologisk tilstand eller potensial

Objekttype	Navn	Region	Økologisk tilstand/potensial	Naturlig/Modifisert
oekologisk_tilstand_eller_potensial_kystvann	Sognefjorden	Vestland FK	God	Naturlig

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	07.12.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Fylkesveg
Fylkesveg
Kommunalveg
Kommunalveg
Privatveg
Privatveg

Elveg 2.0 er et vegnettsdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkrestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	P	99534

Doknr: 472 Tinglyst: 05.03.2004 Emb. 054
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
0 5 MARS 2004
YTRE SOGN TINGRETT
DAGBOKNR.: 472

Tinglyst utdrag av rettsboka for Indre Sogn jordskifterett

vedkomande

SAK NR 6/1996

grensegang for Nedrevegen

mot eigedomar under

gnr 5 - 10
i
Balestrand herad

Utdraget er tinglyst på:

Gnr 5 bnr 3.
Gnr 6 bnr 1, 2, 3, 4, 5, 11, 12, 14, 16, 17, 19, 24, 27.
Gnr 7 bnr 1, 3, 4, 5, 6, 7, 13, 14, 15, 18, 19, 20.
Gnr 8 bnr 3, 6.
Gnr 9 bnr 1, 2, 3, 3:1, 4, 5, 6, 10, 11, 12, 15, 17, 23, 24, 25, 51.
Gnr 10 bnr 1, 2, 13, 16, 22, 27, 28, 39, 40, 41, 46, 57, 69, 75, 76, 77, 90, 91, 107, 132, 162, 167, 171, 178, 182.

Saka tok til: 05.08.1999
slutta: 02.12.2003

(Side 1 - 4)

Rettsbok

for

Indre Sogn jordskifterett

Den 5.august 1999 vart jordskifterett sett i Balestrand bygdehus, til handsaming av

sak nr 6/1996

grensegang for Nedrevegen i Balestrand

Rettsformann: Øystein Lavik
Meddommarar: Sissel Olstad Morken, Marifjøra
Ingebjørg Strand Heiberg, Kaupanger.

Heiberg møtte som vara, ettersom oppnemnde Anders Steinar Molland og vara Vidar Lægreid hadde lovleg forfall.

Partar:

Sakskrevjar:
Balestrand kommune, som eigar av "Nedrevegen".
Kommunen eig også tilstøytande eigedomar gnr 6/1, 9/7, 10/96, 10/166, 10/170 og 10/234.

Motpartar (tilstøytande eigedomar):

Gnr 5/1	Bekka Skaasheim		6899 Balestrand
Gnr 5/3	Kristen Skaasheim	Brattland 2	6899 Balestrand
Gnr 6/3	Jorunn og Cornelius von der Leyen		6899 Balestrand
Gnr 6/4	Trygve Sande		6899 Balestrand
Gnr 6/5, 10/23	Peter A Thue		6899 Balestrand
Gnr 6/6	Andreas Linde		6899 Balestrand
Gnr 6/11	Solveig Ugulen		6899 Balestrand
Gnr 6/12	Kari Tordis og Odd Aarskog		6899 Balestrand
Gnr 6/14	Signy Lidal		6899 Balestrand
Gnr 6/16	Ellen og Jon Jordanger		6899 Balestrand
Gnr 6/17	Agnar Lunde		6899 Balestrand

Gnr 6/19	Kåre Wendelboe Linde	Rosevegen 30	2312 Ottestad
Gnr 6/24	Ragna Rutle		6899 Balestrand
Gnr 6/27	Alf Aalhus		6899 Balestrand
Gnr 6/70	Anders Alværn		6899 Balestrand
Gnr 7/1	Kari Jorunn Skaar		6863 Leikanger
Gnr 7/3, 7/5	Åse og Sigurd Ese	boks 114	6891 Vik i Sogn
Gnr 7/4	Olav L Sjøthun		6899 Balestrand
Gnr 7/6	Ole Jørgen Lee		6899 Balestrand
Gnr 7/7, 7/18	Gunn og Frode Høyvik	Askelund	6899 Balestrand
Gnr 7/13	Harald N Offerdal		6899 Balestrand
Gnr 7/15	Anna Lee		6899 Balestrand
Gnr 7/19	Berit og Harald Ro		6899 Balestrand
Gnr 7/21	Maria Gjerde Ese		6899 Balestrand
Gnr 8/2	Arthur Mehl		6899 Balestrand
Gnr 8/3	Kjell Fjærestad		6899 Balestrand
Gnr 8/6	Hans Petter Harlem		6899 Balestrand
Gnr 9/1	Sture Husabø	Hanahaug 21	6863 Leikanger
Gnr 9/2	Sigmund Thue	Hammersengvegen 51	2615 Lillehammer
Gnr 9/3	Johanna og Erland A Fagermoen		6899 Balestrand
Gnr 9/3:1	Pl Balestrand fruktlager		6899 Balestrand
Gnr 9/4	Heid Gjøstein Resi	Frederik Meltzers gate 24	5007 Bergen
	Kjell Gjøstein Resi	Alte Kirchgasse 12, 50999 Køln	Tyskland
Gnr 9/5	Balestrand eigedom A/S		6899 Balestrand
Gnr 9/6	Johannes E Sjøthun		6899 Balestrand
Gnr 9/8	Merete Tangen og Hermund Farnes		6899 Balestrand
Gnr 9/10, 10/28	Svein Bale		6899 Balestrand
Gnr 9/11	Gudrun Kjartandottir og		
	Svanur Kristofersson		6899 Balestrand
Gnr 9/12	Konrad Lindes bu		6899 Balestrand
	Fullmektig: Folkman & co	boks 570	6801 Førde
Gnr 9/15	Marta Kvikne		6899 Balestrand
Gnr 9/17	Helga Berit Landmark	Ankerveien 210	1359 Eiksmarka
	Johan Berge	Solvang	2350 Nes på Hedm.
	Sverre A Berge	Øyjordsvegen 19	5038 Bergen
Gnr 9/23	Ole H Thues bu		6899 Balestrand
Gnr 9/24	Heidrun Bjørg og Lars Kjetil Grinde		6899 Balestrand
Gnr 9/25	Hans Atle Bale	Drammensveien 56 B	0271 Oslo
	Finn Thue	Grorudveien 92 B	1053 Oslo
	Kjersti Bale	Lønnåskollen 16 B	1362 Hosle
	Trond Bale	Kalkbrennervegen 19	1362 Hosle
	Bård Bale	31 A Montague Road	
		Richmond, Surrey	England TW10 6 QJ
Gnr 10/1	Jens Sjøthun		6899 Balestrand
	Arne Sjøthun	Jens Davidsons veg 8 A	6884 Øvre Årdal
	Bjørg Karin Slettbakken	Skaugenveien 29 B	1807 Askim
Gnr 10/2	Jon Gjeraker		6899 Balestrand
Gnr 10/9	Balestrand rådhus		6899 Balestrand
Gnr 10/13	Margny Kvikne		6899 Balestrand
Gnr 10/13:2	Kari Aarseth og		
	Sigurd Kvikne Fretheim	Hangursvegen 30	5700 Voss
Gnr 10/16	Inger og Tore Sigvald Haugen		6973 Sande i Sunnfj
Gnr 10/20	Kari Sande Urtegård		6899 Balestrand
Gnr 10/25	Sigrid Helene Aardal	Hardangervegen 628	5268 Haukeland
	Tone Berit Aardal	Kalihaugen 86	5268 Haukeland
	Bent Helge Aardal	Londalsflaten 36	5267 Indre Arna

Gnr 10/27	Karl Johan Jebsen	Haukelandsbakken 44	5009 Bergen
	Finn Marum Jebsen	Torjusbakken 1	0378 Oslo
	Åse Beate Brekke	Økernveien 221 B	0584 Oslo
	Marianne Willumsen Lewis	Fekjan 12	1394 Nesbru
	Kaare Kristian Johnsen	Eidslivegen 5	1940 Bjørkelangen
	Liv Bjønness-Jacobsen	Jørgen Moes gate 8	3016 Drammen
	Kirsten Willumsen Haugå	Kvernstien 37	4640 Søgne
	Anna Margrethe Hagen	Åsvegen 18	4817 His
	Anna-Louise Karlsen	Roald Amundsens veg 95	5067 Bergen
	Turid Johnsen	Porsvegen 70, Fyllingsdalen	5845 Bergen
	Tone Sandmo	Øyjordsbotnen 28 A	5038 Bergen
	Jon Øyvind Johnsen	Mosebakken 9	5232 Paradis
	Gunnar Johan Jebsens bu	Høgsetevegen 7 R	5244 Fana
	Svein Kåre Johnsen	Adressa ukjend (utanlands)	
	Signe Halmers bu v/Bente Halmer (Karl Johan Jebsen er sameiga sin representant, etter fullmakt av 30.8.96 v/Anna-Louise Karlsen)	Øvre Stokkaveg 89	4023 Stavanger
Gnr 10/39	Kåre Sjøthun		6899 Balestrand
Gnr 10/40	Magne Bale		6899 Balestrand
Gnr 10/46	Johan B Fjærestad	Hermesvegen 7	1734 Hafslundsøy
	Marta Haldis Hernes bu	St Hanshaugen 8	5200 Os
Gnr 10/57	The Anglican Diocese in Europe v/ The Revd Dr Trevor Park		
	The British Embassy	Thomas Heftyes gate 8	0264 Oslo
Gnr 10/62	Geir Arne Bale		6899 Balestrand
Gnr 10/68	Leikny Thue		6899 Balestrand
Gnr 10/69	Brita Bøyums bu		6899 Balestrand
Gnr 10/70	Finn Sjøthun	Myrholtet 256	5142 Fyllingsdalen
Gnr 10/75, 182	Johannes Skaasheim *(Heimelshavar bnr 182: Olav Skaasheim)*		6899 Balestrand
Gnr 10/76	Ester Kirsti Nesse	Austreim	6995 Kyrkjebø
Gnr 10/77	Johanna Bale		6899 Balestrand
	Astrid Margot Bale		6899 Balestrand
	Gudrun Bale		6899 Balestrand
Gnr 10/80	Bjørn Skanke Sande		6899 Balestrand
Gnr 10/85	Balestrand reiselivsmuseum		6899 Balestrand
Gnr 10/86	Sverre Eitungjerde		6899 Balestrand
Gnr 10/90	Bjørg Aamot		6899 Balestrand
Gnr 10/91	Anders H Balevik	boks 18	6899 Balestrand
Gnr 10/97	Per Lunde	Nedre Åstveit 16	5106 Øvre Ervik
	Thor Lunde	Skorpevegen 5	6884 Øvre Årdal
Gnr 10/98	Norges Røde Kors v/Balestrand Røde Kors		6899 Balestrand
Gnr 10/107	Odd Kristian Grøneng	Shæffers gate 3	0558 Oslo
	Gunnstein Grøneng	Haukelandsvegen 35	5096 Bergen
	Anders Grøneng		6899 Balestrand
Gnr 10/110	Arne Bales bu		6899 Balestrand
Gnr 10/116	Kristen Bales bu		6899 Balestrand
Gnr 10/132	Atle Ytrefjord		6899 Balestrand
Gnr 10/162	Anders I Balevik		6899 Balestrand
Gnr 10/167	Agnes Hauge Geithus		6899 Balestrand
Gnr 10/171	Åse Kvikne Bjordal		6899 Balestrand
Gnr 10/178	Reidar Geithus		6899 Balestrand
Gnr 10/200	Sigmund Ulvestad		6899 Balestrand

Alle partar med kjend adresse var innkalla ved rekommandert brev, unnateke utanlandsbuande, som var innkalla ved vanleg brev.

Desse møtte:
Plan- og utviklingssjef Arne Abrahamsen og ingeniør Åsmund Myklebust for Balestrand kommune, saman med avdelingsingeniør Per Birger Lomheim i Statens vegvesen. Bekka Skaasheim. Cornelius von der Leyen, også for Sverre Eitungjerde. Trygve Sande. Knut J Thue for Peter A Thue. Andreas Linde. Solveig Ugulen. Odd Aarskog. Ellen og Jon Jordanger. Agnar Lunde. Kåre Wendelboe Linde. Alf Aalhus. Anders Alværn. Olav L Sjøthun. Frode Høyvik. Kjell Fjærestad. Sture Husabø. Erland A Fagermoen, også som styreformann i pl Balestrand fruktlager. Gudrun Kjartandottir. Helga Linde (Konrad Lindes bu) og advokat Odd Arne Nilsen i advokatfirmaet Folkman & co. Marta Kvikne, også for The Anglican Diocese in Europe. Finn Thue. Jens Sjøthun. Gunnar Urtegård for Kari Sande Urtegård. Karl Johan Jebsen. Ester Kirsti Nesse. Anders H Balevik. Anders Grøneng. Dora Marie Bale for Kristen Bales bu. Atle Ytrefjord. Anders I Balevik.

- - - - - - - - - - - -
- - - - - - - - - - - -

(Side 5)

- - - - - - - - - - - -
- - - - - - - - - - - -

(Side 6)

- - - - - - - - - - - -
- - - - - - - - - - - -

Arne Abrahamsen greidde ut om bakgrunnen for sakskravet. Han presiserte problema som oppstår ved at grensene for Nedrevegen ikkje er avklara og den dobbeltrolla som Kommunen kjem i ved både å vera vegeigar og oppmålingsstyresmakt. Det er ikkje Kommunens intensjon å erverva areal, berre å få slege fast kva som er gjeldande grense. Dette må også vera til beste for dei private grunneigarane.
Kommunen meiner at generelt må reglane i veglova av 1912 leggjast til grunn, men med unnatak for strekningar der det er føreteke utvidingar og tileigning og stader der grensa er konkret fastsett i målebrev, slik dette er skissert i dokument nr 3.

Ingen av dei andre partane mælte mot at saka skulle fremjast. Mange av dei har per brev reagert mot Kommunens grenseoppfatning.

Jordskifteretten fann at det her føreligg ein reell grensetvist og gjorde samrøystes slikt

vedtak:

Kravet frå Balestrand kommune om grensegang for Nedrevegen vert fremja.

- - - - - - - - - - - -
- - - - - - - - - - - -

(Side 7)

- - - - - - - - - - - -
- - - - - - - - - - - -

Det vart så føreteke synfaring på vegen, frå Holmen og sørover. Representantane frå Kommunen orienterte om sin grensepåstand og dei andre partane fekk høve til å kommentera.

Det vart registrert fylgjande nye partar:

Gnr 6/78	Bodil Thorstensen og Harald Sande	6899 Balestrand
Gnr 7/14	Marianne Herland og Johnny Nokken	6899 Balestrand
Gnr 9/3:2	Balestrand næringsbygg as	6899 Balestrand
Gnr 10/41	Trygve Tenningås bu	6899 Balestrand
Gnr 10/152–154	Jan Henry Olsen	6899 Balestrand

- - - - - - - - - - - -
- - - - - - - - - - - -

Det vart opplyst at det for fleire eigedomar finst målebrev som inneheld opplysningar om grensa mot vegen.

(Side 8)
Jordskifteretten kom til at det er turvande at Kommunen konkretiserar påstanden sin ved utsetjing av pælar og liknande. Når arbeidet er gjort, melder Kommunen frå til Jordskifteretten, som så orienterar partane.

- - - - - - - - - - - -
- - - - - - - - - - - -

(Side 9)

- - - - - - - - - - - -
- - - - - - - - - - - -

Den 20. august 2002 vart jordskifterett sett i Balestrand bygdehus, til hovudforhandling i

sak nr 6/1996

grensegang for Nedrevegen i Balestrand

Rettsformann: Øystein Lavik.
Meddommarar: Sissel Olstad Morken, Marifjøra
Steinar Molland, Gaupne.

Innkallinga vart utsend 07.06.02, vedlagd mottakskvittering som skulle returnerast til Retten. Per 05.08. var det kome kvittering frå under halvparten av eigarane og innkallinga vart utsend rekommandert til dei resterande.

Etter opplysningar frå Kommunen vart det den 07.08. sendt brev til desse registrerte partane, om at Kommunen ikkje kravde grensegang mot deira eigedom og at dei difor vart strokne frå partslista:

Gnr 5/1 Bekka Skaasheim
Gnr 10/25 Sigrid Helene, Tone Berit og Bent Helge Aardal
Gnr 10/62 Vicenta Son Bale
Gnr 10/68 Leikny Thue
Gnr 10/70 Finn Sjøthun
Gnr 10/80 Bjørn Skanke Sande
Gnr 10/85 Balestrand reiselivsmuseum
Gnr 10/97 Per og Thor Lunde
Gnr 10/98 Norges Røde Kors v/ Balestrand Røde Kors
Gnr 10/255 Kari Kvikne

Ingen av desse var møtte fram.

Av same grunn går gnr 10/23, eigar Peter A Thue, ut or saka, men Thue er framleis med som eigar av gnr 6/5.

(Side 10 - 12)

Partslista ser etter dette slik ut:

Gnr 5/3, 6/25	Kristen Skåsheim	Glaservegen 35	3727 Skien
Gnr 6/2	Anders Alværn		6899 Balestrand
Gnr 6/3	Jorunn og Cornelius von der Leyen		6899 Balestrand
Gnr 6/4	Trygve Sande		6899 Balestrand
Gnr 6/5	Peter A Thue	Helsetunet	6899 Balestrand
Gnr 6/6	Andreas Linde		6899 Balestrand
Gnr 6/11	Solveig Ugulen		6899 Balestrand
Gnr 6/12	Kari Tordis og Odd Aarskog		6899 Balestrand
Gnr 6/14	Signy Lidal		6899 Balestrand
Gnr 6/16	Ellen Hole _ og Jon Jordanger		6899 Balestrand
Gnr 6/17	Agnar Lunde		6899 Balestrand
Gnr 6/19	Kåre Wendelboe Linde	Rosevegen 30	2312 Ottestad
Gnr 6/24	Ragna Rutle	Helsetunet	6899 Balestrand
Gnr 6/27	Alf Aalhus		6899 Balestrand
Gnr 6/78	Bodil Thorstensen _ og Harald Sande		6899 Balestrand
Gnr 7/1	Kari Skaar	Sjurli 2	6863 Leikanger
Gnr 7/3, 5	Åse og Sigurd Ese	boks 114	6891 Vik i Sogn
Gnr 7/4	Olav L Sjøthun		6899 Balestrand
Gnr 7/6, 15	Ole Jørgen Lee		6899 Balestrand
Gnr 7/7, 18	Anita Nyland _ og Frode Høyvik	Askelund	6899 Balestrand
Gnr 7/13	Harald N Offerdal		6899 Balestrand
Gnr 7/14	Marianne Herland og Johnny Nokken		6899 Balestrand
Gnr 7/19	Berit og Harald Ro		6899 Balestrand
Gnr 7/21	Maria Gjerde Ese		6899 Balestrand
Gnr 8/2	Arthur Mehl		6899 Balestrand
Gnr 8/3	Kjell Fjærestad		6899 Balestrand
Gnr 8/6	Hans Petter Harlem		6899 Balestrand
Gnr 9/1	Sture Husabø	Hanahaug 21	6863 Leikanger
Gnr 9/2	Sigmund Thue	Hammersengvegen 51	2618 Lillehammer
Gnr 9/3	Johanna og Erland A Fagermoen		6899 Balestrand
Gnr 9/3:1	Balestrand fruktlager pl		6899 Balestrand
Gnr 9/3:2	Balestrand næringsbygg as		6899 Balestrand
Gnr 9/4	Heid Gjøstein Resi	Frederik Meltzers gate 24	5007 Bergen
	Kjell Gjøstein Resi	Alte Kirchgasse 12, 50999 Køln	Tyskland
Gnr 9/5	Balestrand eigedom as		6899 Balestrand
Gnr 9/6	Johannes E Sjøthun		6899 Balestrand
Gnr 9/8	Merete Tangen og Hermund Farnes		6899 Balestrand
Gnr 9/10, 10/28	Svein Bale		6899 Balestrand
Gnr 9/11	Gudrun Kjartansdottir og Svanur Kristofersson		6899 Balestrand
Gnr 9/12	Helga Linde		6899 Balestrand
	Fullmektig: Folkman & co	boks 570	6801 Førde
Gnr 9/15	Marta Kvikne		6899 Balestrand
Gnr 9/17	Helga Berit Landmark	Ankerveien 210	1359 Eiksmarka
	Johan Berge	Solbakken 26	3011 Drammen
	Sverre A Berge	Øyjordsvegen 19	5038 Bergen
Gnr 9/23	Gunn Beate Skretting _ og Eirik Thue		6899 Balestrand
Gnr 9/24	Heidrun Bjørg og Lars-Kjetil Grinde		6899 Balestrand
Gnr 9/25	Hans Atle Bale	Kalkbrennervegen 36	1362 Hosle
	Finn Thues bu v/ Anne Hilde Thue	Jacob Aalls gate 3 B	0368 Oslo
	Kjersti Bale	Lønnåskollen 16 B	1362 Hosle
	Trond Bale	Kalkbrennervegen 19	1362 Hosle
	Bård Bale	31 A Montague Road, Richmond, Surrey,	England TW10 6 QJ
Gnr 9/51	Jorunn og Jan Tore Thue	Eplehagen 19	6863 Leikanger
Gnr 10/1	Jens Sjøthun		6899 Balestrand
Gnr 10/2	Jon Gjeraker		6899 Balestrand
Gnr 10/9	Balestrand rådhus		6899 Balestrand
Gnr 10/13, 22	Margny Kvikne		6899 Balestrand

Gnr 10/13:2	Liv Førrisdal	Kikkutvegen 15	1710 Sarpsborg
	Eli Hjelseng	St. Hansvegen 13	1727 Sarpsborg
	Birte Hjelseng	Harebakkvegen 56	1727 Sarpsborg
Gnr 10/16	Inger og Tore Sigvald Haugen		6973 Sande i Sunnfjord
Gnr 10/20	Kari Sande Urtegård		6899 Balestrand
Gnr 10/27	Karl Johan Jebsen	Norheimsvegen 12 C	5243 Fana
	Finn Marum Jebsen	Torjusbakken 1	0378 Oslo
	Åse Beate Brekke	Økernveien 221 B	0584 Oslo
	Marianne Willumsen Lewis	Hønsveien 44	1384 Asker
	Kaare Kristian Johnsen	Taietvegen 18	1940 Bjørkelangen
	Liv Bjønness-Jacobsen	Jørgen Moes gate 8	3016 Drammen
	Kirsten Willumsen Haugå	Jaktoddvegen 35	4621 Kristiansand
	Anna Margrethe Hagen	Åsvegen 18	4817 His
	Anna Louise Karlsen	Nye Sandviksveien 23	5035 Bergen
	Turid Johnsen	Porsvegen 70	5142 Fyllingsdalen
	Tone Sandmo	Øyjordsbotnen 28 A	5038 Bergen
	Jon Øyvind Johnsen	Mosebakken 9	5232 Paradis
	Gunnar Johan Jebsens bu	(Ukjend adresse)	
	Svein Kåre Johnsen	Bjerkebakken 65 A	0757 Oslo
	Signe Halmers bu v/Bente Halmer	Øvre Stokkaveg 89	4023 Stavanger
	Karl Johan Jebsen er sameiga sin representant		
Gnr 10/39	Kåre Sjøthun		6899 Balestrand
Gnr 10/40	Magne Bale		6899 Balestrand
Gnr 10/41	Sølvi Sæle		6899 Balestrand
Gnr 10/46	Johan B Fjærestad	Hermesvegen 7	1734 Hafslundsøy
	Marta Haldis Hernes bu v/ Lars Hernes		St Hanshaugen 8
Gnr 10/57	The Anglican Diocese in Europe v/ The Revd Dr Trevor Park		
		The British Embassy	
		Thomas Heftyes gate 8	0264 Oslo
Gnr 10/69	Brita Bøyums bu:		
	Eli Bøyum		
	Anders Torvald Bøyum	Jongssvingen 10	1337 Sandvika
	Anna Johanne Bøyum Hustveit	Rudsveien 43 B	1346 Gjettum
Gnr 10/75, 182	Johannes Skaasheim		6899 Balestrand
Gnr 10/76	Ester Nesse	Austreim	6995 Kyrkjebø
Gnr 10/77	Johanna Bale		6899 Balestrand
	Astrid Margot Bale		6899 Balestrand
	Gudrun Bales bu		6899 Balestrand
Gnr 10/86	Sverre Eitungjerde		6899 Balestrand
Gnr 10/90	Bjørg Aamot		6899 Balestrand
Gnr 10/91	Anders H Balevik	boks 18	6899 Balestrand
Gnr 10/107	Stian Grøneng		6899 Balestrand
Gnr 10/110	Gunnhild Bale		6899 Balestrand
Gnr 10/116	Kristen Bales bu		6899 Balestrand
Gnr 10/132	Atle Ytrefjord		6899 Balestrand
Gnr 10/152-154	Jan Henry Olsen		6899 Balestrand
Gnr 10/162	Anders I Balevik		6899 Balestrand
Gnr 10/167	Agnes Hauge Geithus		6899 Balestrand
Gnr 10/171	Lars Arvid Søreide		6899 Balestrand
Gnr 10/178	Reidar Geithus		6899 Balestrand
Gnr 10/200	Sigmund Ulvestad		6899 Balestrand
Gnr 10/270	Bedehuset Betel		6899 Balestrand

Desse møtte:
Plan- og utviklingssjef Arne Abrahamsen for Balestrand kommune, saman med avdelingsingeniør Per Birger Lomheim i Statens vegvesen. Steinar Skåsheim for Kristen Skåsheim. Anders Alværn. Jorunn og Cornelius von der Leyen, også for Sverre Eitungjerde. Trygve Sande. Solveig Ugulen. Odd Aarskog. Ellen Hole _ og Jon Jordanger. Kåre Wendelbo Linde. Alf Aalhus. Olav L Sjøthun. Ole Jørgen Lee. Frode Høyvik. Johannes Fjærestad for Kjell Fjærestad. Erland Fagermoen, også for Balestrand fruktlager pl og bedehuset Betel. Svein Bale. Gudrun Kjartansdottir. Advokat Folkman for

Helga Linde. Marta Kvikne, også for Sigmund Thue og Margny Kvikne. Karl Johan Jebsen. Anna Bøyum _ og Ingvald Hustveit. Anders H Balevik. Anders Grøneng for Stian Grøneng. Anders I Balevik. Reidar Geithus, også for Agnes Hauge Geithus.

Domstolslova sine reglar om ugildskap låg ved innkallinga. I tillegg presiserte rettsformannen hovudinnhaldet.

På førespurnad kom det ingen merknad til rettens samansetjing og habilitet.
Det var heller ikkje merknad til innkallinga.

Jorunn og Cornelius von der Leyen sa frå om at dei nyleg har overteke gnr 10/86.

Frode Høyvik sa frå om at han også skal registrerast med gnr 7/20.

Anders Alværn sa frå om at han også skal registrerast med gnr 6/70.

Det vart opplyst at gnr 8/2 Arthur Mehl ikkje grensar til vegen og såleis går ut som part.

På førre møte (05.08.99) vedtok Retten at Kommunen skulle konkretisera påstanden sin i marka. Den 02.07.01 melde Kommunen frå om at punkta var utsette. Ved brev av 12.07.01 vart partane orienterte om dette, med svarfrist 31.08. dersom noko var uklårt. Eit par tilbakemeldingar om manglande pluggar vart meldt vidare til Kommunen.

Etter dette har det ikkje kome meldingar om manglande pluggar og Jordskifteretten legg til grunn at alle kjenner til - eller har hatt høve til å gjera seg kjende med - Kommunen sin påstand.

- - - - - - - - - - - -
- - - - - - - - - - - -

(Side 13)

- - - - - - - - - - - -
- - - - - - - - - - - -

Kommunen har elles sendt inn kartmessig registrering av dei pluggane som er utsette.

I innkallinga vart skrive fylgjande:
"Dei partane som ikkje tidlegare har teke til motmæle mot Kommunens påstand, men som ynskjer å gjera det, bør snarast melda frå til Jordskifteretten om dette og alle må seinast på møtet setja fram påstand om korleis dei meiner grensa skal gå".
"For dei som ikkje tek til motmæle, må det kunne oppfattast som aksept av Kommunens påstand".

Ved gjennomgang av partslista vart det klårlagt at desse ikkje aksepterar Kommunen sin påstand:

Strekninga Bensinstasjonen – Askelund:

Gnr 10/178	Reidar Geithus
Gnr 10/167	Agnes Hauge Geithus
Gnr 10/90	Bjørg Aamot
Gnr 10/69	Eli Bøyum m.fl.
Gnr 10/162	Anders I Balevik
Gnr 10/91	Anders H Balevik
Gnr 10/107	Stian Grøneng
Gnr 9/2	Sigmund Thue
Gnr 10/27	Karl Johan Jebsen m.fl.

Det var elles uklårt om tilhøvet mellom Kommunen og gnr 9/12, i samband med avkøyrsla som vart oppretta i 1949.

(Side 14)
Strekninga Askelund - Skåsheim:

Gnr 7/6, 15	Ole Jørgen Lee
Gnr 7/7, 18, 20	Anita Nyland _ og Frode Høyvik
Gnr 7/19	Berit og Harald Ro
Gnr 7/13	Harald N Offerdal
Gnr 7/4	Olav L Sjøthun
Gnr 7/1	Kari Skaar
Gnr 8/3	Kjell Fjærestad
Gnr 8/6	Hans Petter Harlem
Gnr 6/24	Ragna Rutle
Gnr 6/12	Kari Tordis og Odd Aarskog
Gnr 6/11	Solveig Ugulen
Gnr 6/78	Bodil Thorstensen _ og Harald Sande
Gnr 6/4	Trygve Sande
Gnr 6/17	Agnar Lunde
Gnr 6/2, 70	Anders Alværn
Gnr 6/16	Ellen Hole _ og Jon Jordanger
Gnr 6/5	Peter A Thue v/ verje Lars Sjøthun
Gnr 6/3	Jorunn og Cornelius von der Leyen
Gnr 6/14	Signy Lidal
Gnr 6/19	Kåre Wendelboe Linde
Gnr 6/6	Andreas Linde
Gnr 6/27	Alf Aalhus
Gnr 5/3, 6/25	Kristen Skåsheim

For dei andre partane vert det etter dette registrert at dei aksepterar Kommunens påstand, ved at dei positivt har sagt frå om det eller ikkje har teke til motmæle.

Avkøyrsla som vart oppretta i 1949
Partar:
Balestrand kommune, som eigar av Nedrevegen.
Helga Linde, som eigar av gnr 9/12.

- - - - - - - - - - - -
- - - - - - - - - - - -

Avdelingsingeniør Lomheim for Balestrand kommune og advokat Folkman for Helga Linde, greidde ut om spørsmålet.

Det viste seg å vera semje om at grunnen under avkøyrsla tilhøyrer Kommunen. Usemje mellom gnr 9/12 og 9/11 om *bruksrettstilhøva* i vegen vert ikkje handsama i denne saka og er kravd som eiga sak ved jordskifterett.

Det vart så føreteke synfaring.

(Side 15)
Kommunen sin påstand var at grensa mellom avkøyrslevegen og gnr 9/24, går frå merkestein D i skylddelinga for gnr 9/24 og fylgjer murfoten nedover til skjering med Kommunens generelle påstand vedkomande grensa for Nedrevegen.

Advokat Folkman hadde ikkje motsegn til dette. Eigarane av gnr 9/24 har heller ikkje teke til motmæle mot Kommunens påstand.

Eventuell avmerking/koordinatsetjing vert føreteke i saka sin avsluttingsfase.

- - - - - - - - - - - -
- - - - - - - - - - - -

I. Strekninga Bensinstasjonen – Askelund

Partar:
Kommunen som eigar av Nedrevegen.
Tilstøytande eigedomar:

Gnr 10/178	Reidar Geithus
Gnr 10/167	Agnes Hauge Geithus v/Reidar Geithus
Gnr 10/90	Bjørg Aamot
Gnr 10/69	Eli Bøyum m.fl. v/Ingvald Hustveit
Gnr 10/162	Anders I Balevik
Gnr 10/91	Anders H Balevik
Gnr 10/107	Stian Grøneng v/Anders Grøneng
Gnr 9/2	Sigmund Thue v/Marta Kvikne
Gnr 10/27	Karl Johan Jebsen m.fl.

- - - - - - - - - - - -
- - - - - - - - - - - -

Avdelingsingeniør Per Birger Lomheim greidde ut om Kommunens syn på grensetrekkinga og konkluderte med at Kommunen skal eiga 1,75 meter ut til kvar side frå vegkant.

Reidar Geithus, Bjørg Aamot, Ingvald Hustveit, Anders I Balevik, Anders H Balevik, Anders Grøneng og Karl Johan Jebsen tok til motmæle mot dette.

Det vart så føreteke synfaring.

- - - - - - - - - - - -
- - - - - - - - - - - -

(Side 16)

- - - - - - - - - - - -
- - - - - - - - - - - -

Den 21. august 2002 vart Retten igjen sett i Balestrand bygdehus, med det same rettspersonalet.

II. Strekninga Askelund - Skåsheim
Partar:
Kommunen som eigar av Nedrevegen.
Tilstøytande eigedomar:

Gnr 7/6, 15	Ole Jørgen Lee
Gnr 7/7, 18, 20	Anita Nyland _ og Frode Høyvik
Gnr 7/19	Berit og Harald Ro
Gnr 7/13	Harald N Offerdal
Gnr 7/4	Olav L Sjøthun
Gnr 7/1	Kari Skaar
Gnr 8/3	Kjell Fjærestad
Gnr 8/6	Hans Petter Harlem

Gnr 6/24	Ragna Rutle v/ Kjell Øystein Rutle
Gnr 6/12	Kari Tordis og Odd Aarskog
Gnr 6/11	Solveig Ugulen
Gnr 6/78	Bodil Thorstensen _ og Harald Sande
Gnr 6/4	Trygve Sande
Gnr 6/17	Agnar Lunde
Gnr 6/2, 70	Anders Alværn
Gnr 6/16	Ellen Hole _ og Jon Jordanger
Gnr 6/5	Peter A Thue v/ verje Lars Sjøthun
Gnr 6/3	Jorunn og Cornelius von der Leyen
Gnr 6/14	Signy Lidal
Gnr 6/19	Kåre Wendelboe Linde
Gnr 6/6	Andreas Linde
Gnr 6/27	Alf Aalhus
Gnr 5/3, 6/25	Kristen Skåsheim v/ Steinar Skåsheim

(Side 17)
Avdelingsingeniør Per Birger Lomheim greidde ut om Kommunens syn på grensetrekkinga og konkluderte med at Kommunen i *utgangspunktet* gjer krav på å eiga ei vegbane på minimum 3,00 meter og i tillegg 1,50 meter ut til kvar side, eller til 0,50 meter utanfor vegskråning/skjering, der dette når lenger ut enn 1,50 meter frå vegbana. Men Kommunen har valt å sjå bort frå eventuelle skråningar og skjeringar og gjer i sin endelege påstand krav om å eiga ein "korridor" på 6,00 meter, med justering for dei ekstra utvidingane som har vore til møteplassar/busslommer.

Grunneigarane v/ Jon Jordanger tok til motmæle og sette fram påstand om vegbana skal reknast å ha ei breidd på 4 alen/2,52 meter med tillegg av to grøfter på 1 alen/0,63 meter, samla vegkorridor på 6 alen/3,78 meter, med justering for dei ekstra utvidingane som har vore til møteplassar/busslommer.

- - - - - - - - - - - -
- - - - - - - - - - - -

Det vart så føreteke synfaring, der partane gav utfyllande opplysningar, med tilvising til foto og andre dokument.

Det vart opplyst at grensene mellom Nedrevegen og gnr 6/6 og 6/19 rimelegvis vert avgjort minneleg.

Den 22. august 2002 vart retten igjen sett i Balestrand bygdehus, med det same rettspersonalet.

Partane fekk ordet til sluttinnlegg og supplerande opplysningar.

- - - - - - - - - - - -
- - - - - - - - - - - -

(Side 18)

- - - - - - - - - - - -
- - - - - - - - - - - -

Rettsformannen sa forhandlingane for avslutta og tvistane tekne opp til doms.
Domen vil verta sett til førehands påanke og forkynd ved rekommandert brev for dei partane han vedkjem. Dei andre får domen tilsend i vanleg brev.

Partane vart orienterte om reglane for anke, spesielt at ankefristen no er ein månad.

Når rettskraftig avgjerd om grensene ligg føre, vil Jordskifteretten føreta turvande merking og mæling.

Fordeling av sakskostnadene vil skje i samband med sluttinga.

- - - - - - - - - - - -
- - - - - - - - - - - -

(Side 19)

- - - - - - - - - - - -
- - - - - - - - - - - -

Den 5. november 2002 vart jordskifterett sett i Gaupne til domshandsaming av

sak nr 6/1996

grensegang for Nedrevegen i Balestrand

Rettsformann: Øystein Lavik.
Meddommarar: Sissel Olstad Morken, Marifjøra.
Steinar Molland, Gaupne.

Frå Karl Johan Jebsen har Retten den 02.10. og 30.10. motteke diverse dokument. Desse er ikkje vurderte, ettersom dei er innleverte etter hovudforhandlinga.

Jordskifteretten hadde internt drøftingsmøte den 18. oktober.

Det vart avsagt slik

DOM:

Balestrand kommune overtok vegparsellen gjennom sentrum – Nedrevegen – i 1984, som fylgje av at den nye riksvegen utanom sentrum var teken i bruk. Nedrevegen som tidlegare hadde vore fylkesveg, vart då omklassifisert til kommuneveg. Alt ved overtakinga tok Kommunen opp spørsmålet om merking av grensene for vegen, men Vegvesenet slo fast at det var Kommunens eige ansvar å halda kartforretning og mæla grensene.

Kommunen såg det problematisk både å vera part og oppmålingsstyresmakt og i samband med ei konkret sak om grunnoppgjer, gjorde kommunestyret i 1995 vedtak om å krevja grensegang.

(Side 20)
Saka vart inkaminert den 5. august 1999 og det vart då vedteke at Kommunen skulle konkretisera påstanden sin med pluggar. Dette arbeidet vart ferdig i juli 2001. Ein del av partane har godteke Kommunen sin påstand og vil såleis ikkje verta rørde ved av denne domen. Kven dette er og kven som har teke til motmæle mot Kommunen går fram av rettsboka for møtet den 20.08.02.

I a. Strekninga Bensinstasjonen – Bøyum pensjonat
Partar:
Kommunen som eigar av Nedrevegen.

Tilstøytande eigedomar:

Gnr 10/178	Reidar Geithus
Gnr 10/167	Agnes Hauge Geithus v/Reidar Geithus
Gnr 10/90	Bjørg Aamot
Gnr 10/69	Eli Bøyum m.fl. v/Ingvald Hustveit

- - - - - - - - - - - -
- - - - - - - - - - - -

(Side 21)

- - - - - - - - - - - -
- - - - - - - - - - - -

Slutning:

Grensa for Nedrevegen mot gnr 10/178, 10/167, 10/90 og 10/69 skal gå 0,5 meter ut frå topp framkant på vegmuren, og tilsvarande der det ikkje er mur.

I b. Strekninga Bøyum pensjonat - Askelund

Partar:

Kommunen som eigar av Nedrevegen.

Tilstøytande eigedomar.

Gnr 10/162	Anders I Balevik
Gnr 10/91	Anders H Balevik
Gnr 10/107	Stian Grøneng
Gnr 9/2	Sigmund Thue
Gnr 10/27	Karl Johan Jebsen m.fl.

(Side 22 - 23)

- - - - - - - - - - - -
- - - - - - - - - - - -

(Side 24)

- - - - - - - - - - - -
- - - - - - - - - - - -

Slutning:

1. Grensa mellom Nedrevegen og gnr 10/162 går i ein avstand på 1,75 meter frå dagens vegkant/asfaltkant, slik som vist på kartskisse AIB.
2. Grensa mellom Nedrevegen og gnr 10/91 går i ein avstand på 1,75 meter frå dagens vegkant/asfaltkant, slik som vist på kartskisse AHB.
3. Grensa mellom Nedrevegen og gnr 10/107 går parallelt med den loddrette muren, i ein avstand på ca 0,7 meter, slik som vist på kartskisse GRØ.
4. Grensa mellom Nedrevegen og gnr 9/2 går i ein avstand på 1,75 meter frå dagens vegkant/asfaltkant, slik som vist på kartskisse THU.
5. Grensa mellom Nedrevegen og gnr 10/27 fylgjer dagens stakittgjerde, slik som vist på kartskisse JEB.

(Side 25

II. Strekninga Askelund - Skåsheim

Partar:

Kommunen som eigar av Nedrevegen.

Tilstøytande eigedomar:

Gnr 7/6, 15	Ole Jørgen Lee
Gnr 7/7, 18, 20	Anita Nyland _ og Frode Høyvik
Gnr 7/19	Berit og Harald Ro
Gnr 7/13	Harald N Offerdal
Gnr 7/4	Olav L Sjøthun

Gnr 7/1	Kari Skaar
Gnr 8/3	Kjell Fjærestad
Gnr 8/6	Hans Petter Harlem
Gnr 6/24	Ragna Rutle
Gnr 6/12	Kari Tordis og Odd Aarskog
Gnr 6/11	Solveig Ugulen
Gnr 6/78	Bodil Thorstensen _ og Harald Sande
Gnr 6/4	Trygve Sande
Gnr 6/17	Agnar Lunde
Gnr 6/2, 70	Anders Alværn
Gnr 6/16	Ellen Hole _ og Jon Jordanger
Gnr 6/5	Peter A Thue v/ verje Lars Sjøthun
Gnr 6/3	Jorunn og Cornelius von der Leyen
Gnr 6/14	Signy Lidal
Gnr 6/19	Kåre Wendelboe Linde
Gnr 6/6	Andreas Linde
Gnr 6/27	Alf Aalhus
Gnr 5/3, 6/25	Kristen Skåsheim

- - - - - - - - - - - -
- - - - - - - - - - - -

(Side 26 - 27)

- - - - - - - - - - - -
- - - - - - - - - - - -

(Side 28)

Slutning:

Nedrevegen, frå Askelund til grensa for riksvegen på Skåsheim, skal generelt ha ei breidd på 3,78 meter, men med justering for dei utvidingane som har vore til møteplassar/busslommer og for dei semjene som måtte vera inngått.

- - - - - - - - - - - -
- - - - - - - - - - - -

(Side 29)

- - - - - - - - - - - -
- - - - - - - - - - - -

Den 2. desember 2003 vart jordskifterett sett i Livdtun skule, Lambhaug, til slutthandsaming av

sak nr 6/1996

med same rettssamansetjing som på førre møte.

Partane var ikkje innkalla.
Dei vart førehandsvarsla om dette i brev av 10.09.03 og ingen har kome med innvendingar.

I partslista etter førre møtet er desse eigedomane strokne, ettersom dei tidlegare har fått si grense mot Nedrevegen fastlagd ved målebrev:

Gnr 6/6	Andreas Linde
Gnr 6/25	Kristen Skåsheim
Gnr 6/78	Bodil Thorstensen _ og Harald Sande
Gnr 7/21	Maria Gjerde Ese
Gnr 9/3:2	Balestrand næringsbygg as
Gnr 9/8	Merete Tangen og Hermund Farnes

Gnr 10/9	Balestrand rådhus
Gnr 10/13:2	Liv Førrisdal, Eli Hjelseng, Birte Hjelseng
Gnr 10/20	Kari Sande Urtegård
Gnr 10/86	Sverre Eitungjerde v/ von der Leyen
Gnr 10/110	Gunnhild Bale
Gnr 10/116	Dora Marie Bale
Gnr 10/152-154	Jan Henry Olsen
Gnr 10/200	Sigmund Ulvestad
Gnr 10/270	Bedehuset Betel

- - - - - - - - - - - -
- - - - - - - - - - - -

(Side 30)

- - - - - - - - - - - -
- - - - - - - - - - - -

Domen av 05.11.2002 vart ikkje anka og er såleis rettskraftig.

Grensene er merkte og mælte. Partane vart varsla om dette arbeidet og hadde høve til å vera til stades. (Det går fram av grenseskildringa kva avtalar partane har gjort undervegs).

Utkast til grenseskildring, med tilhøyrande kartutsnitt, vart utsendt den 10.09.03. Partane vart spesielt oppmoda om å gje tilbakemelding ved feil i opplysningane i utkastet. Slike tilbakemeldingar er ikkje kome og Jordskifteretten legg utkastet til grunn for utforminga av endeleg grenseskildring.

Jordskifteretten gjorde slike

vedtak:

I. Grenser for Nedrevegen

Grensene

er eigedomsgrenser som går rettlinja mellom merkepunkta og skil mellom Nedrevegen og private eigedomar og eventuelt tilstøytande vegar. Dei er registrerte på kommunalt kartgrunnlag og utteikna på seks A3 papirkart, som vert arkiverte i saksmappa.

Dei private eigedomane

er slik som dei er registrerte etter partane sine opplysningar gjennom saka og er ikkje nærare vurderte av Jordskifteretten. Opprekninga kan såleis ikkje seinare refererast til som avgjerande i tvist om eigedomsspørsmål.

Grensene *mellom* dei private eigedomane, slik dei syner på karta, er heller ikkje avgjort av Retten, anna enn dei stader der det konkret er sagt at punkt i *veggrensa* også står i grensa mellom tilstøytande eigedomar. I alle desse tilfella er partane på førehand gjort kjende med dette ved den utsende førebels grenseskildringa.

Boltar og jordmerke (nye)

er aluminiumsmerke, med "JORDSKIFTERETTEN" eller "JSV" prega på hovudet.

Mange av jordmerka er slegne ned jamt med jordyta.

Nokre eldre merke har plastkule.

Merke som ikkje er sette av Jordskifteretten er skrivne med understreking.

Spikar og røyr

er kortvarige markeringar som er nytta der grensepunkt ligg i asfaltert område/veg-område og såleis vanskeleg kunne merkjast med standardiserte merke. Dei er på karta viste som "umerka grensepunkt".

Koordinatane

er fastlagde i akse 1 i Statens kartverk (NGO) sitt landsnett og er mælte med total-stasjon. Dei fleste er kontrollmælte med GPS-instrument.

Koordinatar som ikkje er mælte av Jordskifteretten er skrivne med understreking.

Avstandane
er vassrette mål og er utrekna frå koordinatane.

Retningane
er utrekna frå koordinatane og er såleis i høve til rutenettnord, med sirkeldeling 400 gonar (nord 0/400 - aust 100 - sør 200 - vest 300).

Sjå elles eventuelle merknader under aktuell grense.

Grense nr 1

mellom Nedrevegen på nordre og austre og i rekkjefylgje gnr 10/178, 10/167, 10/90, "Øvrevegen", 10/69 og 10/77 på motsett side:

Pkt nr	Opplysningar om punkta	Retning (gonar)	Avstand (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
1	jordmerke, ved bakkant av vegmur			357621.77	25911.35
		121.5	15.34		
2	jordmerke, ved bakkant av vegmur (merknad ↓)			357616.68	25925.82
		121.1	19.00		
3	jordmerke, ved bakkant av vegmur			357610.49	25943.78
		131.8	15.64		
4	jordmerke, ved bakkant av vegmur			357602.99	25957.50
		134.0	9.60		
5	jordmerke, ved bakkant av vegmur			357598.10	25965.76
		128.5	19.42		
6	jordmerke, ved bakkant av vegmur			357589.70	25983.28
		129.3	29.88		
7	jordmerke, ved bakkant av murende			357576.41	26010.04
		148.3	5.89		
8	jordmerke			357572.36	26014.31
		149.8	14.81		
9	jordmerke			357561.91	26024.81
		168.3	13.85		
10	jordmerke			357549.75	26031.43
		186.9	14.49		
11	jordmerke, i grensa mot kommunal eigedom, 0,6 m aust for punkt 181 i målebrev 1988 for gnr 10/77			357535.56	26034.38

Merknader:

> Punkt 2 står ca 2,3 m vest for gamal kross i stein, som etter føreliggjande opplysningar syner grenseretninga mellom gnr 10/178 og 10/167.

> Gnr 10/77 har ved denne grensa fått ny austgrense. Punkt 184 og 183 og mellomliggjande kurve - jf målebrevet - er oppheva.

Grense nr 2

mellom Nedrevegen på vestre og i rekkjefylgje gnr 10/16 og 10/22 på motsett side:

Pkt nr	Opplysningar om punkta	Retning (gonar)	Avstand (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
12	merkepunkt 585 i grensa mellom gnr 10/200 og 10/16, jf målebrev 1990 for gnr 10/200			357519.75	26043.25
		207.2	35.52		
13	merkepunkt 645 i grensa mellom gnr 10/22 og 10/22:1, jf målebrev 1990 for gnr 10/22:1			357484.46	26039.25

Grense nr 3

mellom Nedrevegen på austre og i rekkjefylgje gnr 10/171, 10/57, 10/2, 9/5, 9/1, 9/24, 9/12, 9/11 og 10/1 på motsett side:

Pkt nr	Opplysningar om punkta	Retning (gonar)	Avstand (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
14	merkepunkt 651 i grensa mellom gnr 10/254 og 10/171, jf målebrev 1990 for gnr 10/254			357389.89	25965.62
		217.7	42.94		
15	jordmerke, ved nordre vegg på Engelskkyrkja			357348.60	25953.81
		183.7	1.36		
16	jordmerke			357347.29	25954.15
		225.7	14.80		
17	jordmerke, sør for Engelskkyrkja			357333.67	25948.33
		237.1	13.53		
18	jordmerke			357322.38	25940.88
		242.7	28.23		
19	senter kumlok, i avkøyrsla til gnr 10/2 og 9/5			357300.26	25923.35
		245.6	15.68		
20	jordmerke, ved nordre avkøyrsla til gnr 9/5			357288.42	25913.06
		235.7	28.14		
21	jordmerke			357264.58	25898.10
		229.2	37.97		
22	jordmerke			357230.54	25881.29
		216.6	10.55		
23	jordmerke, omlag i grensa mellom gnr 9/5 og 9/1			357220.34	25878.57
		214.7	20.84		
24	jordmerke			357200.06	25873.79
		205.7	24.71		
25	jordmerke			357175.45	25871.59
		195.3	29.42		

Pkt nr	Opplysningar om punkta	Retning (gonar)	Avstand (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
26	jordmerke, omlag i grensa mellom gnr 9/1 og 9/24			357146.11	25873.74
		199.8	12.28		
27	ikkje merkt punkt i murfot mot gnr 9/24			357133.83	25873.78
		208.8	11.91		
28	ikkje merkt punkt i murfot mot gnr 9/24			357122.04	25872.13
		228.3	3.70		
29	ikkje merkt punkt i murfot mot gnr 9/24			357118.70	25870.54
		261.8	2.54		
30	ikkje merkt punkt i murfot mot gnr 9/24			357117.26	25868.44
		290.5	2.43		
31	merkestein, jf skyld-deling 1956 for gnr 9/24			357116.90	25866.04
		107.0	10.91		
32	ikkje merkt punkt, ved Nedrevegen			357115.71	25876.88
		193.5	2.44		
33	ikkje merkt punkt, i grensa mellom gnr 9/12 og 9/11			357113.28	25877.13
		193.5	30.15		
34	jordmerke, omlag i grensa mellom gnr 9/11 og 10/1			357083.28	25880.23
		193.4	139.20		
35	jordmerke			356944.83	25894.59

og eventuelt vidare til grensa mot kommunal eigedom/veg.

Grense nr 4

mellom Nedrevegen på vestre og i rekkjefylgje gnr 10/13, 10/162, 10/91, 10/2, 10/107, 9/5, 9/51, 9/23, 9/1, 9/17, 9/2, 9/25, 9/15, 10/1, 10/132, 10/41, 10/27, 10/28, 10/40, 10/75,182, 9/6 og 9/3 på motsett side:

Pkt nr	Opplysningar om punkta	Retning (gonar)	Avstand (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
36	merkepunkt 909 i grensa mellom gnr 10/9 og 9/13, - jf målebrev 1991 for gnr 10/9			357395.65	25981.68
		231.2	14.32		
37	jordmerke			357383.01	25974.94
		227.2	11.29		
38	bolt i støypt mur, i grensa mellom gnr 10/13 og 10/162			357372.74	25970.25
		219.9	13.80		
39	jordmerke			357359.61	25966.01
		214.2	16.93		

Pkt nr	Opplysningar om punkta	Retning (gonar)	Avstand (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
40	jordmerke			357343.10	25962.26
		119.3	0.82		
41	gjerdestolpe i grensa mellom gnr 10/162 og 10/91			357342.86	25963.05
		225.6	10.86		
42	grindstolpe			357332.86	25958.80
		230.0	2.01		
43	grindstolpe			357331.08	25957.89
		238.1	7.67		
44	gjerdestolpe			357324.74	25953.57
		151.0	0.53		
45	bolt i mur, omlag i grensa mellom gnr 10/91 og 10/2			357324.36	25953.93
		241.6	20.92		
46	ikkje merkt punkt, omlag i grensa mellom gnr 10/2 og 10/107			357307.74	25941.22
		337.0	0.50		
47	jordmerke			357308.02	25940.80
		244.7	16.28		
48	jordmerke			357295.60	25930.28
		133.0	0.50		
49	ikkje merkt punkt, omlag i grensa mellom gnr 10/107 og 9/5			357295.35	25930.72
		240.5	26.81		
50	jordmerke			357273.79	25914.78
		234.3	20.39		
51	jordmerke			357256.29	25904.32
		229.4	25.81		
52	jordmerke ved søre kant av avkøyrsle til parkeringsplass			357233.18	25892.81
		222.5	17.37		
53	jordmerke, omlag i grensa mellom gnr 9/51 og 9/23			357216.88	25886.81
		217.1	18.53		
54	bolt i vegmurfot, i grensa mellom gnr 9/23 og 9/1			357199.02	25881.89
		204.4	23.47		
55	bolt i stein, i murfot i avkøyrsle			357175.60	25880.28
		195.7	14.62		
56	jordmerke, i grensa mellom gnr 9/1 og 9/17			357161.01	25881.27
		193.9	34.53		
57	jordmerke, i grensa mellom gnr 9/2 og 9/25			357126.64	25884.57
		193.2	46.13		
58	jordmerke, i grensa mellom gnr 9/15 og 10/1			357080.77	25889.47
		193.3	142.67		

Pkt nr	Opplysningar om punkta	Retning (gonar)	Avstand (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
59	jordmerke, nord for avkøyrsla til gnr 10/41 og 10/132			356938.88	25904.39
		195.8	40.92		
60	jordmerke			356898.05	25907.07
		118.0	1.73		
61	jordmerke, ved gjerdestolpe, i grensa mellom gnr 10/41 og 10/27			356897.57	25908.73
		214.0	14.28		
62	jordmerke, ved gjerdestolpe			356883.63	25905.62
		186.8	3.73		
63	grindstolpe			356879.98	25906.39
		210.1	2.59		
64	grindstolpe			356877.42	25905.98
		225.6	3.06		
65	jordmerke, ved gjerdestolpe			356874.60	25904.78
		201.4	19.76		
66	jordmerke, ved gjerdestolpe, i grensa mellom gnr 10/27 og 10/28			356854.84	25904.36
		223.0	9.74		
67	jordmerke			356845.73	25900.92
		213.1	10.52		
68	jordmerke, i grensa mellom gnr 10/28 og 10/40			356835.44	25898.77
		215.3	45.68		
69	jordmerke, i grensa mellom gnr 10/40 og 10/75,182			356791.08	25887.87
		215.6	56.30		
70	jordmerke, i grensa mellom gnr 9/6 og 9/3			356736.47	25874.19
		216.0	35.13		
71	jordmerke, i søre grensa for gnr 9/3			356702.44	25865.44

Merknad:

> Anders H Balevik (10/91) og Balestrand kommune inngjekk under grensemerkingsarbeidet semje om at grensa for gnr 10/91 skal fylgja det gamle gjerdet, i staden for å gå slik som fastlagt i domen.

Grense nr 5

mellom Nedrevegen på austre og i rekkjefylgje gnr 9/10, 10/76, 10/46, 10/39 og 9/3 på motsett side:

Pkt nr	Opplysningar om punkta	Retning (gonar)	Avstand (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
72	ikkje merkt og mælt punkt i søre grensa for Balavegen				
		212.2			
73	jordmerke			356849.69	25892.27
		212.2	10.46		

Pkt nr	Opplysningar om punkta	Retning (gonar)	Avstand (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
74	jordmerke, omlag i grensa mellom gnr 9/10 og 10/76			356839.42	25890.27
		214.7	19.06		
75	jordmerke, i grensa mellom gnr 10/76 og 10/46			356820.87	25885.91
		215.6	22.23		
76	jordmerke, nord for av-køyrsla til gnr 10/46			356799.30	25880.51
		215.8	31.79		
77	jordmerke, sør for av-køyrsla til gnr 10/39			356768.49	25872.71
		215.9	65.58		
78	jordmerke			356704.95	25856.47

og vidare til nordre grensa for Sjøtunvegen.

Grense nr 6

mellom Nedrevegen på vestre og i rekkjefylgje gnr 9/3:1, 9/4, 7/3,5, 7/7,18,20, 7/19, 7/4, 7/1, 7/6,15, 8/3, 8/6, 6/11, 6/4 og 6/17 på motsett side:

Pkt nr	Opplysningar om punkta	Retning (gonar)	Avstand (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
79	røyr (merknad ↓)			356664.68	25853.95
		218.9	48.32		
80	jordmerke, omlag i grensa mellom gnr 9/3:1 og 9/4			356618.47	25839.83
		219.8	27.98		
81	jordmerke, midt i steingard, i grensa mellom gnr 9/4 og 7/3,5			356591.83	25831.27
		231.7	32.37		
82	jordmerke			356563.39	25815.81
		237.3	18.84		
83	jordmerke, omlag i grensa mellom gnr 7/3,5 og 7/7,18,20			356547.69	25805.39
		244.1	22.65		
84	spikar			356530.27	25790.92
		239.8	56.23		
85	spikar, i avkøyrsla til gnr 7/7,18,20			356484.67	25758.02
		237.2	25.44		
86	spikar			356463.43	25744.00
		227.5	23.03		
87	jordmerke			356442.51	25734.37
		223.7	41.84		
88	spikar			356403.53	25719.16
		214.9	36.01		

Pkt nr	Opplysningar om punkta	Retning (gonar)	Avstand (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
89	jordmerke			356368.51	25710.80
		216.4	42.09		
90	jordmerke			356327.80	25700.09
		222.0	32.32		
91	jordmerke			356297.40	25689.12
		228.5	39.38		
92	spikar, på "Dahlbrui"			356261.89	25672.10
		211.7	11.87		
93	jordmerke			356250.22	25669.93
		201.7	19.60		
94	jordmerke			356230.63	25669.41
		196.6	53.36		
95	jordmerke, i grensa mellom gnr 6/11 og 6/4 (merknad ↓)			356177.34	25672.25
		202.9	19.19		
96	røyr			356158.17	25671.38
		212.5	15.21		
97	jordmerke			356143.25	25668.41
		215.6	35.70		
98	jordmerke, i grensa mellom gnr 6/4 og 6/17 (merknad ↓)			356108.62	25659.75
		214.6	42.38		
99	røyr, nær søre grensa for gnr 6/17			356067.35	25650.09

Merknad:

> Punkt 79 står i lenginga av nordre vegg på Fruktlageret (gnr 9/3:1), ca 11,8 meter vest for vestre enden på ein rekkverkmur.

> Punkt 95 er fastlagt ved semje mellom Solveig Ugulen (6/11) og Trygve Sande (6/4) under merkingsarbeidet.

> Punkt 98 er fastlagt ved semje mellom Trygve Sande (6/4) og Agnar Lunde (6/17) under merkingsarbeidet.

Grense nr 7

mellom Nedrevegen på austre og i rekkjefylgje veggrunn (?), gnr 7/14, 7/6,15, 7/13, 7/1, 8/3, 8/6, 6/24, 6/12, 6/78, 6/4 og 6/17 på motsett side:

Pkt nr	Opplysningar om punkta	Retning (gonar)	Avstand (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
100	jordmerke i søre grensa for gnr 7/21 (merknad ↓)			356564.70	25805.90
		232.4	36.90		
101	spikar			356532.51	25787.87
		239.8	56.32		
102	spikar			356486.85	25754.91
		338.2	3.25		

Pkt nr	Opplysningar om punkta	Retning (gonar)	Avstand (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
103	jordmerke (merknad ↓)			356488.69	25752.22
		245.1	14.01		
104	jordmerke, i gamal grense for møteplass			356478.05	25743.11
		233.4	16.68		
105	jordmerke, i gamal grense for møteplass			356463.62	25734.75
		222.8	9.24		
106	jordmerke (merknad ↓)			356454.97	25731.50
		120.9	3.41		
107	spikar			356453.87	25734.73
		223.9	10.56		
108	bolt i stein, i murfot			356444.04	25730.86
		223.6	42.27		
109	bolt i stein, i murfot			356404.65	25715.52
		215.0	36.01		
110	bolt i stein, i murfot			356369.63	25707.13
		216.4	42.05		
111	røyr			356328.96	25696.43
		324.6	3.36		
112	jordmerke, i gamal grense for møteplass			356330.23	25693.33
		226.3	25.83		
113	jordmerke, i grensa mellom gnr 7/1 og 8/3 (merknad ↓)			356306.57	25682.96
		219.5	15.91		
114	jordmerke, i grensa mellom gnr 8/3 og 8/6 (merknad ↓)			356291.40	25678.15
		229.3	29.96		
115	bolt i stein, i nordre kant av Sandsgrovi (merknad ↓)			356264.56	25664.83
		122.4	3.83		
116	spikar, på "Dahlbrui"			356263.24	25668.42
		211.3	12.82		
117	ikkje merkt punkt			356250.62	25666.15
		201.7	20.05		
118	ikkje merkt punkt			356230.58	25665.61
		196.6	33.53		
119	ikkje merkt punkt			356197.11	25667.39
		320.2	1.14		
120	merkepunkt 1473, i måle-brev 1995 for gnr 6/78			356197.46	25666.31
		236.5	2.62		
121	merkepunkt 1474, i måle-brev 1995 for gnr 6/78			356195.26	25664.89
		206.9	20.83		
122	merkepunkt 1475, i måle-brev 1995 for gnr 6/78			356174.55	25662.64
		198.9	2.23		

Pkt nr	Opplysningar om punkta	Retning (gonar)	Avstand (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
123	jordmerke i søre grensa for gnr 6/78 (merknad ↓)			356172.32	25662.68
		195.6	28.42		
124	jordmerke			356143.97	25664.63
		215.5	35.62		
125	bolt i stein i murfot, i grensa mellom gnr 6/4 og 6/17 (merknad ↓)			356109.40	25656.03
		214.7	42.18		
126	jordmerke, nær søre grensa for gnr 6/17			356068.33	25646.39

Merknad:

> Punkt 100 er rekonstruert av Jordskifteretten etter koordinatane for punkt 163 i målebrev 1986 for gnr 7/21 og nytt merke er sett.
> Punkt 103, 106, 113, 114 og 115 er rekonstruerte av Kommunen, i gamal grense for møteplass. (Merka er sette og mælte av Jordskifteretten).
> Punkt 115 og 116 i denne grensa og punkt 92 i grense 6, ligg på bein linje.
> Trygve Sande (6/4) godkjende under merkingsarbeidet linja 123-124.
> Punkt 123 er rekonstruert av Jordskifteretten etter koordinatane for punkt 1476 i målebrev 1995 for gnr 6/78 og nytt merke er sett.
> Punkt 1478 i målebrev 1995 for gnr 6/78 har ikkje lenger nokon grensemessig verknad for Nedrevegen.
> Punkt 125 er fastlagt ved semje mellom Trygve Sande (6/4) og Agnar Lunde (6/17) under merkingsarbeidet.
> Grensa mellom gnr 6/78 og Nedrevegen er teken med i grenseskildringa her, men er uendra frå målebrevet 1995.

Grense nr 8

mellom Nedrevegen på austre og i rekkjefylgje gnr 6/2, 6/16, 6/5, 6/3, 6/5(?), 6/14, 6/19, 6/6, 6/27 og 5/3 på motsett side:

Pkt nr	Opplysningar om punkta	Retning (gonar)	Avstand (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
127	jordmerke, i grensa mellom gnr 6/1 og 6/2 (merknad ↓)			355993.18	25628.46
		190.0	2.48		
128	ikkje merkt punkt, i grensa mellom gnr 6/2 og 6/16 (merknad ↓)			355990.73	25628.85
		194.3	12.21		
129	ikkje merkt punkt (merknad ↓)			355978.56	25629.94
		201.9	33.04		
130	jordmerke, omlag i grensa mellom gnr 6/16 og 6/5 (merknad ↓)			355945.54	25628.98
		249.9	4.21		
131	jordmerke, i gamal grense for møteplass			355942.56	25626.01
		203.8	23.17		
132	jordmerke, i gamal grense for møteplass			355919.43	25624.65
		179.5	8.52		

Pkt nr	Opplysningar om punkta	Retning (gonar)	Avstand (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
133	jordmerke, i gamal grense for møteplass			355911.35	25627.34
		91.8	3.37		
134	spikar			355911.78	25630.69
		190.3	11.12		
135	jordmerke			355900.79	25632.38
		195.2	12.85		
136	jordmerke, omlag i grensa mellom gnr 6/5 og 6/3			355887.98	25633.35
		199.1	37.68		
137	bolt i stein, i murfot			355850.30	25633.89
		187.5	15.72		
138	bolt i stein, i murfot			355834.88	25636.95
		184.5	12.21		
139	bolt i stein, i murfot			355823.03	25639.90
		182.0	11.39		
140	røyr			355812.09	25643.08
		292.6	2.09		
141	jordmerke, i gamal grense for møteplass			355811.85	25641.01
		196.8	18.72		
142	jordmerke, i gamal grense for møteplass, omlag i grensa mellom gnr 6/14 og 6/19			355793.16	25641.95
		190.5	20.95		
143	jordmerke (merknad ↓)			355772.44	25645.06
		101.8	2.85		
144	spikar			355772.35	25647.91
		209.2	7.28		
145	merkepunkt 67 i grensa mellom gnr 6/19 og 6/6, jf målebrev 1987 for gnr 6/6			355765.15	25646.87
		207.3	15.88		
146	merkepunkt 58, i grensa mellom gnr 6/6 og 6/27, jf målebrev 1987 for gnr 6/6			355749.37	25645.06
		204.5	13.29		
147	jordmerke (merknad ↓)			355736.11	25644.13
		189.9	16.84		
148	bolt i stein, omlag i grensa mellom gnr 6/27 og 5/3 (merknad ↓)			355719.49	25646.77
		93.2	1.85		
149	røyr			355719.68	25648.61
		193.4	76.00		
150	jordmerke			355644.09	25656.49

og vidare i same retning ca 4,5 meter til grensa mot riksvegen, mellom Vegvesenets punkt 6018 og 9000.

Merknader:

> Punkt 127, 128, 129 og 130 er fastlagde ved semje mellom Anders Alværn (6/2), Jon Jordanger (6/16) og Kommunen (6/1 og Nedrevegen) under merkingsarbeidet.

> Punkt 143 er rekonstruert av Kommunen, i gamal grense for møteplass. (Merket er sett og mælt av Jordskifteretten).

> Grensa mellom gnr 6/6 og Nedrevegen (punkt 145-146) er teken med i grenseskildringa her, men er uendra frå målebrevet 1987.

> Punkt 147 og 148 er fastlagde ved semje mellom Alf Aalhus (6/27) og Kommunen under domssynfaringa.

Grense nr 9

mellom Nedrevegen på vestre og i rekkjefylgje gnr 6/2, 6/1, 6/2, 6/16, 6/5, 6/3, 6/14, 6/19, 6/6 og 6/27 på motsett side:

Pkt nr	Opplysningar om punkta	Retning (gonar)	Avstand (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
151	spikar, i grensa mellom gnr 6/1 og 6/2 (merknad ↓)			356010.92	25630.90
		200.8	5.98		
152	spikar, i grensa mellom gnr 6/2 og 6/1 (merknad ↓)			356004.94	25630.83
		192.5	9.59		
153	røyr, i grensa mellom gnr 6/1 og 6/2 (merknad ↓)			355995.41	25631.95
		190.9	4.74		
154	røyr, i grensa mellom gnr 6/2 og 6/16 (merknad ↓)			355990.72	25632.63
		194.1	12.12		
155	røyr (merknad ↓)			355978.65	25633.75
		201.9	32.97		
156	spikar (merknad ↓)			355945.69	25632.78
		198.2	28.09		
157	røyr			355917.61	25633.58
		190.1	16.72		
158	røyr			355901.10	25636.16
		195.2	13.05		
159	røyr, omlag i grensa mellom gnr 6/5 og 6/3			355888.09	25637.15
		199.1	37.37		
160	røyr			355850.72	25637.68
		187.7	15.10		
161	røyr			355835.90	25640.58
		184.3	12.38		
162	røyr			355823.89	25643.59
		182.3	11.81		
163	røyr			355812.53	25646.84
		190.3	24.55		
164	spikar			355788.27	25650.56
		195.5	16.06		
165	spikar			355772.25	25651.69
		193.5	6.56		

Pkt nr	Opplysningar om punkta	Retning (gonar)	Avstand (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
166	merkepunkt 68 i grensa mellom gnr 6/19 og 6/6, jf målebrev 1987 for gnr 6/6			355765.72	25652.35
		207.4	15.97		
167	merkepunkt 74 i grensa mellom gnr 6/6 og 6/27, jf målebrev 1987 for gnr 6/6			355749.86	25650.51
		203.0	13.57		
168	røyr			355736.30	25649.87
		184.9	13.44		
169	merkepunkt 44 i grensa mellom gnr 6/27 og 5/35, jf målebrev 1987 for gnr 5/35			355723.24	25653.04

Merknader:

> Punkt 151, 152, 153, 154, 155 og 156 er fastlagde ved semje mellom Anders Alværn (6/2), Jon Jordanger (6/16) og Kommunen (6/1 og Nedrevegen) under merkingsarbeidet. Grensa mellom gnr 6/1 og Nedrevegen (punkt 152-153) er difor teken med i grenseskildringa, sjølv om Kommunen eig på begge sider av grensa.

> Grensa mellom gnr 6/6 og Nedrevegen (punkt 166-167) er teken med i grenseskildringa, men er uendra frå målebrevet 1987.

Grense nr 10

mellom Nedrevegen på vestre og gnr 5/3 på motsett side:

Pkt nr	Opplysningar om punkta	Retning (gonar)	Avstand (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
170	merkepunkt 48 i grensa mellom gnr 6/25 og 5/3, jf målebrev 1987 for gnr 6/25			355672.96	25658.68
		230.0	2.41		
171	jordmerke			355670.82	25657.59
		193.3	26.57		
172	røyr			355644.40	25660.38

og vidare i same retning ca 12,3 meter til grensa mot riksvegen, mellom Vegvesenets punkt 6018 og 9000.

II. Sakskostnad

Samla kostnad med saka er kr 58620,00,
fordelt slik:
Møte : kr 17120,00
Gebyr : kr 37125,00
Grensemerke: kr 4375,00

Kommunen er part på heile grensestrekninga og må difor bera halve kostnaden - kr 29310,00.
Kommunen har betalt forskot med kr 21475,00 og skuldar såleis kr 7835,00.

Kr 29310,00 skal såleis delast mellom dei partane som har fått fastsett grense mot Nedrevegen (minus gnr 6/1). Den enkelte si fastsette grensestrekning vil i dette tilfelle ikkje gje det rette biletet av arbeidet med saka. Derimot førde domshandsaminga til monaleg meirarbeid og Jordskifteretten finn det difor høveleg at dei som *ikkje aksepterte* Kommunen sin påstand skal betala dobbelt i høve til dei som *aksepterte* påstanden.
Gnr 9/51 som grensar til Nedrevegen i berre 1,5 meters lengde, vert friteken for kostnad.

Oversikt:

		Skuldar kr
Gnr 5/3	Kristen Skåsheim	651
Gnr 6/2	Anders Alværn	651
Gnr 6/3	Jorunn og Cornelius von der Leyen	651
Gnr 6/4	Trygve Sande	651
Gnr 6/5	Peter A Thue v/ verje Lars Sjøthun	651
Gnr 6/11	Solveig Ugulen	651
Gnr 6/12	Kari Tordis og Odd Aarskog	651
Gnr 6/14	Signy Lidal	651
Gnr 6/16	Ellen Hole _ og Jon Jordanger	651
Gnr 6/17	Agnar Lunde	651
Gnr 6/19	Kåre Wendelboe Linde	651
Gnr 6/24	Ragna Rutle	651
Gnr 6/27	Alf Aalhus	651
Gnr 7/1	Kari Skaar	651
Gnr 7/3,5	Åse og Sigurd Ese	326
Gnr 7/4	Olav L Sjøthun	651
Gnr 7/6,15	Ole Jørgen Lee	651
Gnr 7/7,18,20	Anita Nyland _ og Frode Høyvik	651
Gnr 7/13	Harald N Offerdal	651
Gnr 7/14	Marianne Herland og Johnny Nokken	326
Gnr 7/19	Berit og Harald Ro	651
Gnr 8/3	Kjell Fjærestad	651
Gnr 8/6	Hans Petter Harlem	651
Gnr 9/1	Sture Husabø	326
Gnr 9/2	Sigmund Thue	651
Gnr 9/3	Johanna og Erland A Fagermoen	326
Gnr 9/3:1	Balestrand fruktlager pl	326
Gnr 9/4	H Gjøstein Resi og K Gjøstein Resi	326
Gnr 9/5	Balestrand eigedom as	326
Gnr 9/6	Johannes E Sjøthun	326
Gnr 9/10, 10/28	Svein Bale	326
Gnr 9/11	G Kjartansdottir og S Kristofersson	326

Gnr 9/12	Helga Linde v/Folkman & co	326
Gnr 9/15	Marta Kvikne	326
Gnr 9/17	Helga Berit Landmark m.fl.	326
Gnr 9/23	Gunn B Skretting _ og Eirik Thue	326
Gnr 9/24	Heidrun Bjørg og Lars-Kjetil Grinde	326
Gnr 9/25	Hans Atle Bale m.fl.	326
Gnr 9/51	Jorunn og Jan Tore Thue	0
Gnr 10/1	Jens Sjøthun	326
Gnr 10/2	Jon Gjeraker	326
Gnr 10/13,22	Margny Kvikne	326
Gnr 10/16	Inger og Tore Sigvald Haugen	326
Gnr 10/27	Karl Johan Jebsen m.fl.	651
Gnr 10/39	Kåre Sjøthun	326
Gnr 10/40	Magne Bale	326
Gnr 10/41	Sølvi Sæle	326
Gnr 10/46	Johan B Fjærestad og Lars Hernes	326
Gnr 10/57	The Anglican Diocese in Europe	326
Gnr 10/69	Bøyum pensjonat as	651
Gnr 10/75,182	Johannes Skaasheim	326
Gnr 10/76	Ester Nesse	326
Gnr 10/77	Johanna og Astrid Margot Bale	326
Gnr 10/90	Bjørg Aamot	651
Gnr 10/91	Anders H Balevik	651
Gnr 10/107	Stian Grøneng	651
Gnr 10/132	Atle Ytrefjord	326
Gnr 10/162	Anders I Balevik	651
Gnr 10/167	Agnes H Geithus bu v/ Reidar Geithus	651
Gnr 10/171	Lars Arvid Søreide	326
Gnr 10/178	Reidar Geithus	651
	Sum	29310

Betaling skal skje til Indre Sogn jordskifterett, konto nummer 3781 07 07969, innan 15 dagar etter forkynningsdatoen.

Der det er fleire eigarar til ein eigedom, sender Jordskifteretten betalingskravet til ein av dei, men alle medeigarane er ansvarlege for betalinga, *ein for alle og alle for ein.*

III. Tinglysing

Saka skal tinglysast på desse eigedomane, som har fått grense mot Nedrevegen fastlagd [Eigedomane er slik som dei er registrerte etter partane sine opplysningar gjennom saka og er ikkje nærare vurderte av Jordskifteretten. Opprekninga kan såleis ikkje seinare refererast til som avgjerande i tvist om eigedomsspørsmål (jf merknad under *I Grenser for Nedre-vegen)]*:

Gnr 5 bnr 3.
Gnr 6 bnr 1, 2, 3, 4, 5, 11, 12, 14, 16, 17, 19, 24, 27.
Gnr 7 bnr 1, 3, 4, 5, 6, 7, 13, 14, 15, 18, 19, 20.
Gnr 8 bnr 3, 6.
Gnr 9 bnr 1, 2, 3, 3:1, 4, 5, 6, 10, 11, 12, 15, 17, 23, 24, 25, 51.
Gnr 10 bnr 1, 2, 13, 16, 22, 27, 28, 39, 40, 41, 46, 57, 69, 75, 76, 77, 90, 91, 107, 132, 162, 167, 171, 178, 182.

IV. Forkynning

Forkynning av rettsboka vedkomande sluttmøtet skjer for Balestrand kommune (Nedrevegen og gnr 6/1) og eigarane av dei andre eigedomane saka vert tinglyst på.
Forkynninga skjer ved vanleg brev - *med mottakskvittering* - vedlagt forkynningsskjema med opplysning om forkynningsdato, frist for anke og kjæremål, frist for betaling av sakskostnad og frist for retur av mottakskvittering.
I sameiger kan ein av sameigarane kvittera på vegne av alle.

V. Ikraftsetjing

Dersom det ikkje vert nytta rettsmiddel, trer saka i kraft ved utlaupet av ankefristen.

2. desember 2003.

Øystein Lavik (s)
Steinar Molland (s)
Sissel Olstad Morken (s)

Rett utskrift:

INDRE SOGN JORDSKIFTERETT

Doknr: 2518 Tinglyst: 24.12.2003 Emb. 054
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
24 DES. 2003
YTRE SOGN TINGRETT
DAGBOKNR.: 2578

Semje

Den 27. juli 1898 starta eit jordskifte i utmarka til Sande. I samband med denne utskiftinga kom oppsitjarane fram til ei **semje om bruksrettar til veg** langs nordsida av Storagerelva over noverande gnr. 6, bnr. 2 og gbr. 6, bnr. 16, jfr. følgjande **sitat** (aktuelle noverande gnr/bnr. i parantes) :

"Utskrift av Ytre Sogn sorenskriveris pantebok nr. 22 forsaavidt angaar efterstående dokument tinglyst 4. februar 1901. Nr. 28 thl. Extrakt-Udskrift af Sogns Udskiftningsprotokol forsaavidt Efterstaaende angaar. Aar 1898 den 27de Juli blev Udskiftingsret sat paa Sande, Gaardsno. 6 i Balestrands Herred administreret af Udskiftningsformand Falck og ……

Sande Lodeiere bleve derefter enige om følgende Vei for eftertiden:

Lasse L. Nokken (noverande 6/6 og 6/19) *skal kunne jage sine Kreaturer* ***fra Bygdeveien*** *opefter den for cirka 5 a` 6 Aar siden til Bendik Hansen Hagen udtagne Vei over Anders E. Fjærestads Eiendom* (noverande 6/2 og 6/16) *og videre opefter Bendik Hagens Vei til en nu huggen + i en Sten lidt udenfor Bendiks Frugthage; derfra skal han jage sine Kreatur ud og op til + i Berg ovenfor Vandtaget, videre til + i Berg lidt ind fra Rynkegroven, videre opefter 2 + i Berg, videre ind og opefter 2 + i Berg og videre fra sidste +* ***til Rynkegrinden****. Denne Vei skal være 2 meter bred nedenfor første + i Berg og ovenfor dette 3 meter bred. Korsene ere hugne i indre Veikant og skal Veien altsaa ligge paa yttre side af disse. Efter denne Vei skal ogsaa Lasse Nokken gaa og kløvje, saa han ingen anden Vei skal have over Bendiks Indmark. Peder Kristensen* (noverande 6/5) *skal have ret til fra øverste Hjørne af sin Eiendom at jage sine Kreatur og forøvrigt gaa og kløvje efter denne anførte Vei op til Rynkegrinden. Ligeledes skal Anders E. Fjærestad og Truls Olsen* (noverande 6/4) *følge denne vei, naar de i Fjeldsætertiden gaar til – eller fra Fjeldsæteren, eller reiser med Hest til og fra denne, saa ingen af dem herefter skal have anden Vei over Bendiks Indmark. Peder Kristensen skal saaledes ingen Vei have over Anders Fjærestads og Lasse Nokken og Bendik Hagen ingen anden Vei, end den foran anførte til Bendik udtagne. ……"* **Sitat slutt.**

Vi viser vidare til **"Lov om hevd"** av 09.12.1966, § 10 som har slik ordlyd, **sitat:**

"§ 10. Bruksrettar som rettshavaren let liggja unytta i full hevdstid, fell bort *med eigedomshevd eller når eigaren har site med tingen i hevdstid, enda om tingen ikkje er bruka i strid med retten (frihevd). Det same gjeld rett til utreisler og andre grunntyngsler. Retten fell ikkje bort når det er ei rettsleg hindring som er skuld i at han har vore unytta."* **Sitat slutt.**

Underskrivne grunneigarar/bruksrettshavarar er etter dette samde om følgjande:

1. Ovannemnde bruksrettar fell bort. Dei er ikkje lenger aktuelle og er unytta dei siste 25 åra.
2. Denne semja vert underteikna i seks eksemplar og kvar av partane skal ha eit eksemplar
3. Semja kan tinglysast om ein av partane ynskjer det, og vedkomande ber då utgiftene til det.

Balestrand den 02.04.2003

Anders Alværn
Gnr. 6, bnr. 2

Trygve Sande
Gnr. 6, bnr. 4

Peter A. Thue
Gnr. 6, bnr. 5

Andreas Linde
Gnr. 6, bnr. 6

Ellen Hole Jordanger
Jon Bjarne Jordanger
Gnr. 6, bnr. 16

Kåre Wendelbo Linde
Gnr. 6, bnr. 19

A. Aasen skr.

Udskrift
af
Sauherred Sorenskrivers Forretningsbog nr. 22 forsaavidt vedkommende nedenstaaende Dokument. Indgivet 4 Februar 1904.

No. 28 161. Forhandl.-Udskrift af Sogns Udskiftningsforretning forsaavidt nedenstaaende angaar.

Aar 1898 den 27de Juli blev Udskiftningsretten paa Saude, Gaardens. 6 i Balestrand Herred administreret af Udskiftningsformand Falck og medbetjent af de ogsaa ved de i saadanne Udskiftningssager Gaardbrugere Hr. P. Arnesen af Sogndal og Nils J. Njøs af Leikanger. Sagen af Retten indkaldte Medlemmer vare tilstede. Ligeledes i Retsmødet Anders O. Fjærestad. Mødte og fremlagde Retsmeddelelse af 19de September 1896, som med Vedlegg blev oplæst og er saalydende: ..... Han bemærkede, at han eier og bruger Bns. 1 med Skyld Mark 1.02 og Bns. 10 med Skyld Mark 0.06 i Gaarden Saude og at det er den han for disse Bns. tilkommende Andel i Fjellmarksfællesskabet, han ønsker udskiftet fra de øvrige Eiere i Saude og Skaastheim. Tilstede paa ogsaa de øvrige Eiere og Brugere i Saude. Beredik Hansen Hagen, som Eier og Bruger af Bns. 2 med Skyld 59 Øre, Truls Olsen, som Eier og Bruger Bns. 4 med Skyld Mark 1.44. Det oplyses, at Truls Olsen ogsaa tilkommer Andel i Fællesmarken for Bns. 11, som er fraskjøt hans Brug og tilskjøtet en Del Indersæter med Beboelse i Hamremarken.

9

salem, eller reiser med Hest til og fra
denne, saa ingen af dem heræfter skal
have anden Vei over Bendiks Indmark.
Peder Kristensen skal saaledes ingen Vei
have over Anders Fjæstads Eiendom og
Lars Rokken og Bendik Hagen ingen
anden Vei, end den foran omtalte til
Bendik Hagen. Denne nye Vei bruges
lidt Udbedring ogsaa Bergene ved Rynke
grøfterne, ligesom denne Grav skal oprømmes
og paalægges samtlige Lodsene i Sande
imodtagen Bendik Hansen at udføre disse
Arbeider og skal de være istand til 25de
Mai 1907, fra hvilken Tid de gamle Veie
over Bendiks Indmark kan stænges. – De
Del af Markesgaarden mellem Fjæstad
og Sande, som tidligere har været holdt
af Markus Skaasein skal sættes istand
til 25de Mai 1907 af samtlige Sande Op-
sidderne, saa den er i samme Stand, som
det Gærdstykke Karsten Skaasein har holdt
der. Udskriften oplæsses af Anders E. Fjæ-
stad. – E. B. Falck. Nils J. Kjøs. Skal Anmel-
ses og Udskriftens Rigtighed bekræftes. E.
B. Falck. – Udskrift 3 Ark à 80 Øre Kr. 2.40 –
to Kroner firti Øre bekræftes E. B. Falck (L. S.).

Udskriftens rigtighed be-
kræftes.

Lars C. Danielsen
eldre.

Forskriften 3 ark à 0.80. Kr. 2.40 bel. 7 pakk. Stempelmerker.

Lars C. Danielsen
eldre



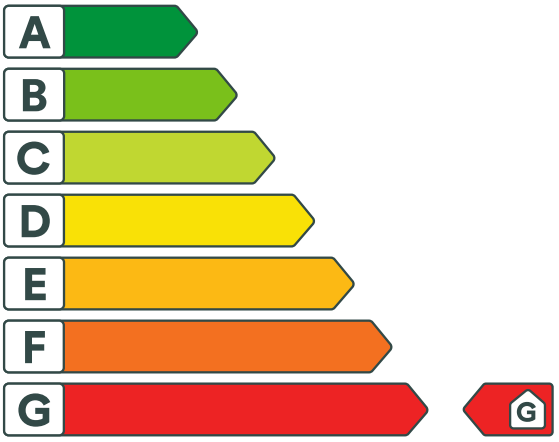
8

Lodseiere have Ret til at opföre forneden
Sæterhuse i den fælles Havn paa dertil be-
stemmende Sted. – Lodseiere i Skaasvins
som kom tilstede, för Gjendeliestemmelsen-
ne fastsattes, bleve enige med Sande Opsid-
dere om, at de vilde sætte istand forneden
Gaar mellem Skaasvins Hjørnemerken og
Skaasvins og Sandes Fjeldhavn og vilde
de selv dele og bestemme dette Stenstykke.
Sande Lodseiere bleve derefter enige om
följende Vei for Sæterveiden: Først fra
Sæterhuset skal kunne jages tvende Kreaturer
fra Byggeveien opefter den for cirka 5 a 6
Aar siden til Bendik Larsen Skjæns ved-
ne Vei over Anders E. Fjæstads Eiendom
og videre opefter Bendik Skjæns Vei til
en ny Hegn + i en Skred lidt ovenfor
Bendiks Engjhage; derfra skal kun jages
disse Kreaturer ud og op til + i Berg ovenfor
Vandlaget, videre til + i Berg lidt ved fra
Bynkegrøven, videre opefter 2 + i Berg, vi-
dere ved og opefter 2 + i Berg og videre
fra ved + til Bynkegrøvden. Denne
Vei skal være 2 Meter bred nedenfor det
første + i Berg og ovenfor dette 3 Meter
bred. Stenene ere tilgjorte i sidste Vinteraar
og skal Veien altsaa ligge paa ytterste Side
af disse. Efter denne Vei skal ogsaa
Lars Nerheim gaa og kjöre, saa kun
ingen anden Vei skal kun over Bendiks
Enemark. Peder Kristensen skal have
ret til fra ovenste Hjørne af sin Eiendom
at jage sine Kreaturer og forsvigt gaa og
kjöre ifter denne anførte Vei op til Bynke-
grøvden. Ligeledes skal Anders E. Fjæstad
og Truls Olsen følge denne Vei, naar de
i Fjeldsæterveiden gaar til- eller fra Fjeld-

Energiattest



Adresse **Villavegen 75, 6899 BALESTRAND**	
Dato for energimerking **21.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-299009**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **177064319**
Gårdsnummer **306**	Bruksnummer **16**
Seksjonsnummer **—**	Brukseiningsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angjer kor energieffektiv bustaden er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå den typiske energibruken for bustadstypen. Berekningane er gjort ut frå normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er bustadens energimessige standard og ikkje bruken som bestemmer energikarakteren. Bustaddata i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som er gjevne av bustadeigaren. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen brukt.

Boliginformasjon

Byggeår **1912**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **360,0 m²**	Oppvarma bruksareal **160,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Berekna vekta levert energi i normert klima er eit nøkkeltal for å vurdere ein bygnings energieffektivitet, der ulike energibærarar (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektar ulikt.

Berekna vekta levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **427,19 kWh/m²**

Berekna levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **423,61 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **67 778 kWh**

Villavegen 75, 6899 BALESTRAND

Detaljering

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

Villavegen 75, 6899 BALESTRAND

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 20: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket vert berekna på grunnlag av oppgitte opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgitt, vert det brukt typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i. Berekningmetodane for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskotsordningar kan rettast til Enova Svarer.

For ytterlegare råd og rettleiing om effektiv energibruk, sjå nettsidene våre.

https://www.enova.no

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.