



Meklarhuset
Sogn

LUSTER
GAMLEVEGEN 83

Prisant.: 5 500 000,-

Totalt: 5 652 390,-

BRA-l: 208m²

BRA: 255m²



Velkommen til vakre Solvorn og Gamlevegen 83!



Eigedomen ligg i eit nyare bustadfelt i Gamlevegen, litt opp i bygda Solvorn.



Einebustaden er oppført i tradisjonell stil og inneheld bl.a. 5 romslege soverom, 2 bad, badstu og dobbelgarasje.



Huset har ein veldig god plassering med fri utsikt til Lustrafjorden og historiske Urnes med Norges elste stavkyrkje.



Bustaden har eit flott opparbeidd inngangsparti med takoverbygg og treplatting.



Planteikning 2D 1.etg.



Innanfor inngangsdøra blir ein møtt av ein lys og romsleg entré med flislagt golv og plassbygd skyvedørsgarderober med spegelfrontar.



Stove og kjøkken er samla i ei open og innbydande løysing med god plass til både sitje- og spisegruppe.



Opphaldsrommet har ei lys og luftig romkjensle, med fleire vindaugsflater som slepper inn rikeleg med dagslys og byr på flott utsyn mot fjorden.



Frå stove/kjøkken er det direkte utgang til ein overbygd terrasse og vidare ut i hagen.



Tenk å sitte her ute og nyte morgonkaffien til denne utsikta.



Som ekstra oppvarmingskjelder er det montert varmepumpe og ein flott peis med innsats.



Kjøkkenet har ei praktisk utforming og rikeleg med lagringsplass.



Kjøkkenet har innreiing med glatte frontar og benkeplate i laminat.



Av kvitevarer er det integrert kjøleskåp, oppvaskmaskin, induksjonstopp, steikeovn og mikrobølgeovn.



1.etg. har også elektriske varmekabler i golvet i stove/kjøkken, entré, vaskerom og bad.



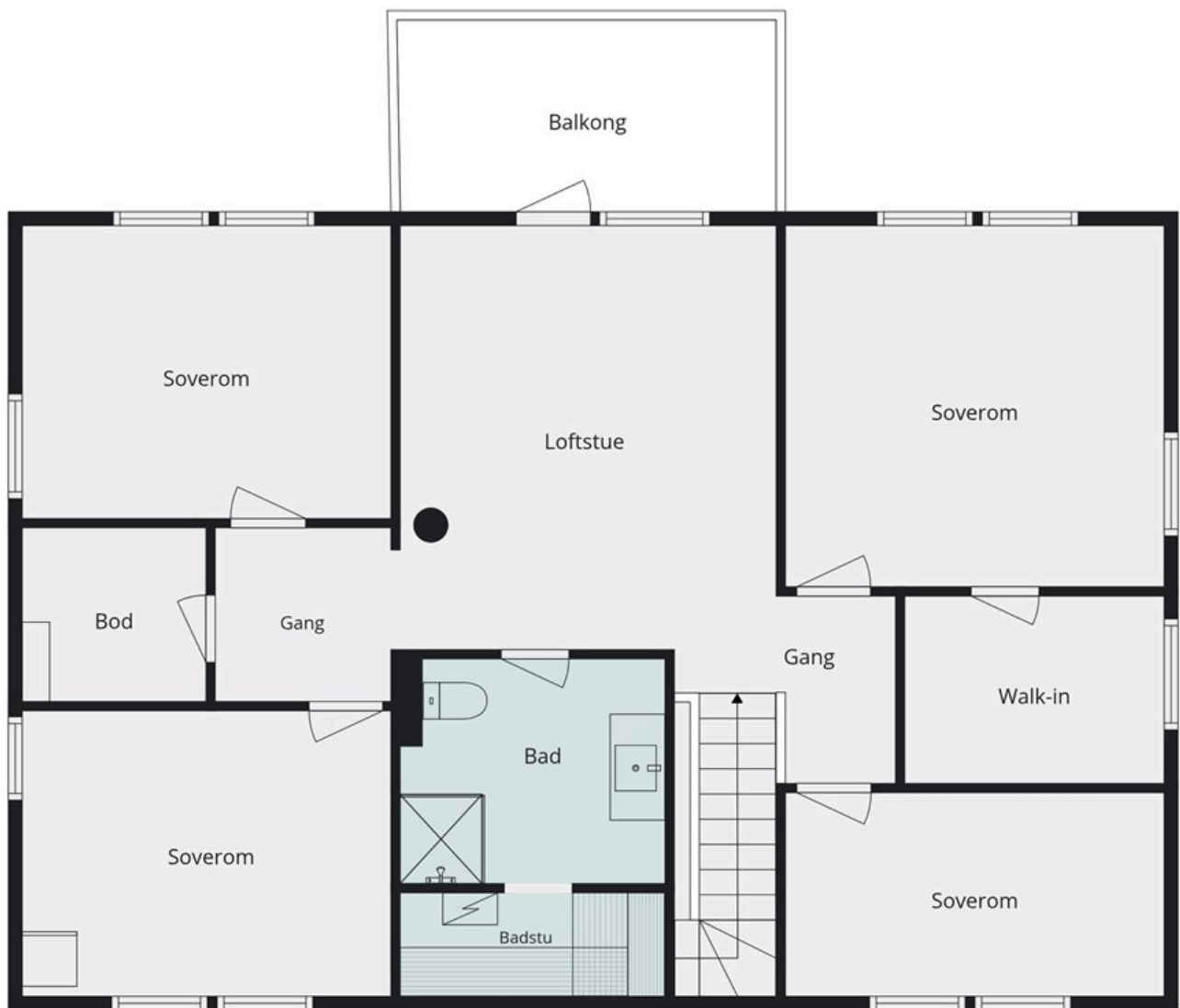
Badet har flislagt golv med elektriske varmekablar og måla himling.



Vaskerommet med egen utgang, har vinylbelegg med elektriske varmekablar i golvet, baderomsplater på veggane og himlingsplater i taket.



Etasjen inneheld også eit lyst og triveleg soverom av god storleik, med plass til dobbeltseng og ønskja garderobeløysing.



Planteiknig 2D 2.etg.



I andre etasje finn ein ei lun og triveleg loftstove med utgang til balkong.



Herifrå er det flott utsikt over bygda, fjorden og fjella omkring.



Etasjen inneheld til saman fire lune og romslege soverom.



Romma har god storleik og plass til seng og garderobeløysing.



Frå eitt av soveromma er det tilkomst til eit praktisk omkleddingsrom.



Romsleg garderoberom.



Soverom



Soverom



Badet har flislagt golv med elektriske varmekablar og måla himling.



Rommet er innreidd med baderomsinnreiling med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjhjørne med glasveggar.





Frå badet er det direkte tilkomst til badstove.



Frå bustaden går ein tørrskodd inn til garasjen.



Eigedomen er lettstelt og opparbeida med plenarel og gruslagt tun.



Bygda er kjend for sitt særprega miljø og si vakre plassering ved Lustrafjorden.



Området byr på flotte turmoglegheiter med populære turmål som Molden og Solvornnipa. Her kan du fiske frå bryggja eller ta med fiskestonga ut på fjorden.

Gamlevegen 83

Solvorn | Nyare einebustad frå 2025 med 5 soverom | Solrik eignedom med praktfull utsikt til Lustrafjorden |
Garasje



EIGEDOMSMEKLAR MNEF

Bjarte Haugen

bjarte@meklarhuset.no

948 56 528

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	Kr 5 500 000,-
Totalt inkl. omk *	Kr 5 652 390,-

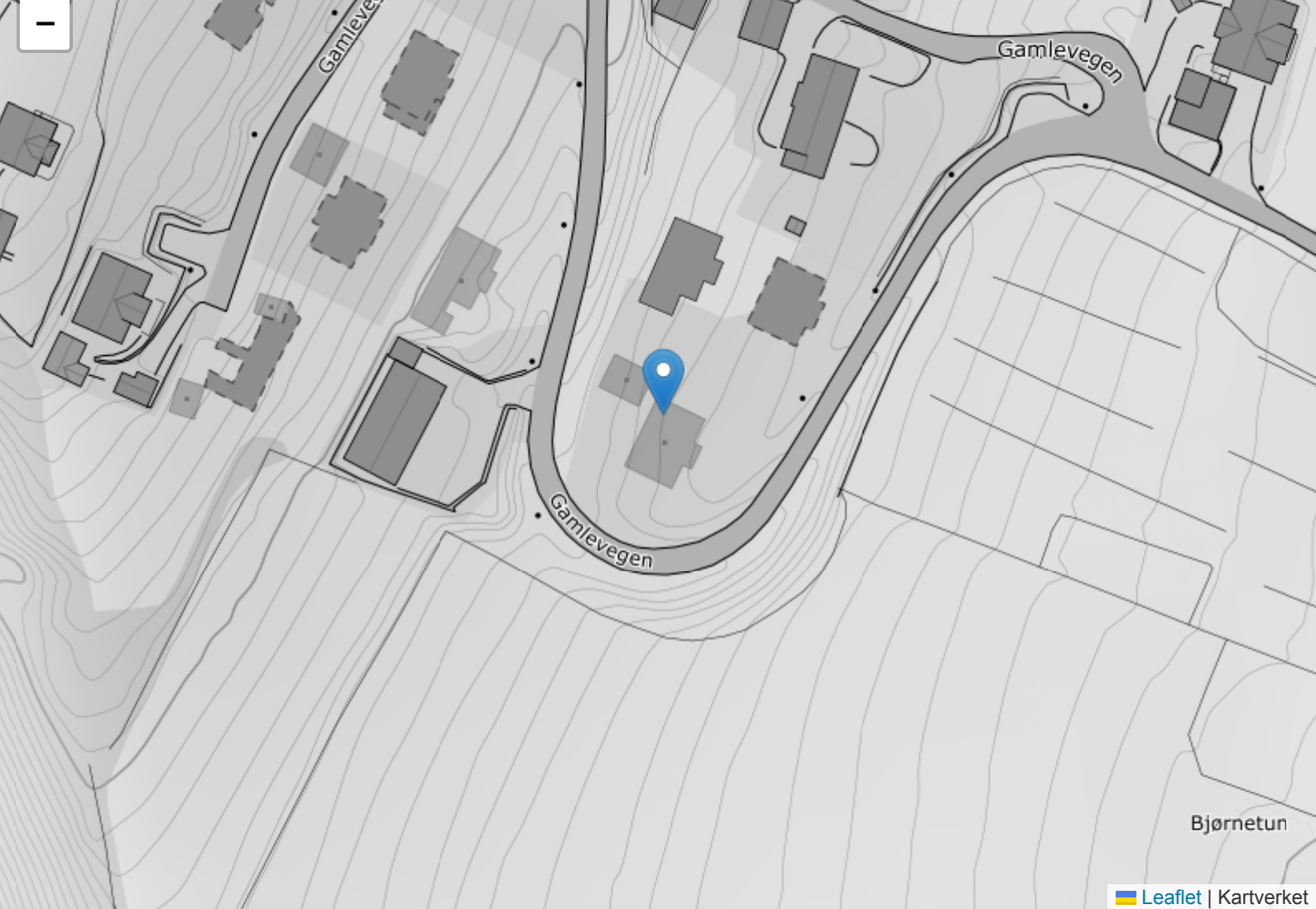
Info formuesverdi

Meklar har ikkje motteke opplysningar om formuesverdien. Formuesverdi for primærbustad
Formuesverdien er 25 prosent av berekna eller dokumentert marknadsverdi opp til 10 millionar kroner, og 70 prosent av den delen som overstig 10 millionar kroner. For inntektsåret 2026 er beløpsgrensa auka til 14 millionar kroner. Formuesverdi for sekundærbustad Formuesverdien er 100 prosent av berekna eller dokumentert marknadsverdi. Skatteetaten bereknar årleg verdien av bustader i Noreg. Frå 2026 vert det nytta ein berekningsmodell som kan medføre at enkelte skatteytarar får høgare berekna bustadverdi. Formuesverdien for 2026 kan difor vere høgare enn tidlegare oppgitt.

BRA	255m ²
BRA-I (internt bruksareal)	208m ²
BRA-E (eksternt bruksareal)	47m ²
TBA (terrasse-/balkongareal)	16m ²
Rom (Soverom) **	7(5)
Ant. bad	2
Verditakst	Kr 5 500 000,-
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2025
Etasje	2
Tomt	693.6m ² (eiet)

* Prisant+f.gjeld+omk - forutsetninger: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

** Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og/eller mangler godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.



Fakta om eiendommen

Oppdragsnummer	78-0126/26
Adresse	Gamlevegen 83 SOLVORN, 6879
Eier	Vasilijs Dudalevs
Gårdsnummer	167
Bruksnummer	60

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Einebustad:

Arealet er kontrolloppmålt på staden. Det er òg nytta teikningar som grunnlag for arealmålinga. Oppmålinga er utført med handhalden laser.

Oppmålinga er utført etter beste evne ut frå dei forholda som låg føre på synfaringstidspunktet. Arealet er målt i samsvar med takstbransjen sine retningslinjer for arealmåling, NS 3940, gjeldande frå 01.01.2024.

Dersom bygningen er særleg kompleks, kan det vere nødvendig med eit eige oppdrag for nøyaktig arealmåling/oppmåling, til dømes når bustaden står tom.

Dersom seljar/kjøpar ikkje legg vekt på opplysningane om areal, vil dette ikkje utgjere ein mangel dersom det seinare vert oppdaga avvik. Jamfør § 3-3 i avhendingslova:

«Det er likevel ikkje ein mangel dersom seljaren godtgjer at kjøparen ikkje la vekt på opplysninga.»

Platting ved tilkomst og garasjen: 17,00 m².

Garasje:

Garasjen er oppmålt på staden. Garasjen var overfylt innvendig på synfaringstidspunktet.

Einebustad

Bruksareal BRA-I 1 etasje:	104 m ²
-----------------------------------	--------------------

Gang, trapperom, soverom, vaskerom, bad, stove/kjøkken.

Bruksareal BRA-I 1 etasje:	104 m ²
-----------------------------------	--------------------

Trapperom, stove, bad, teknisk rom, 4 soverom, garderobe.

Åpent areal 1 etasje:	8 m ²
------------------------------	------------------

Åpent areal 1 etasje:	8 m ²
------------------------------	------------------

Garasje

Bruksareal BRA-E 1 etasje:	47 m ²
-----------------------------------	-------------------

Garasje

Beskrivelse av tomt

Lettstelt eigedom opparbeida med plenareal.

Tunet er gruslagt og det er god parkering på eiga tomt.

Som dei fleste andre eigedomane i området ligg eigedomen i aktsomhetsområde for jord- og flaumskred og klikkleireskred i følgje vedlagt kart frå NVE.

Kommunale avgifter

Kr 17 995,-

Kommunale avgifter pr. år

2026

Info vannavgift

Eigedomen er tilkopa kommunal vassforsyning og avlaupsnett via privat stikkleidning.

Private stikkleidningar blir vedlikehalde for eigar si rekning.

Beskrivelse av eiendommen

Gamlevegen 83, er ein stor og innhaldsrik einebustad frå 2025 med god standard.

Frå huset kan du nyta ein heilt fantastisk utsikt til bygda og Lustrafjorden. Her kan du gå eller sykle ned til fjorden der du har fin sandstrand med stupetårn. Solvorn er ei perle i Indre Sogn med mykje historie og ærverdige bygningar. 20 minutt i bil til Sogndal sentrum.

Huset har ei fin planløysing med heile fem soverom, ei romsleg stove/kjøkken i 1.etg med plass til stort spisebord. Kjøkkeninnreiing med integrerte kvitevarer.

Lys og triveleg loftstove med eigen balkong. To bad og eit praktisk vaskerom med eigen inngang.

Garasje og rikeleg med parkeringsplass i tunet.

Frå stove/kjøkken har du tilgang på eit fint uteområde med praktfull utsikt og sol heile dagen.

Velkommen til ein hyggeleg visning

Beliggenhet

Solvorn har lange tradisjonar som handelsstad, kyrkjestad, tingstad og tidlegare sete for sorenskrivaren i Indre Sogn. Bygda er kjend for sitt særprega miljø og si vakre plassering ved Lustrafjorden.

Frå Solvorn går ferja over til vakre Urnes med den verdskjende Urnes stavkyrkje på UNESCO si verdsarvliste. Ved ferjekaia finn du òg badestrand med nytt stupetårn. I bygda ligg det historiske Walaker Hotell, som serverer smakfulle lunsj- og middagsrettar, medan Solvorn-bui på andre sida av vegen tilbyr kafé og enkel servering med mellom anna is og brus.

Området byr på flotte turmoglegheiter med populære turmål som Molden og Solvornnipa. Her kan du fiske frå bryggja eller ta med fiskestonga ut på fjorden.

Eigedomen ligg i eit nyare bustadfelt i Gamlevegen, litt opp i bygda Solvorn. Frå eigedomen er det flott utsikt over bygda og Lustrafjorden mot Sørsida og Urnes. Solvorn er ei lita og triveleg bygd med spreidd busetnad og fleire landbrukseigedomar. Det er om lag 17 kilometer til Sogndal og 18 kilometer til Gaupne.

Daglegvarehandelen kan gjerast på Spar Hafslo, som ligg om lag 10 minutt unna med bil, eller Coop Extra Sogndalsfjora, som ligg om lag 15 minutt unna. Begge butikkane tilbyr òg posttenester.

For barnefamiliar er det kort veg til oppveksttilbod. Hafslo barne- og ungdomsskule (1.-10. klasse) ligg om lag 7 minutt unna med bil, medan vidaregåande opplæring er tilgjengeleg ved Sogndal vidaregåande skule, om lag 17 minutt frå eigedomen.

Området har gode moglegheiter for fritidsaktivitetar. Aktivitetshallen ved Solvorn skule ligg om lag 7 minutt gange unna, medan Galden ballbinge på Hafslo ligg om lag 4 minutt unna med bil. I tillegg er det kort veg til fjord, fjell og eit rikt nettverk av turstiar og friluftsområde som kan nyttast året rundt.

Innhold

Einebustaden er på 2 etasjar og inneheld følgjande:

1. Etasje:

Gang, trapperom, soverom, vaskerom, bad og stove/kjøkken

TBA 8 kvm: Terrasse og balkongareal

2. Etasje:

Trapperom, stove, bad, teknisk rom, 4 soverom og garderobe

TBA 8 kvm: Terrasse og balkongareal

På eigedomen er det også oppført dobbelgarasje.

Standard

Bustaden vart oppført i 2025 og held ein moderne og tidsmessig standard. Bustaden framstår som pent brukt og normalt vedlikehalden, med gjennomgåande gode kvalitetar.

Opplysningar om innvendige overflater er henta frå vedlagt tilstandsrapport:

Golv: Parkett, laminat og fliser.

Veggar: Måla gipsplater.

Himlingar: Måla gipsplater.

1. etasje

Bustaden har eit flott opparbeidd inngangsparti med takoverbygg og treplutting. Innanfor inngangsdøra blir ein møtt av ein lys og romsleg entré med flislagt golv og plassbygd skyvedørsgarderober med spegelfrontar.

Vaskerommet ligg praktisk til like ved inngangen og har vinylbelegg med elektriske varmekablar i golvet, baderomsplater på veggane og himlingsplater i taket. Rommet er utstyrt med vegghengd vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Varmtvassberedar, fordelarskap for røyr-i-røyr-system og sikringsskap er plasserte her. Rommet har balansert ventilasjon med tilluft via spalte under dørbladet. Frå vaskerommet er det også direkte utgang til tunet.

Badet har flislagt golv med elektriske varmekablar og måla himling. Rommet er innreidd med baderomsinnreiing med nedfelt servant og dusjhjørne med glasveggar. Det er balansert ventilasjon med tilluft via spalte under dørbladet.

Stove og kjøkken er samla i ei open og innbydande løysing med god plass til både sitje- og spisegruppe. Opphaldsrommet har ei lys og luftig romkjensle, med fleire vindaugsflater som slepper inn rikeleg med dagslys og byr på flott utsyn mot fjorden.

Kjøkkenet har innreiing med glatte frontar og benkeplate i laminat. Kjøkkenet har i tillegg vassstoppssystem og komfyrvakt. Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg og eigen ventilator over platetoppen.

Frå stove/kjøkken er det direkte utgang til ein overbygd terrasse og vidare ut i hagen. Ei fin forlenging av opphaldsrommet på varme dagar.

Som ekstra oppvarmingskjelder er det montert varmepumpe og ein flott peis med innsats. I tillegg er det elektriske varmekablar i golvet i stove/kjøkken, entré, vaskerom og bad.

Etasjen inneheld også eit lyst og triveleg soverom av god storleik, med plass til dobbeltseng og ønskja garderobeløysing.

2. etasje

I andre etasje finn ein ei lun og triveleg loftstove med utgang til balkong. Herifrå er det flott utsikt over bygda, fjorden og fjella omkring. Loftstova fungerer fint som eit ekstra opphaldsrom og gjev bustaden fleire soner for avslapping og samvær.

Badet har flislagt golv med elektriske varmekablar og måla himling. Rommet er innreidd med baderomsinnreiing med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjhjørne med glasveggar. Frå badet er det direkte tilkomst til badstove. Rommet har balansert ventilasjon med tilluft via spalte under dørbladet.

Etasjen inneheld til saman fire lune og romslege soverom. Romma har god storleik og plass til seng og garderobeløysing. Frå eitt av soveromma er det tilkomst til eit praktisk omkleddingsrom. I gangen er det i tillegg bod som gjev gode oppbevaringsmoglegheiter.

Tekniske installasjonar

- Vassleidningar: Innvendige vassleidningar er utførte i plast som røyr-i-røyr-system og er inspiserte i fordelarskap.
- Avløpsrøyr: Innvendige avløpsrøyr er utførte i PP-plast.
- Ventilasjon: Bustaden har balansert ventilasjon.
- Varmtvassberedar: Varmtvassberedar på ca. 200 liter.
- Branntekniske forhold: Standard brannvarsling og slökkjeutstyr frå 2025.

Adkomst

Kommunal veg fram til eigedomen.

Skolekrets

Solvorn/Hafslo

Barnehage/skole/fritid

Solvorn barnehage (1-5 år)

Solvorn oppvekstsenter (1-7 kl.)

Hafslo barne- og ungdomsskule (1-10 kl.)

Sogndal vidaregåande skule

Offentlig kommunikasjon

8 min å gå til busstopp.

Gratis skuleskyss til ungdomsskule og vidaregåandeskule for elevar.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Boligen har varmepumpe, peis med innsats og elektriske varmekablar.

Det er varmekablar på golv i stove-kjøkken, gang/hall, vaskerom, bad i 1. etg. og bad i 2. etg.

Hvitevarer

Kvitevarer som følgjer med i salet er vaskemaskin.

Parkering

Det er gode parkeringsmoglegheiter på eige tun og i dobbelgarasje.

TV/Internett/Bredbånd

Bustaden har innlagt fiber.

Andre utgifter

Seljar opplyser om følgjande faste løpande kostnader/forbruk:

- Straumforbruk: Ca. 15-17 000 kWh pr år
- Husforsikring: Kr. 7 000,- pr år
- Fiber: Kr. 729,- pr mnd.

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

Byggemåte

Einebustaden er oppført i 2025.

Byggegrunnen består av lausmassar, som er antekne å vere oppfylte massar. Fundamenteringa er utført med støpt plate på desse massane.

Takvatn vert drenert via nedløp som er førte til drensleidning i grunnen.

Ytterveggane er oppførte i bindingsverk frå byggeåret og er kledde med liggjande bordkledning.

Bustaden har valmtak med takkonstruksjon av W-takstolar i tre. Undertaket er utført med rupanel, og taket er tekka med betongtakstein. Loftet er utført som kaldtloft.

Takrenner og nedløp er utførte i metall.

Etasjeskiljet mellom 1. og 2. etasje er utført som trebjelkelag, medan hovudplanet har støpt betongplate.

Vindauga er måla og har 3-lags glas. Hovudytterdøra er måla.

Eigedomen har veranda eller terrasse på begge plan. Verandaen i 2. etasje har rekkverk i glas. Ved inngangspartiet er det ein platting.

TG IU – Konstruksjonar som ikkje er undersøkte

- Våtrom – 1. etasje > Vaskerom – Tilstøytande konstruksjonar:

Holtaking er ikkje utført då bygningsmessige forhold og konstruksjonar gjer dette fysisk vanskeleg eller ikkje mogleg å gjennomføre.

Våtrom – 1. etasje > Bad – Tilstøytande konstruksjonar

Våtrom – 2. etasje > Bad – Tilstøytande konstruksjonar

Kjøpar pliktar å gjere seg kjend med innhaldet i tilstandsrapport og i eigenerklæring frå seljar som ligg ved salsoppgåva før det vert lagt inn bod på eigedomen. Meklar gjer elles merksam på kjøpar si undersøkingsplikt med heimel i avhendingslova. Takstmann har i tillegg kostnadsestimert utbetringar av TG2 og TG3 i vedlagt tilstandsrapport.

Bebyggelse

På egedomen er det oppført einebustad og garasje.

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderar:

- Vatn
- Avløp
- Renovasjon

Egedomen har per i dag ikkje gebyr for feiing. Kostnad for feiing vil kome i tillegg. For nærare informasjon om gebyr og intervall, ta kontakt med Sogn brann og redning.

Luster kommune har pr dags dato ikkje egedomsskatt.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Overtakelse

Overtaking etter nærare avtale.

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

Det vil som hovudregel ikkje vere høve til ny synfaring av egedomen mellom aksept av bod og overtaking.

Interessentar vert difor oppmoda til å ta naudsynte mål og undersøkingar i samband med vising.

Ferdigattest

Det føreligg ferdigattest for einebustad dater 10.01.2025 frå Luster kommune.

Vei, vann og avløp

Egedomen er tilkopla kommunal vassforsyning og avlaupsnett via privat stikkleidning.

Private stikkleidningar blir vedlikehalde for eigar si rekning.

Adgang for utleie

Bustaden kan leigast ut i sin heilheit. Bustaden er i matrikkelen registrert med éi bueining.

Regulerings- og arealplaner

Egedomen er regulert til bustadføre mål. Reguleringsplan for Borhaug, Solvorn med vegutløyising er gjeldande for dette området.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4644/167/60:

31.01.1950 - Dokumentnr: 82 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om felles vannverk/ledning

Overført fra: Knr:4644 Gnr:167 Bnr:26

Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.1950 - Dokumentnr: 824 - Bestemmelse om vannrett

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4644 Gnr:167 Bnr:26

Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.1984 - Dokumentnr: 3142 - Erklæring/avtale

Vedtak av det offentliges vilkår for statstilskudd i forbindelse med vanningsanlegg

Overført fra: Knr:4644 Gnr:167 Bnr:26

Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.2023 - Dokumentnr: 143634 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Luster Energiverk AS

Org.nr: 933 297 292

Rettighetshaver: Luster Kommune

Org.nr: 964 968 241

Rettighetshaver: Telenor Asa

Org.nr: 982 463 718

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

08.02.2023 - Dokumentnr: 143634 - Bestemmelse om gjerde

14.12.2017 - Dokumentnr: 1406733 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4644 Gnr:167 Bnr:26

Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1763606 - Omnummerering ved kommuneendring

Pant

Kommunen har legalpant i egedomen. Dette gjeld alle bebygde egedomar i alle kommunar i Norge. På egedomen kan det være tinglyst erklæringar/avtalar som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vatn og kloakkleidningar inkl. reparasjon av desse. Bestemmelsar om bebyggelse, gjerder, adkomstrettigheter. Desse erklæringene/avtalene vil følge egedomen ved sal og kan ikkje slettast.

Innbo og løsøre

Liste over lausøyre og tilbehør følger vedlagt i salsoppgåva. Denne gir en oversikt over lausøyre som skal følge bustaden dersom dette var i bustaden ved visning og anna ikkje er avtalt eller framkjem av salsoppgåva.

Boligkjøperforsikring

Meklarhuset Sogn AS formidlar bustadkjøparforsikring frå HELP- Boligkjøperforsikring. Dette er ei rettshjelpsforsikring som gir tryggleik og profesjonell juridisk hjelp dersom det vart oppdaga uventa feil og manglar ved bustaden. Ta kontakt med meklar for meir informasjon eller les meir om forsikringa på www.help.no

Meglerforetakets vederlag

Oppdragsgiver har inngått følgende avtale med Meklarhuset Sogn:

Provisjon: 1,25% provisjon

Grunnbok, digitale tjenester og kundekontroll kr 2 750,-

Marknadsføringspakke kr 22 900,-

Oppgjershonorar kr 6 900,-

Visning (per visning) kr 990,-

Utlegg

Kommunale opplysingar kr 5 750,-

Tinglysingsgebyr - sikringsobligasjon/urådighet kr 545,-

Utskrift av heftelser/servitutter (2 stk) kr 344,-

Dersom handelen ikke kommer i stand i oppdragstiden, betaler oppdragsgiver:

Fotograf, takstmann og utlegg.

Info strømbruk

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

Omkostninger kjøper

Omkostninger basert på prisantydning:

1. Dokumentavgift 2,5% kr 137 500,-
2. Tinglysing skjøte kr 545,-
3. Tinglysing pantdokument kr 545,- pr. dokument
4. Boligkjøperforsikring kr 13800,- (valgfritt)

Totalt kr 152 390,-

Radonmåling

Eigedomen ligg i område med aktomheitsgrad – Usikker i følgje vedlagt NGU radonkart.

Det føreligg ikkje Radonmåling på bustaden. Alle som leiger ut bustad må ha gjennomført radonmåling samt leggje fram dokumentasjon på at radonnivåa er forsvarlege. Dette kravet gjeld for alle typar utleigebustader samt leilegheiter og hyblar i tilknytning til eigen bustad.

Sammendrag selgers egenerklæring

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

- Ja.

Tilleggscommentar:

Selger stod som ansvarlig søker ved oppføring av huset. Følgende er utført av: Elektrisk – Luster Energiverk Gangdal Rørservice – Rør Bad(membran) – Vidar Fardal Husmodell: Rondane – Idehus.

Betalingsbetingelser

Med mindre anna er avtalt, vert det føresett at kjøpesum inkludert omkostningar er innbetalt og disponibel på klientkontoen til meklarføretaket – samt at pantedokument knytt til eventuelt lån er disponibelt hos meklar seinast to dagar før overtaking.

Sentrale lover

Avtaleforholdet mellom partene reguleres av avhendingslova (L03.07.1992 nr. 93 Lov om avhending av fast eigedom).

Kjøpar vert gjort oppmerksom på at seljar tek forbehold om at eigedomen vert seld «som den er» ved sal til ein som ikkje er forbrukar jf. avhendingsloven § 3-9, første ledd, andre punktum.

Lov om hvitvasking

Meklarføretaket er underlagt lov og forskrift om kvitvasking der det går fram at meklar er forplikta til å gjennomføre kundekontroll av begge partar i avtalen. Dette inneber at både kjøpar og seljar pliktar å leggje fram gyldig legitimasjon slik at identitet kan stadfestast før handelen vert gjennomført etter innhaldet i avtalen. Partane er også pålagt å svare på nærare beskrivne spørsmål om transaksjonen. Desse kan vere teke inn i sjølve kontrakten eller andre dokument i samband med transaksjonen. Dersom slik kundekontroll ikkje kan gjennomførast er meklar pålagt å avstå frå å gjennomføre transaksjonen. Ansvar for at kundetiltak ikkje kan gjennomførast ligg på partane sjølve og meklarføretaket kan ikkje haldast ansvarleg for eventuell stopp i transaksjonen. Partane er sjølve ansvarlege for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre.

Meklar pliktar etter lov 1. juni 2018 nr. 23 om tiltak mot kvitvasking og terrorfinansiering å rapportere mistenkjelege pengeoverføringar.

Personopplysningsloven

I samsvar med personopplysningslova vert det gjort merksam på at interessentar kan bli registrerte for vidare oppfølging.

Budgiving

Alle bod skal givast skriftleg til meklar.

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

Framgangsmåte ved bodgiving:

Bruk «Gi bod»-knappen for å logge inn med BankID. Den elektroniske identiteten og signaturen di vert kontrollert som ein del av innlogginga. Registrer bodet ditt med korrekt beløp, frist, eventuelle atterhald, ønskt overtaking og finansieringsplan. Stadfest at innhaldet i bodet ditt er korrekt ved å signere bodet elektronisk. Du får ei SMS-kvittering (skriftleg stadfesting på mottak) når bodet ditt er registrert.

Registrer bodaukingar ved å logge inn på nytt med BankID. Du kan òg sende svar på SMS-kvitteringa for å registrere bodaukingar. Ver merksam på at bod gitt via SMS må handsamast manuelt av meklar. Bod via SMS kan ikkje reknast som mottekne av meklar før du har fått stadfesting på SMS.

Bod som ikkje er skriftlege, eller som har kortare akseptfrist enn kl. 12.00 dagen etter siste annonserte vising, vil ikkje bli formidla til seljar. Eit bod er bindande for bodgivar når bodet er kome til seljar sin kunnskap. Seljar står fritt til å akseptere eller forkaste kvart bod, og er såleis ikkje forplikta til å akseptere det høgaste bodet på eigedomen.

Meklar skal, i den grad det er nødvendig og mogleg, informere dei involverte i bodrunden skriftleg om status i bodgivinga. Meklar er forplikta til å leggje til rette for ei forsvarleg gjennomføring av bodrunden, og for at boda skal kunne behandlast og vidareformidlast skriftleg til alle involverte partar, må kvart bod ha ein tilstrekkeleg lang akseptfrist. Seljar må skriftleg akseptere bodet før bodaksept kan formidlast til bodgivar. Bodaukingar skal difor ha akseptfrist på minimum 30 minutt frå bodet vert gitt.

Seljar og kjøpar har krav på å få utlevert kopi av bodjournalen straks handel er komen i stand. Alle som har gitt bod på eigedomen kan på førespurnad få kopi av anonymisert bodjournal etter at bodrunden er avslutta.

For øvrig vert det vist til Forbrukarinformasjon om bodgiving, som er vedlagt salsoppgåva.

Vilkår

Ved kjøp av fast eiendom er det selve grunnen med påstående bygningsmasse som skifter eier. Grunneieren har fri rådighet over eiendommen innenfor de begrensninger som følger av gjeldende lovgivning og andres særlige rettigheter til bruk av grunnen. Ved at eiendomsretten omfatter de rådighetsformer som ikke er positivt unntatt ved lov eller særlig er rettigheter for andre enn eieren, sies det ofte at eiendomsretten er negativt avgrenset. I de tilfeller hvor tomten er festet er det inngått et leieforhold mellom en grunneier (bortfester) og fester/leietager. Det er retten til å leie/feste tomten som skifter eier. Avtalen som regulerer leieforholdet kalles festekontrakt og vil ofte (normalt) være tinglyst som heftelse på bortfesterens eiendom. Dersom festeretten er tinglyst kan den pantsettes. Festeren betaler som regel en årlig leie (festeavgift) til bortfester.

Opplysninger som fremgår i denne salgsoppgaven er i hovedsak gitt av nåværende eier. Megler har også innhentet informasjon fra andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til selv å foreta undersøkelser som kan ha betydning for eventuelle handlingsvalg forbundet med bud/kjøp av eiendommen.

Det oppfordres spesielt til å:

- Besiktige eiendommen nøye, gjerne sammen med bygningskyndig person.
- Undersøke vann- og kloakkforhold med kommunen.
- Undersøke reguleringsforhold med kommunen.
- Undersøke sluk/avløp på bad.

Interessenter som mottar informasjon som oppfattes ikke å sammenfalle med informasjonen gitt i salgsoppgaven oppfordres til å ta dette opp med megler snarest.

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker at skjøtet skal tinglyses, må det tas spesielt forbehold om dette i bud. I de tilfeller hvor kjøpers kreditor krever forsikring/garantistillelse fra megler utover de krav som stilles i lov om eiendomsmegling må kjøper dekke eventuelle kostnader forbundet med dette.

Gi bud

Tilstandsrapport



Enebolig



Gamlevegen 83, 6879 SOLVORN



LUSTER kommune



gnr. 167, bnr. 60

Markedsverdi

5 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 255 m² BRA-i: 208 m²



Befaringsdato: 20.08.2026

Rapportdato: 20.08.2026

Oppdragsnr.: 20070-1844

Eiendomsverdi ref nr: ZS2980

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



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

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

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

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 tomte vurderingar. 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. Køyrrer 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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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

Enebolig - Byggeår: 2025

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein og besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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 metall. Vant frå nedlaup er ført i drensledning i grunn.

Bygget har valmet tak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre og undertak av rupanel. Loftet er et tett kaldtloft. Kaldtloft er kun synfart gjennom loftluke.

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

For store åpninger i bunn av kledning kan føre til at mus slepp inn i konstruksjonen (vegg, etasjeskille og loft.). Mus kan komme inn gjennom 6mm åpninger. 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.

Vinduene er malte og har 3-lags glass.

Hovedytterdøren er malt.

Det er en veranda/terrasse i begge plan. Veranda i 2. etg har glass rekkverk. Vurdert som nytt.

Kun platting ved inngangspartiet.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er med parkett, laminat og flis. Innv. overflater er vurdert nesten som nytt. Veggar og tak/himling er tekke med malte gipsplater. Framstår som nesten nytt.

Etasjeskillet er et trebjelkelag mellom 1. etg. og 2. etg. Støypt betongplate i hovedplanet.

Det er målt under 10 mm høydeforskjell på heile planet i hovedplanet. Mange rom i 2. etg. Vanskeleg for gjennomgåande kontroll.

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. Usikkert område angående Radon i dette området.

Det er stålpipes og peis med innsats.

Innvendig trapp er en tretrapp fra oppføring.

Innvendige dører er utført som fylte kompenddører med malet overflater.

Ingen spor etter skadedyr ved synfaring. Ingen opplysninger om dette heller fra heimelshavar.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Etasje 1 › Vaskerom:

Våtrommet er opplyst å være utført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger kontrollerklæringer.

Ferdigattest er utarbeida.

Det er utarbeida ferdigattest i 20.01.2025. Dvs dokumentert utført.

Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og himling med malt innvendig tak.

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28.

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 43 mm. (28+15mm.)

Det er opplegg for vaskemaskin og vaskekum. Vvb beredar er plassert i hjørne. Samlesentral for rør i rør og sikringsskåpet er og plassert i dette rommet.

Våtrommet har balansert ventilasjon. Tilluft med spalte under dørbladet.

Boring vegg mot våtsone er vurdert som unødvendig da dette er nesten heilt nytt og lite brukt. Vegg til vaskerommen er og inn til badet. Dvs holboring er heller ikke mulig.

Våtrom › Etasje 1 › Bad:

Våtrommet er opplyst å være utført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger kontrollerklæringer.

Ferdigattest er utarbeida.

Det er utarbeida ferdigattest i 20.01.2025. Dvs dokumentert utført.

Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 28mm, målt fra golv ved dørterskel.

Det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 28 mm.

I følge opplysninger er tettesjikt under fliser utført med sveisa gummibelegg. Truleg vanleg smøremembran på veggar.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.

Våtrommet har balansert ventilasjon. Tilluft med spalte under dørblad.

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Våtsone er inn mot kjøkkeninnreiing. Ingen tilkomst for boring inn mot dusjsone.

Våtrom › Etasje 2 › Bad:

Våtrommet er opplyst å være utført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger kontrollerklæringer.

Ferdigattest er utarbeida.

Det er utarbeida ferdigattest i 20.01.2025. Dvs dokumentert utført.

Våtrommet har vegger med flis og himling med malt innvendig tak.

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 28mm, målt fra golv ved dørterskel.

Det er nyere stålsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 28 mm.

I følge opplysninger er tettesjikt under fliser utført med sveisa gummibelegg. Truleg vanleg smøremembran på veggar.

Beskrivelse av eiendommen

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Tilkomst til badestove/Sauna. Våtrommet har balansert ventilasjon. Tilluft med spalte under dørbladet.

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Vurdert som unødvendig da bustaden og våtrommet er nesten heilt nytt og dokumentert utført. Ingen symptom på feil og manglar. Våtsone er inn mot soverom. Kunden var ikkje særleg fornøgd med at dette vart utført sidan bustaden var nesten heilt ny.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Ingen symptom på fukt på golv ved innreiing eller inne i skåp.

Innreiing og overflater elles er vurdert nesten som nytt. Åpen løysing til stove.

Det er avtrekk via balansert anlegg. Eigen ventilator over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er utført i plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør. Ikkje synleg avlaupsrør innv. i bustaden.

Det er balansert ventilasjon.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Nytt el-anlegg i år 2025.

Standard brannvarsling og slukkeutstyr frå år 2025.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen består av løsmasser. Truleg ein del oppfylte massar. Ukjent kva massar dette er, ingen info ellers om byggegrunn.

Tomten er opparbeidet med truleg grusmasser fra 2022. Lite info. om byggegrunn.

Støypet plate på oppfylte massar.

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.

Ligger planområdet helt eller delvis innenfor en allerede kartlagt faresone for kvikkleireskred?

Sikkerhet mot kvikkleireskred må utredes og ivaretas i henhold til byggeteknisk forskrift TEK17 §7-3 og NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kontakt geotekniker for videre vurderinger (for krav til geoteknisk kompetanse, se kap. 3.1 i NVEs veileder 1/2019).

Selv om området ikke er farekartlagt kan det fremdeles finnes kvikkleire i planområdet. Området er merka som usikkert når det gjeld kvikkleire i dette område.

Område ligg utanfor aktsomheitsområde når det gjeld rasfare i følge NVE aktsomheitskart.

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

Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2025. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) fra 2025, med tilknytning til offentlig vann- og avlaupsledning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	255 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	208 m ²
Totalpris	5 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Teikningar er lagt fram.

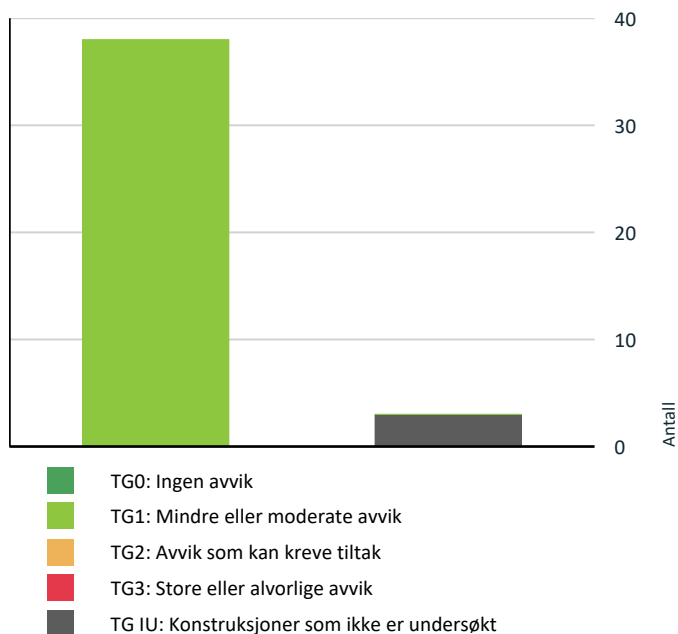
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Teikningar er lagt fram.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

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.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2025

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2025	Ny bustad	Ferdig attest er utført i år 2025. I følge opplysningar er det flytta inn nyttårsafta 2024.
------	-----------	---

UTVENDIG

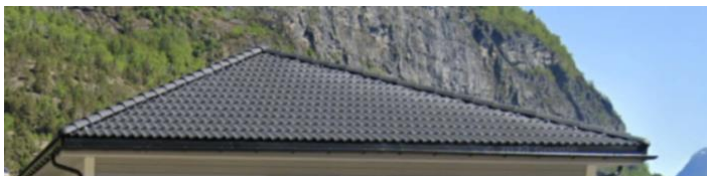
Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein og besiktiget fra bakkenivå.

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.



Taktekket er kun synbart fra bakkenivå.

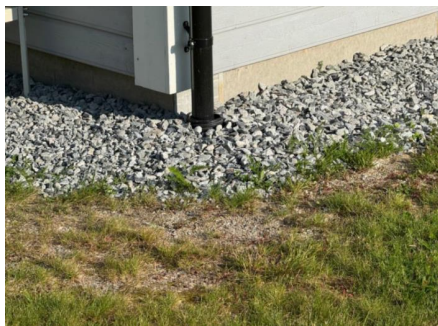


Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. Vant fra nedlaup er ført i drensledning i grunn.

Tilstandsrapport

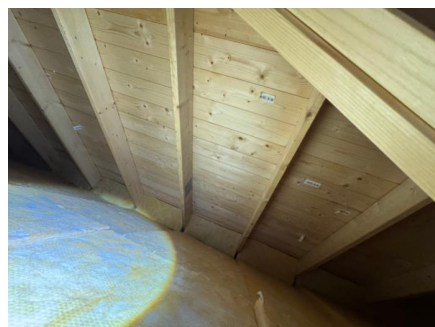


! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygget har valmet tak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre og undertak av rupanel. Loftet er et tett kaldtloft. Kun synfart gjennom loftluke.



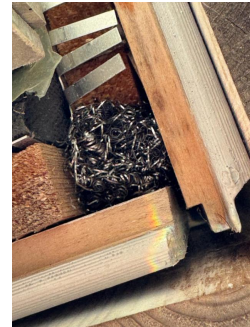
Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

For store åpninger i bunn av kledning kan føre til at mus slepp inn i konstruksjonen (vegg, etasjeskille og loft.). Mus kan komme inn gjennom 6mm åpninger. 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.

Tilstandsrapport



Sikring mot skadedyr ved hjørnekassar. Alle utv. hjørner er ikkje kontrollert. Ein kan gå utifrå at dette er utført på samme måte i alle utv. hjørner. Bør kontrollerast nærmare.



Synleg musebånd. Bør gåast over og justerast for minst mulig åpning. Mus kan komme inn på ca. 6mm åpning.



Synleg musebånd.

TG1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 3-lags glass.

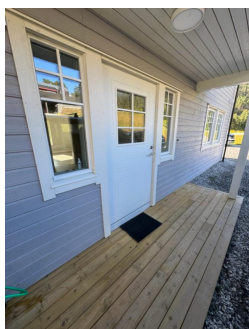


Tilstandsrapport

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdøren er malt.



Inngangsdør.



Dør fra vaskerommet.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er en veranda/terrasse i begge plan. Veranda i 2. etg har glass rekkverk. Vurdert som nytt.



Terrasse på bakkeplan. Verande i 2. etg. med glass rekkeverk.



Platting mellom inngangspartiet og garasjen. Tak mellom bustaden og garasjen.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Kun platting ved inngangspartiet.



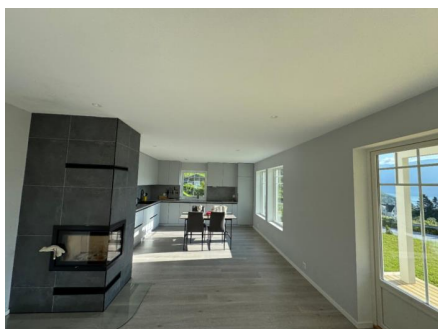
INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er med parkett, laminat og flis. Innv. overflater er vurdert nesten som nytt.



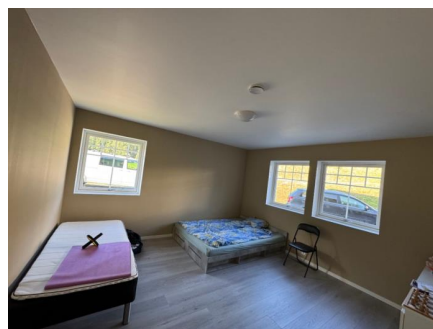
Åpen løysing mellom stove og kjøkken.



Gang/hall/trapperom.



Åpen løysing mellom stove og kjøkken.



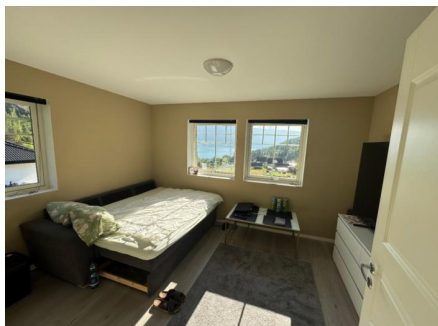
Soverom 1. etg.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

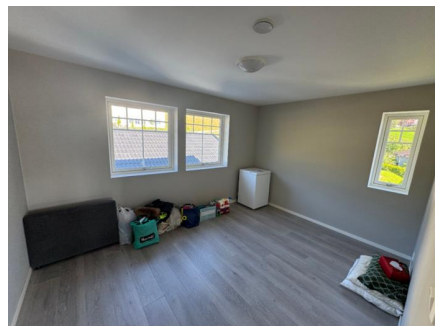
Beskrivelse

Veggar og tak/himling er tekke med malte gipsplater. Framstår som nesten nytt.

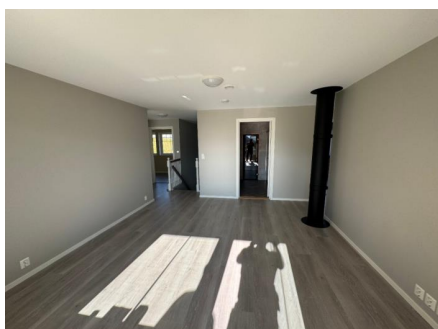
Tilstandsrapport



Soverom 2. etg.



Soverom 2. etg.



Stove 2. etg.

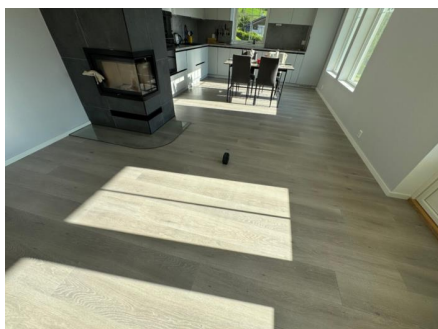
TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er et trebjelkelag mellom 1. etg. og 2. etg.

Støypet betongplate i hovedplanet.

Det er målt under 10 mm høydeforskjell på heile planet i hovedplanet. Mange rom i 2. etg. Vanskeleg for gjennomgåande kontroll. Normale forhold med tanke på bulingar og ujamne overflater sett i forhold til typen konstruksjon og alder.



Laser er 50 mm over golv.



Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

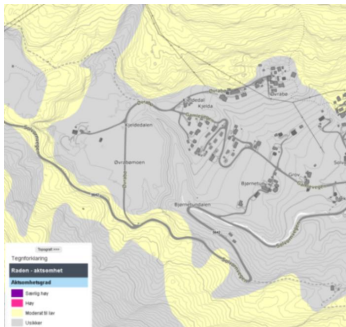
Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass. Radon i inneluft øker risikoen for lungekreft.

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.

Usikre forhold angående Radon i dette område.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er stålpipes og peis med innsats.



Innsats i stove. Varmekabel på golv i stove-kjøkken og gang/hall.
Varmepumpe.



Synleg stålpipes i 2. etg.



Varmepumpe.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en tretrapp fra oppføring.

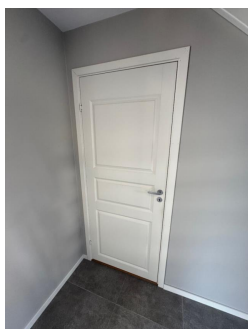
Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er utført som fylte kompaktdører med malet overflater.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ingen spor etter skadedyr ved synfaring. Ingen opplysninger om dette heller frå heimelshavar.

VÅTROM

ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst å være utført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger kontrollerklæringer. Ferdigattest er utarbeida.

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er utarbeida ferdigattest i 20.01.2025. Dvs dokumentert utført.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og himling med malt innvendig tak.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28.

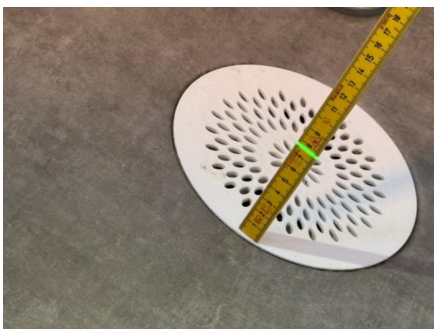
Tilstandsrapport



Belegg ført oppetter terskel.



Oppkant ved dør ut til hagen.



28 mm fall til sluk frå golv ved dør.

ETASJE 1 > VASKEROM

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

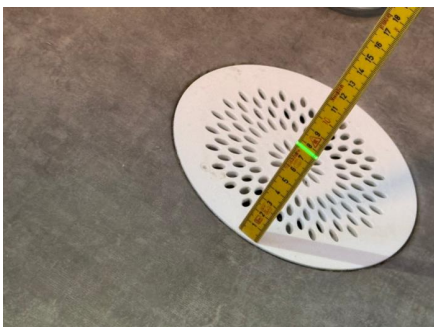
Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på golv og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 43 mm. (28+15mm.)



15mm oppkant ved dør.



40mm ved dør til hagen.



28mm frå golv ved terskel.

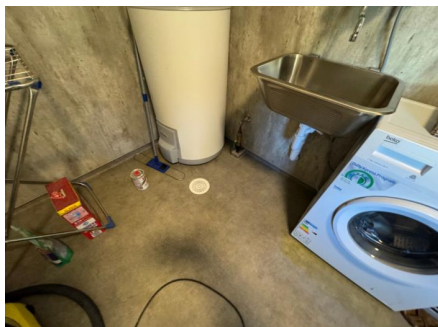
Tilstandsrapport

ETASJE 1 > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin og vaskeku. Vvb beredar er plassert i hjørne. Samlesentral for rør i rør og sikringsskåpet er og plassert i dette rommet.

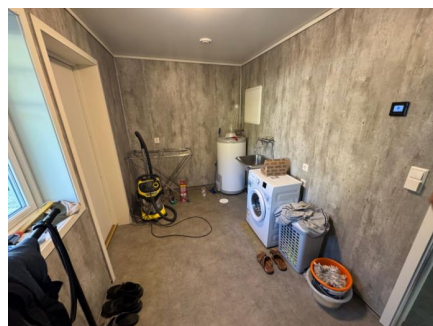


ETASJE 1 > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon. Tilluft med spalte under dørrbladet.



ETASJE 1 > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Boring vegg mot våtsoner er vurdert som unødvendig da dette er nesten heilt nytt og lite brukt. Vegg til vaskerommet er og inn til badet. Dvs holboring er heller ikkje mulig.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Vurdert til å ha liten konsekvens da våtrommet er vurdert som nesten nytt og med dokumentert utførelse.
- Det anbefales å være oppmerksom på at det ikke er foretatt hulltaking for å undersøke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen, grunnet bygningsmessige forhold. Konsekvensen er at det kan foreligge skjulte fukt- eller råteskader som ikke er avdekket, noe som gir økt usikkerhet om konstruksjonens tilstand. Videre undersøkelser bør vurderes dersom det oppstår tegn til skade.

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst å være utført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger kontrollerklæringer. Ferdigattest er utarbeida.



Badet er vurdert nesten som nytt.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er utarbeida ferdigattest i 20.01.2025. Dvs dokumentert utført.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 28mm, målt fra golv ved dørterskel.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 28 mm. I følge opplysninger er tettesjikt under fliser utført med sveisa gummibelegg. Truleg vanleg smøremembran på veggar.

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.



Tette gjennomføringer under servant.

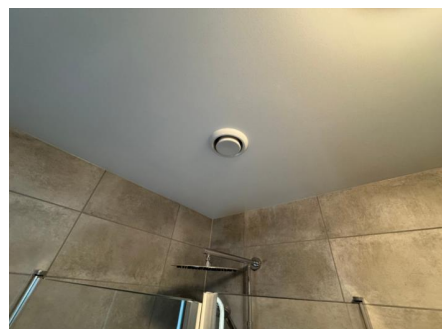


ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon. Tilluft med spalte under dørblad.



ETASJE 1 > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Våtsone er inn mot kjøkkeninnreiing. Ingen tilkomst for boring inn mot dusjsone.

Tilstandsrapport

ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst å være utført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger kontrollerklæringer. Ferdigattest er utarbeida.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

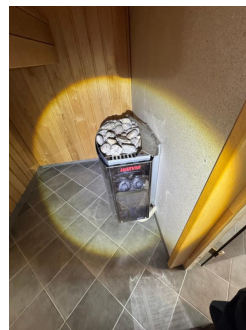
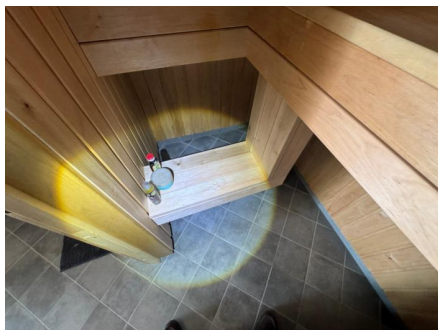
Det er utarbeida ferdigattest i 20.01.2025. Dvs dokumentert utført.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med flis og himling med malt innvendig tak.



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 28mm, målt fra golv ved dørterskel.

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er nyere stålsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 28 mm. I følge opplysningar er tettesjikt under fliser utført med sveisa gummibelegg. Truleg vanleg smøremembran på veggjar.

ETASJE 2 > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Tilkomst til badestove/Sauna.

ETASJE 2 > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon. Tilluft med spalte under dørbladet.

ETASJE 2 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Vurdert som unødvebndig da bustaden og våtrommet er nesten heilt nytt og dokumentert utført. Ingen symptom på feil og manglar. Våtzone er inn mot soverom. Kunden var ikkje særleg fornøgd med at dette vart utført sidan bustaden var nesten heilt ny.

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

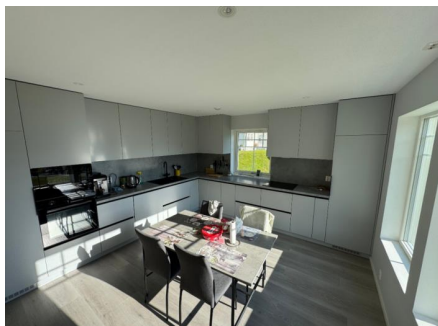
Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Ingen symptom på fukt på golv ved innreiing eller inne i skåp.

Innreiing og overflater elles er vurdert nesten som nytt. Åpen løysing til stove.

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

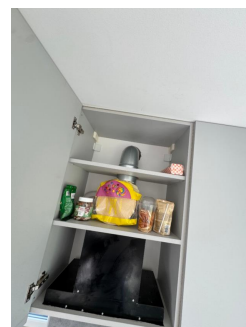
Avtrekk

Beskrivelse

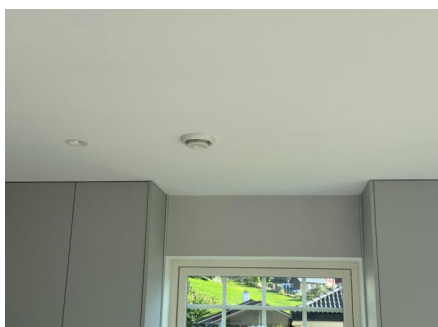
Det er avtrekk via balansert anlegg. Eigen ventilator over platetopp.



Ventilator over koketopp.



Ventilator med avtrekk ut på vegg.



Avtrekk via balansert vent.anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført i plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport



! TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør. Ikkje synleg avlaupsrør innv. i bustaden.
Vurdert etter alder og byggemåte.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

! TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

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

Beskrivelse

Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Nytt el-anlegg i år 2025.



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Standard brannvarsling og slukkeutstyr fra år 2025.



Seriekopla brannvarsling.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av løsmasser. Truleg ein del oppfylte massar. Ukjent kva massar dette er, ingen info ellers om byggegrunn.



Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med truleg grusmasser fra 2022. Lite info. om byggegrunn.
Støypet plate på oppfylte massar.



Tilstandsrapport

! TG 1 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.

Ligger planområdet helt eller delvis innenfor en allerede kartlagt faresone for kvikkleireskred?

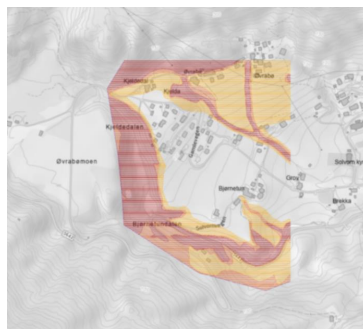
Sikkerhet mot kvikkleireskred må utredes og ivaretas i henhold til byggt teknisk forskrift TEK17 §7-3 og NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kontakt geotekniker for videre vurderinger (for krav til geoteknisk kompetanse, se kap. 3.1 i NVEs veileder 1/2019).

Selv om området ikke er farekartlagt kan det fremdeles finnes kvikkleire i planområdet.

Området er merka som usikkert når det gjelder kvikkleire i dette område.

Område ligg utanfor aktsomheitsområde når det gjeld rasfare i følge NVE aktsomheitskart.

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



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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2025. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) fra 2025, med tilknytning til offentlig vann- og avlaupsledning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2025

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal stand. Kaldtloft ikkje synfart.

Vedlikehold

Normalt vedlikehald.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

208 m²/208 m²

Enebolig: Gang, 2 Trapperom, 2 Soverom, Vaskerom, 2 Bad, Stue/kjøkken, Stue, Teknisk rom, Garderobe

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 47 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 850 000

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

5 500 000

Konklusjon markedsverdi

5 500 000

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 250 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	6 600 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 600 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	750 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	7 350 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	500 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	7 850 000
--	------------	------------------

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

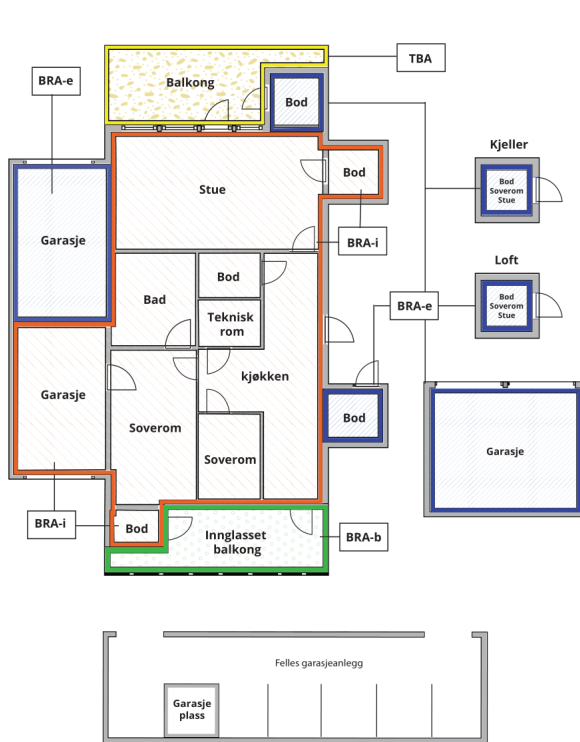
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	104			104	8
Etasje 2	104			104	8
SUM	208				16
SUM BRA	208				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Gang, trapperom, soverom, vaskerom, bad, stue/kjøkken		
Etasje 2	Trapperom, stue, bad, teknisk rom, soverom x4, garderobe		

Kommentar

Areal er kontrolloppmålt på plassen. Det er og nytta teikningar til arealmåling. Oppmåling er utført med håndholdt laser.

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.

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

Dersom seljar/kjøpar ikkje legg vekt på opplysningar om areal, vil dette ikkje framstå som ein mangel dersom det blir oppdaga avvik ved eit seinare høve. Jmfør §3-3, Lov om endringar i avhendingsloven.

"det er likevel ikkje ein mangel dersom seljar godtgjer at kjøpar ikkje la vekt på opplysninga."

Platting ved tilkomst og garasjen=17,00

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Teikningar er lagt fram.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ny bolig i år 2025.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		47		47	
SUM		47			
SUM BRA	47				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt på plassen. Overfylt garasje innv. ved synfaring.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Teikningar er lagt fram.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Manglar ferdigattest på garasjen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2026	Svein Låksrud	Takstingeniør
	Vasilij Dudalevs	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4644 LUSTER	167	60		0	693.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gamlevegen 83

Hjemmelshaver

Dudalevs Vasilij

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bustad plassert i Solvoren.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Arealbruk-Boligbebyggelse
Arealbrukstatus-Nåværende
Områdenavn-Borhaug

Planidentifikasjon-2018006
Plantype-Kommuneplanens arealdel
Planstatus-Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelsesdato 13.06.2019
Plannavn-Kommuneplan 2019-2030

Planidentifikasjon 2022005
Plantype-Kommuneplanens arealdel
Planstatus-Planforslag
Plannavn-Kommuneplanen sin arealdel 2024 - 2036

Arealbruk-Boligbebyggelse
Arealbrukstatus-Nåværende
Områdenavn-Borhaug

Om tomten

Planidentifikasjon-2018006
Detaljering-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Hensynsonenavn H910_2005003

Fare:
Ras- og skredfare
Hensynsonenavn H310 Aktsemd snøskred S3
Beskrivelse-Gjeld for tiltak i sikkerheitsklasse S3 jf TEK17 § 7-3

Planidentifikasjon 2022005
Hensynsonenavn: Aktsemd kvikkleire

Hensynssone-Bevaring kulturmiljø
Hensynsonenavn H570 Buffersone Ornes

Hensynssone_Hensyn landskap
Hensynsonenavn H550 Landskap
Beskrivelse_Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse (KULA)

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnbok	20.08.2026	Takstmann	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	20.08.2026	Takstmann	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2026	
2	24.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

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. Funksjonssprøving 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."*

Utskriftsdato: 17.08.2026 10:33:00
Brukernavn: IDT001

SAMMENSATTE RAPPORTER

Kilde og behandlingsansvarlig: Tietoevry Norge AS

GRUNNBOK FAST EIENDOM UTVIDET

Person						
Etternavn	Fornavn	Mellomnavn	Alder	Kjønn	Status	Fødselsdato
DUDALEVS	VASILIS		53	M	Bosatt	25.01.1973

Kilde	Adresse	Postnr	Poststed	Registrert
Postens adresse	GAMLEVEGEN 83	6879	SOLVORN	08.02.2025
EasyConnect	HILLESTAD 22	6869	HAFSLO	08.02.2025

Du har søkt på: Knr.: 4644 Gnr.: 167 Bnr.: 60 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: **Gamlevegen 83**
 Gatenr: **1003**
 Kommune: **Luster**
 Postkrets: **6879 SOLVORN**
 Registreringsenhet:
 Statens Kartverk **Oppdatert per:17.08.2026 kl. 10.32**

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

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett:
2023/312984-1/200 23.03.2023 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
 VEDERLAG: NOK 2 500 000
 Omsetningstype: Fritt salg
 Navn: **DUDALEVS VASILIS**
 FØDT: 25.01.1973

HEFTELSE

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

1950/82-1/53 31.01.1950 **ERKLÆRING/AVTALE**
 Overført fra: KNR: 4644 GNR: 167 BNR: 26
 Bestemmelse om felles vannverk/ledning
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1950/824-1/53 23.09.1950 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
 Overført fra: KNR: 4644 GNR: 167 BNR: 26
 Med flere bestemmelser
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1984/3142-1/53 24.10.1984 **ERKLÆRING/AVTALE**
 Overført fra: KNR: 4644 GNR: 167 BNR: 26
 Vedtak av det offentliges vilkår for statstilskudd i forbindelse med vanningsanlegg
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/143634-2/200 08.02.2023 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**
 Rettighetshaver: LUSTER ENERGIVERK AS

ORG.NR: 933 297 292
 Rettighetshaver: LUSTER KOMMUNE
 ORG.NR: 964 968 241
 Rettighetshaver: TELENOR ASA
 ORG.NR: 982 463 718
 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

2023/143634-3/200 08.02.2023 21:00 **BESTEMMELSE OM GJERDE**

2023/560914-1/200 01.06.2023 12:48 **PANTEDOKUMENT**
 Beløp: NOK 2 000 000
 Panthaver: LUSTER SPAREBANK
 ORG.NR: 937 898 614
 Panthaver: VERD BOLIGKREDITT AS
 ORG.NR: 994 322 427
 ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2017/1406733-1/200 14.12.2017 19:42 **REGISTRERING AV GRUNN**
 Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4644 GNR: 167 BNR: 26
 ELEKTRONISK INNSENDT

2020/1763606-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
 Tidligere:
 KNR: 1426 GNR: 167 BNR: 60

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

EIENDOM

Matrikelopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkel-ført:	Ja	Antall teiger:	1
Etablerings-dato:	14.12.2017	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	693,6 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	beregnet areal	Nærings-gruppe:	Bolig		

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4644/167/60	0,0
	MatrikkelfÅ,rt:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	14.12.2017	Avgiver	4644/167/26	-693,6
	MatrikkelfÅ,rt:	14.12.2017	Mottaker	4644/167/60	693,6
			Berørt	4644/167/58	0,0
			Berørt	4644/167/59	0,0

BYGNING

Matrikkelens bolig og bygningsopplysninger

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gamlevegen 83	Bolig	218,6	Kjøkken	8	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	126,4	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	218,6	Igangset. till.:	20.10.2022
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	20.01.2025

Oppvarming:		BRA totalt:	218,6	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	301118453			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		111,2		111,2				
H02			107,4		107,4				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	48,6	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset. till.:	20.10.2022
Energikilde:		BRA annet:	48,6	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	48,6	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	301118459			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				48,6	48,6				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

ADRESSE

Adresseopplysninger

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 167, Bruksnr 60	Kommune:	4644	Luster
Gatenummer:	1003			
Adresse:				
Veiadresse:	Gamlevegen 83, gatenr 1003	Grunnkrets:	202	Solvorn
	6879 SOLVORN	Valgkrets:	21	Hafslo
Oppdatert:	25.01.2024	Kirkesogn:	7090703	Hafslo og Solvorn

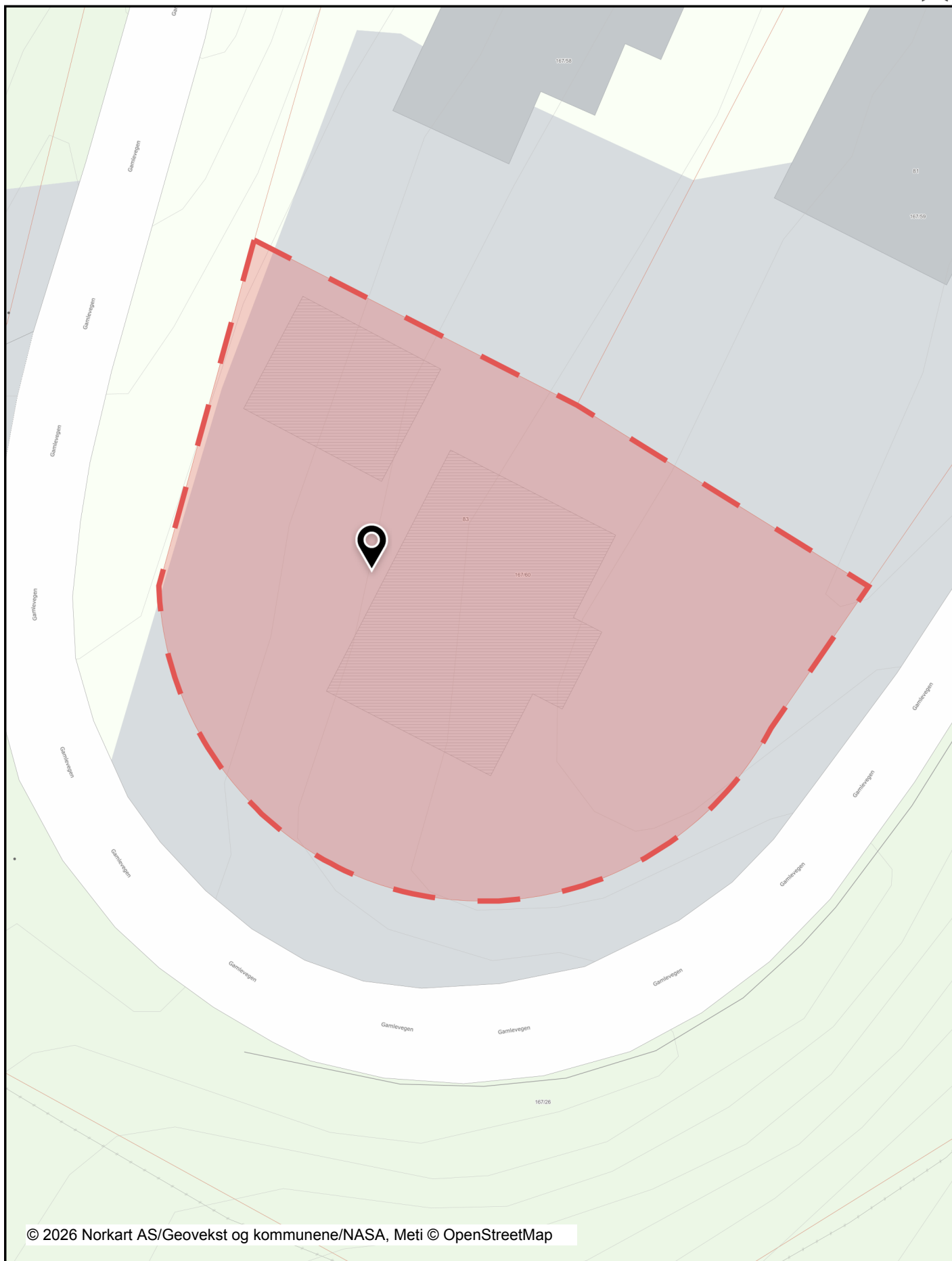


Gamlevegen 83, Gbnr. 167/60

Dato: 17.08.2026

Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © OpenStreetMap

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.

Tegnförklaring

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meklarhuset Sogn	
Oppdragsnr.	
78-0126/26	

Selger 1 navn
Vasilij Dudalevs

Gateadresse	
Gamlevegen 83	
Poststed	Postnr
SOLVORN	6879

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

1

Antall måneder

8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☒ Ja

25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Selger stod som ansvarlig søker ved oppføring av huset. Følgende er utført av: Elektrisk - Luster Energiverk Gangdal Rørservice - Rør Bad(membran) - Vidar Fardal Husmodell: Rondane - Idehus

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
vasilijs dudalevs	8fb5db16ca5b1b7ef7ba27 ac9bb8723c1452d3e5	07.09.2026 16:29:38 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Adresse

Gamlevegen 83, 6879 SOLVORN

Dato for energimerking

Merkenummer

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

301118453

Gårdsnummer

167

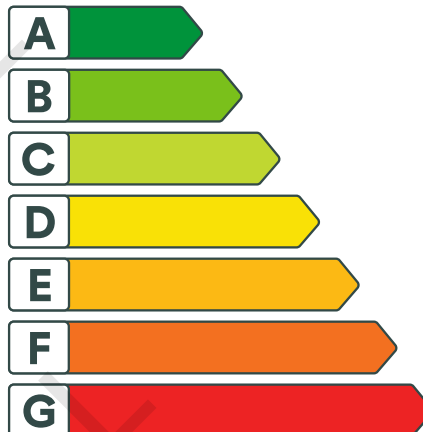
Bruksnummer

60

Seksjonsnummer

—

Brukseinsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren viser den samla energitilstanden til bygningen, med omsyn til mellom anna isolasjonsstandard for bygningskroppen, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk berekna ut frå standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklime med utgangspunkt i klimadata frå Oslo-området. Han speglar ikkje nødvendigvis faktisk energibruk, eller kor høge energikostnader som kan forventast.

Data i denne energiattesten er berekna ut frå opplysningar som er oppgjevne av bustadeigar eller den bustadeigar har gitt fullmakt. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen og byggjeår brukte.



Boliginformasjon

Byggeår

2025

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

208,0 m²

Oppvarma bruksareal

208,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Grunnlag for energikarakteren

Energikarakteren blir fastsett ut frå berekna vektet levert energi i standard referanseklime med utgangspunkt i klimadata frå Oslo-området, og norsk standard for berekning av bygningars energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energiberarar blir vekta ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastar kraftnettet og blir derfor vekta gunstig.

Berekna klimakorrigert vekta levert energi

kWh/m² per år

104,43 kWh/m²



Gamlevegen 83, 6879 SOLVORN

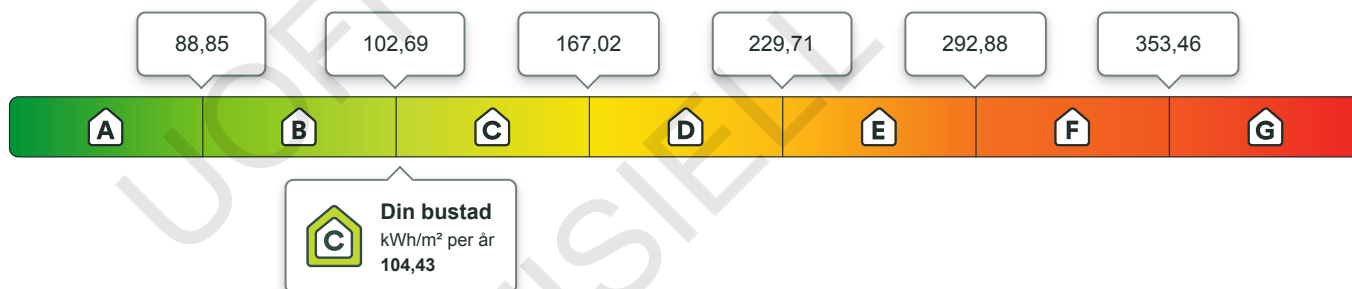


Energi

Berekna klimakorrigert vekta levert energi

Energikarakteren er basert på ei teoretisk berekning av energibruken i bustaden. I berekninga er bruksmønster, varmtvassbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utandørs klima standardiserte, slik at energieffektiviteten til bustader kan samanliknast uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmforsyningar er i berekninga multipliserte med faktorar der fornybar energi som avlastar kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vekta gunstig. Dette gjer at energikarakteren ikkje direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdiar er oppgjevne i kWh per kvadratmeter per år.



Berekna årleg netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten blir også berekna levert energi utan vektning oppgjeven, fråtrekt eventuell eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der bustaden er lokalisert. Dette vil gi ein betre indikasjon på kjøpt energi, men ein må framleis ta omsyn til korleis bustaden blir brukt.

kWh per år
22 648,21

kWh/m² per år
106,54

Eigaren av eldre og dårleg isolerte bustader kan ofte oppleve at berekna energibruk er høgare enn faktisk målt forbruk. Det kan mellom anna skuldast lågare innetemperatur i delar av bustaden, lågare ventilasjonsluftmengd (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvatn enn det som er føresett i standardverdiane i berekninga. Det kan også skuldast at når opplysningar ikkje er oppgjevne frå bustadeigar si side, nyttar energimerkjesystemet typiske / noko konservative verdiar ut frå bygningstype og byggeår.



Om energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av oppgjevne opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgjeven, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i, brukte. Berekningmetodane for energikarakteren byggjer på NS 3031:2025

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordningar kan rettjast til Enova.

For ytterlegare råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsidar.

<https://www.enova.no>



Gamlevegen 83, 6879 SOLVORN



Detaljering

Opplysning om bustadeigar ved energimerking har valt å gi detaljerte opplysningar om følgjande tema. Viss «nei», betyr det at energimerkjesystemet nyttar verdiar som er typiske for tidsperioden bustaden vart bygd.

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



Gamlevegen 83, 6879 SOLVORN



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: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: 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: 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 10: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.



Luster kommune

Ferdigattest

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringar seinast ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JplD: 25/443

Ansvarleg søkjar:

Luster Trelastlager As
Bringebakkane 4,
6872 LUSTER

Tiltakshavar:

LT EIGEDOM AS
Bringebakkane 4
6872 LUSTER

Ferdigattest er gjeve for**Adresse :**

Gamlevegen 83

Gardsnr.

167

Bruksnr.

60

Festenr.

0

Seksjonsnr.

0

Type tiltak/bygning:

Einestad

Vedtaksdato:

10.01.2025

Saksnummer:

22/5127

Dato for søknad om ferdigattest:

06.01.2025

Bygningen/tiltaket må ikkje bli teke i bruk til anna føremål enn det dette løyvet føreset.

Merknader:

1. Ferdigattest er gjeve med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
2. Det er ikkje gjeve opplysningar om at det finnast endringar i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi føreset såleis at tiltaket er utført i tråd med gjeve løyve, godkjent dokumentasjon og gjevne merknadar/kommentarar i løyvet.
3. Ferdigattest er ikkje ei stadfesting på den byggtkniske kvaliteten på utført arbeid, men markerer den formelle avslutninga av byggesaka.

Stad:

Gaupne

Dato:

10.01.2025

Underskrift

Karina Thorkelsen Kleven

Dokumentet er elektronisk godkjend utan signatur, dette i samsvar med interne rutinar.

Luster Trelastlager As
Bringebakkane 4, 6872 Luster
6872 LUSTER

Dykkars ref.

Vår ref.
22/5127 - 2

Dato
20.10.2022

Delegert vedtak, saksnr.: 322/22

Løyve til tiltak - Gbnr. 167/60 - Gamlevegen 83 - Einebustad

Tiltak: Einebustad
Byggjestad: Gbnr: 167/60 Gamlevegen 83
Tiltakshavar: LT EIGEDOM AS
Bringebakkane 4
6872 LUSTER
Ansvarleg søkjar: Luster Trelastlager As
Bringebakkane 4, 6872 Luster
6872 LUSTER

Vedtak

Søknaden er godkjend. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova § 21-4.

Teikningsdokumentasjon

Løyyvet er basert på teikningar med journaldato 29.09.2022.

Gebyr

Type	Merknad	Pris	Mengde	Beløp	Mottakar
Eitt-trinn, tiltaksklasse 1	Handsamingsgebyr	9510	1	9510	LT EIGEDOM AS

Eigen faktura blir ettersendt.

Saksopplysningar

Luster kommune har motteke søknad om løyve til å bygge einebustad og frittliggjande garasje på gbnr. 167/60 i Solvorn.

Bustaden skal ha to etasjar med eit samla bruksareal på 218,6 m². Garasjen måler 43,1 m² BRA. Bebygd areal vert til saman 175 m² som utgjer 25,22% av grunneigedommen. Dette er innanfor den regulerte maksgrensa på 30% BYA.

Takforma på bustaden oppfyller krava til utforming og vinkel sett i reguleringsplanens føresegner. Garasjen skal etablerast med lik takform og -vinkel som bustaden.

Postadresse
Luster kommune
Postboks 77
6866 Gaupne

Telefon
+ 47 57 68 55 00

Kontonr.
3785 07 00142
Org.nr.
964 968 241

E-post
postmottak@luster.kommune.no
Heimeside
<http://www.luster.kommune.no>



Figur 1: Fasade mot søraust og nordaust, einebustad.



Figur 2: Fasade mot sørvest og søraust, frittliggjande garasje.

Plangrunnlag

Gjeldande plan for gbnr. 167/60 er reguleringsplan Borhaug, plan ID: 2005003, vedteken 23.04.2009. Eigedommen er regulert til bustadføremål.

Ansvar og kontroll

Viser til innsendt gjennomføringsplan.

Endring av ansvarsrett skal meldast til kommunen og oppdatert gjennomføringsplan skal sendast inn med endringar i ansvarsforhold, ved søknad om mellombels bruksløyve og søknad om ferdigattest.

Merknader frå naboar

Naboar har blitt varsla og har hatt høve til å uttale seg, jf. Plan- og bygningslova § 21-3. Nabo på gbnr. 167/47 har komme med merknad til tiltaket.

I markanden skriv dei at nybygget vil øydeleggje utsikta frå deira eigen bustad, og at dette vil medføre at bustaden deira synk i verdi. Dei stiller seg kategorisk i mot nykonstruksjonen.

Luster kommune sin vurdering

Kommunen sin vurdering av nabomerknader

Gbnr. 167/60 er gjennom reguleringsplan Borhaug regulert til bustadeigedom. Tiltaket er difor i tråd med føremålet som vart vedteke i 2009. Luster kommune ser at all den tid ny

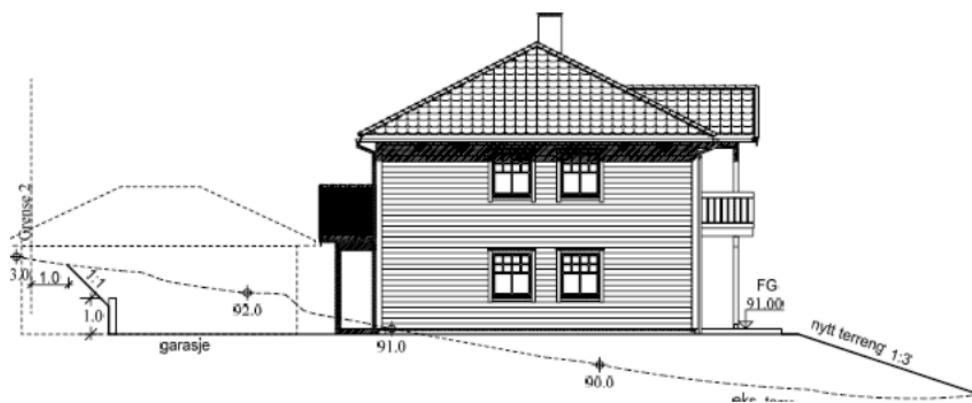
bustad vert liggande framom gbnr. 167/47, så vil det påverke utsikta frå denne eigedommen. Dette er likevel å sjå på som pårekneleg når reguleringsplanen skal gjennomførast.

Visuell utforming

Tiltaket innehar etter plan- og bygningsmyndigheitene sitt skjønn gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i forhold til tiltakets funksjon og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. plan- og bygningslova § 29-2.

Uteoppfallsareal

Tomta skal tilpassast bustaden ved hjelp av utgravingar og planering av terrenget. Uteoppfallsarealet vert hovudsakeleg på nord-vestleg side av bustaden. Viser vidare til innsendt terrengsnitt og situasjonsplan.



Figur 3: Utklipp av terrengsnitt, fasade mot sørvest.

Parkeringsløyisingar

Det skal byggjast garasje med plass til to innandørs parkeringsplassar, det vert også moglegheit for parkering på tunet.

Veg og tilkomst

Bustaden skal ha tilkomst frå kommunal veg Gamlevegen.

Vatn- og avlaup

Bustaden skal ha tilkopling til offentleg vass- og avlaupsanlegg.

Tryggleik mot naturfare

Eigedommen ligg ikkje innanfor aktsomhetssone for flaum- eller skredfare.

Eigedommen si tilpassing i naturgitte omgjevnadar

Etter søk i fylkesatlas den 11.10.2022 er det ikkje registrert spesielle naturtypar eller artar i området rundt tiltaket. Me vurderer kunnskapsgrunnlaget som tilstrekkeleg, og at prinsippa i nml. §§ 8-12 dermed er teke vare på.

Kulturminner/antikvariske verdiar

Jf. fylkesatlas sine registreringar av kulturminnesøk i Luster, er det tidlegare registrert kulturminner på gbnr. 167/60. Her er det no markere flater i kartet der kulturminna vart

funne. Desse lokalitetane blir beholdt i kartet då dei framleis er viktig for vidare forvaltning og forskning. Det finnes ikkje kulturminner på staden i dag.

Føresetnader med heimel i lovverket

1. Er tiltaket ikkje sett i gang seinast 3 år etter at løyvet er gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld om tiltaket blir innstilt i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 21-9.
2. Bygningen må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det dette løyvet føreset.
3. Skifte av tiltakshavar under gjennomføringa skal straks meldast til kommunen både av den opphavlege og den nye tiltakshavaren, jf. pbl § 23-2.
4. Det er tiltakshavar sitt ansvar å sjå til at bygget blir oppført i tråd med føresegn i plan- og bygningsloven med tilhøyrande teknisk forskrift og dimensjoneringsstandardar.
5. Mindre endringar undervegs må normalt avklarast med kommunen på førehand. Om tiltaket inneheld korreksjonar ut frå godkjente teikningar, så må desse visast fram ved søknad om ferdigattest.

Når bygget er ferdig, skal det sendast inn ferdigattest

Søknadsskjema finn du [her](#).

Klagefristen er tre veker

Det er mogleg å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre veker frå du/de fekk dette vedtaket. Klagen skal sendast til: postmottak@luster.kommune.no eller pr. brev: Luster kommune, postboks 77, 6866 Gaupne.

[Forvaltningslova kapittel VI § 28-32 klargjer rettar og plikter i samband med klage på einskildvedtak.](#)

Med helsing

Knut Vidar Svanheld
plansjef

Karina Thorkelsen Kleven
byggesakshandsamar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ikkje underskrift.

Mottakar

LT EIGEDOM AS

Bringebakkane 4

6872 LUSTER

Kopi til

Anne Britt Kilen

Sørvistorg

Guntis levins

Gamlevegen 86

6879 SOLVORN

Jana levina

Gamlevegen 86 Solvorn

6879 SOLVORN

Luster Energiverk AS

Gaupnegrandane 4

6868 GAUPNE

SIMAS IKS

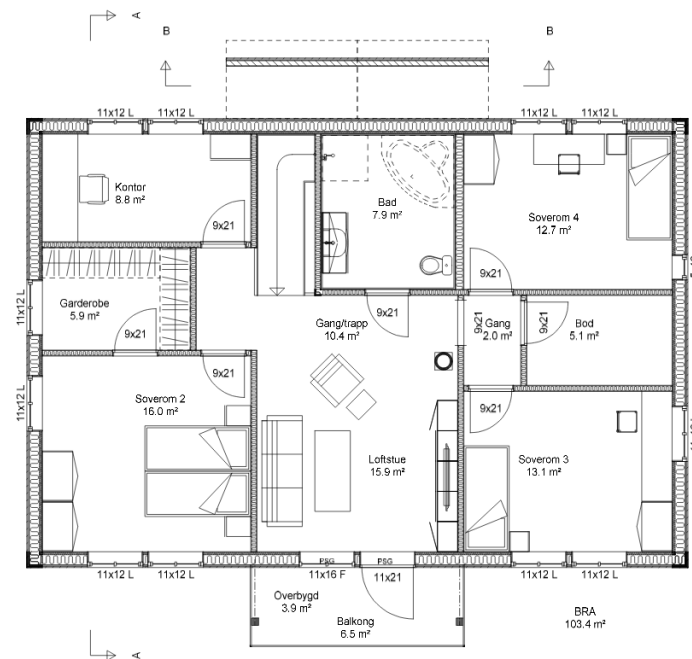
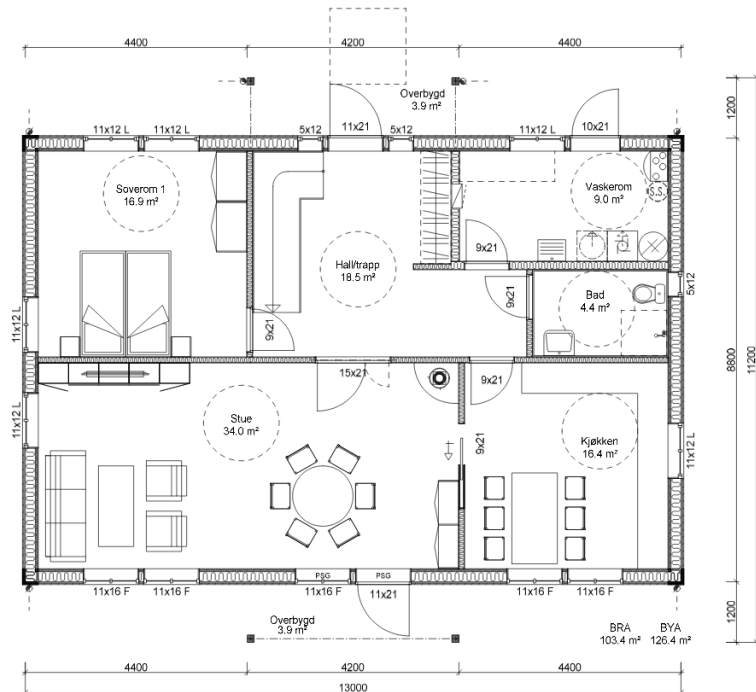
Festningdalsvegen 368

6854 KAUPANGER

Sogn brann og redning IKS

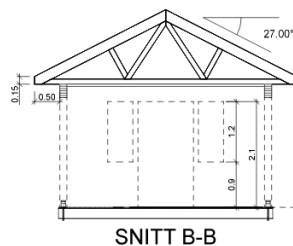
Postboks 153

6856 SOGNDAL

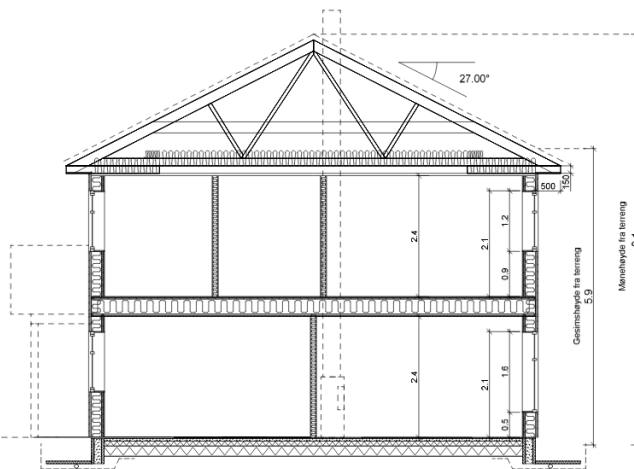


Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA kvm		
	Pr etasje	Apart over- bygd areal og carport	Sum BRA
1. etasje	103.4	7.8	111.2
2. etasje	103.4	4.0	107.4
SUM :	206.8	11.8	218.6
BYA :	118.5	7.9	126.4

-Arealer oppsatt i tabell er i hht NS 3940.
 -Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvarealer.
 -Interiør, ekstrør og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt/tilbud.
 -Alle vinduer i loftsetasjen er å betrakte som rømningsvindu.
 -Det vises til egne tegninger for kjøkkenløsning.
 Møne- og gesimshøyde er basert på at det er 15 cm avstand fra underkant kledning til terreng. Dette forutsetter fast dekke inntil husvegg.



SNITT B-B

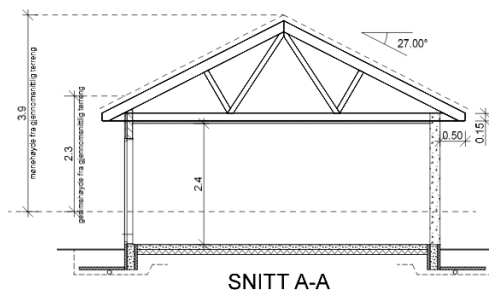
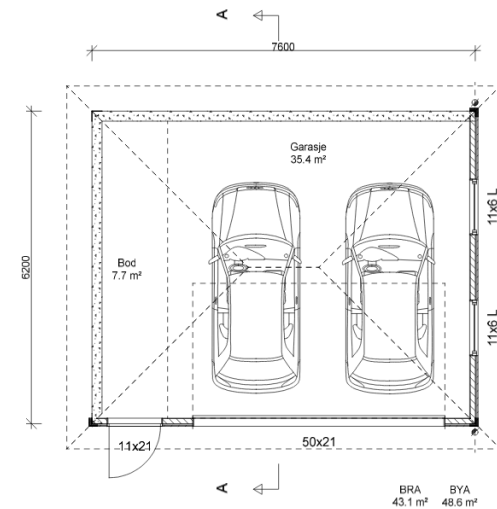


SNITT A-A

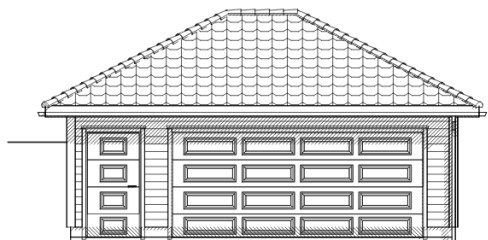
DATA DESIGN SYSTEM		REV.	ANT.	REVIERINGEN GJELDER			SIGN.		DATO	
Rondane Variant				Luster Trelastlager AS			TEGN. LO	PROSJ.NR.	G.NR.	B.NR.
							GODKJ.	LT86	167	60
								TEGN. NR.	KOMMUNE:	
								501	Luster	
							DATO	12.09.2022	MAL 1 : 100	



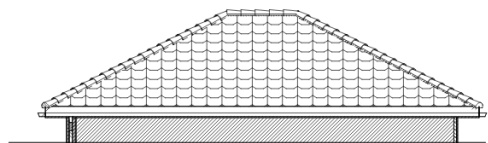
 Data Design System	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER Luster Trelastlager AS Gamlevegen 83, Tomt 11	TEGN.		SIGN.		DATO	
	Rondane Variant			LO	PROSJ.NR.	G.NR.	B.NR.	Luster	
				GODKJ.	LT86	167	60		
 IDEHUS	Fasader		TEGN. NR.		KOMMUNE:				
			502						
			DATO	12.09.2022	1 : 100				



SNITT A-A



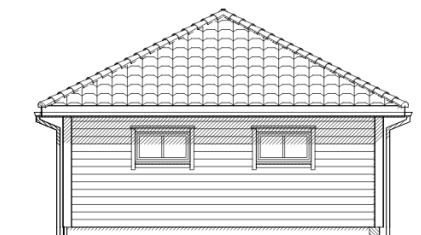
Fasade mot sørvest



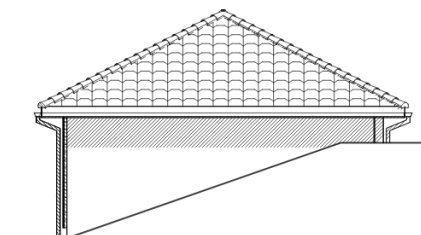
Fasade mot nordvest

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA kvm		
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA
Hovedetasje	0.0	43.1	43.1
SUM :	0.0	43.1	43.1
BYA :	48.6	0.0	48.6

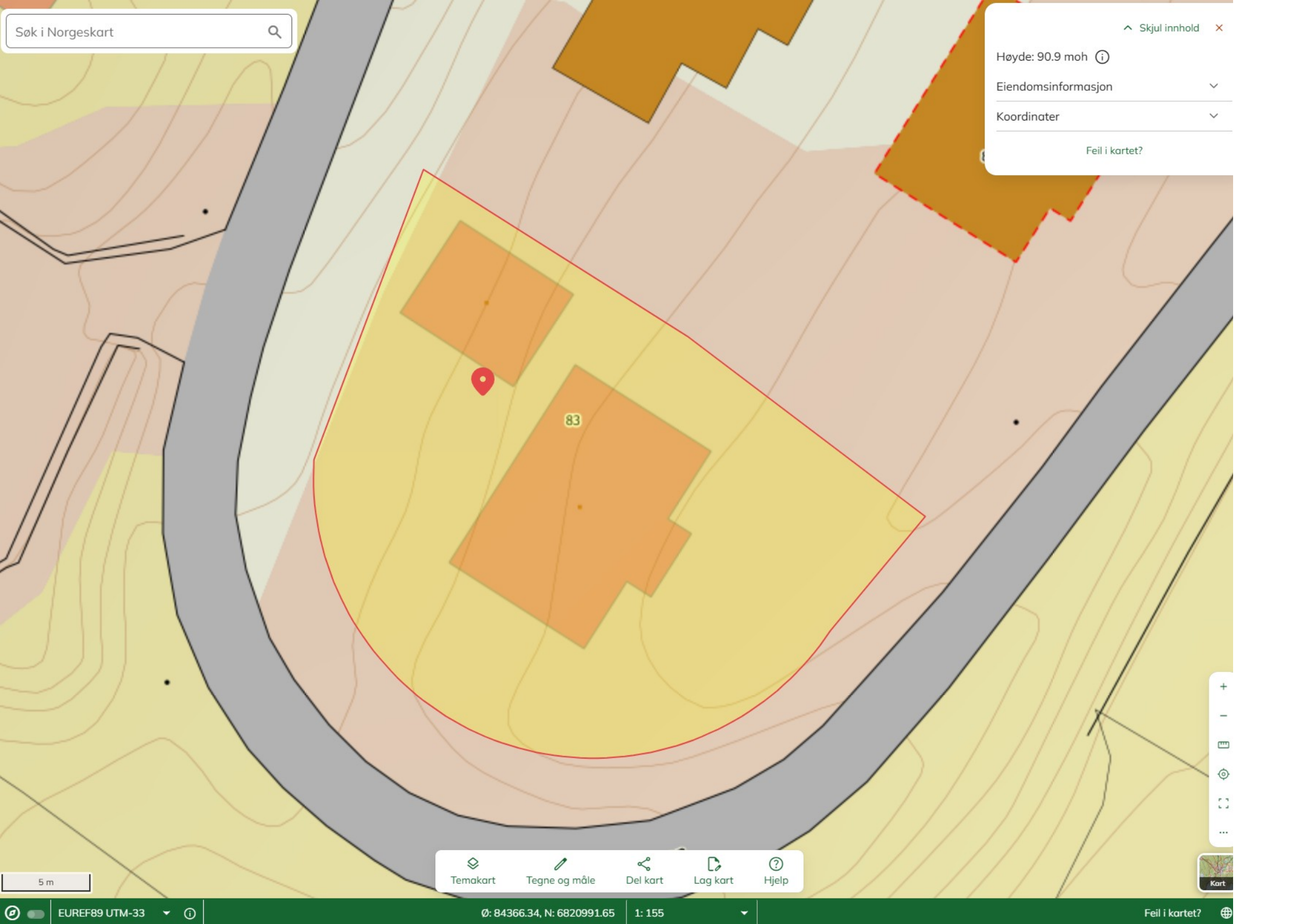
-Arealer oppsatt i tabell er i hht NS 3940.
-Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvarealer.



Fasade mot sørøst



Fasade mot nordøst



Søk i Norgeskart



Skjul innhold

Høyde: 90.9 moh ⓘ

Eiendomsinformasjon

Koordinater

Feil i kartet?

83

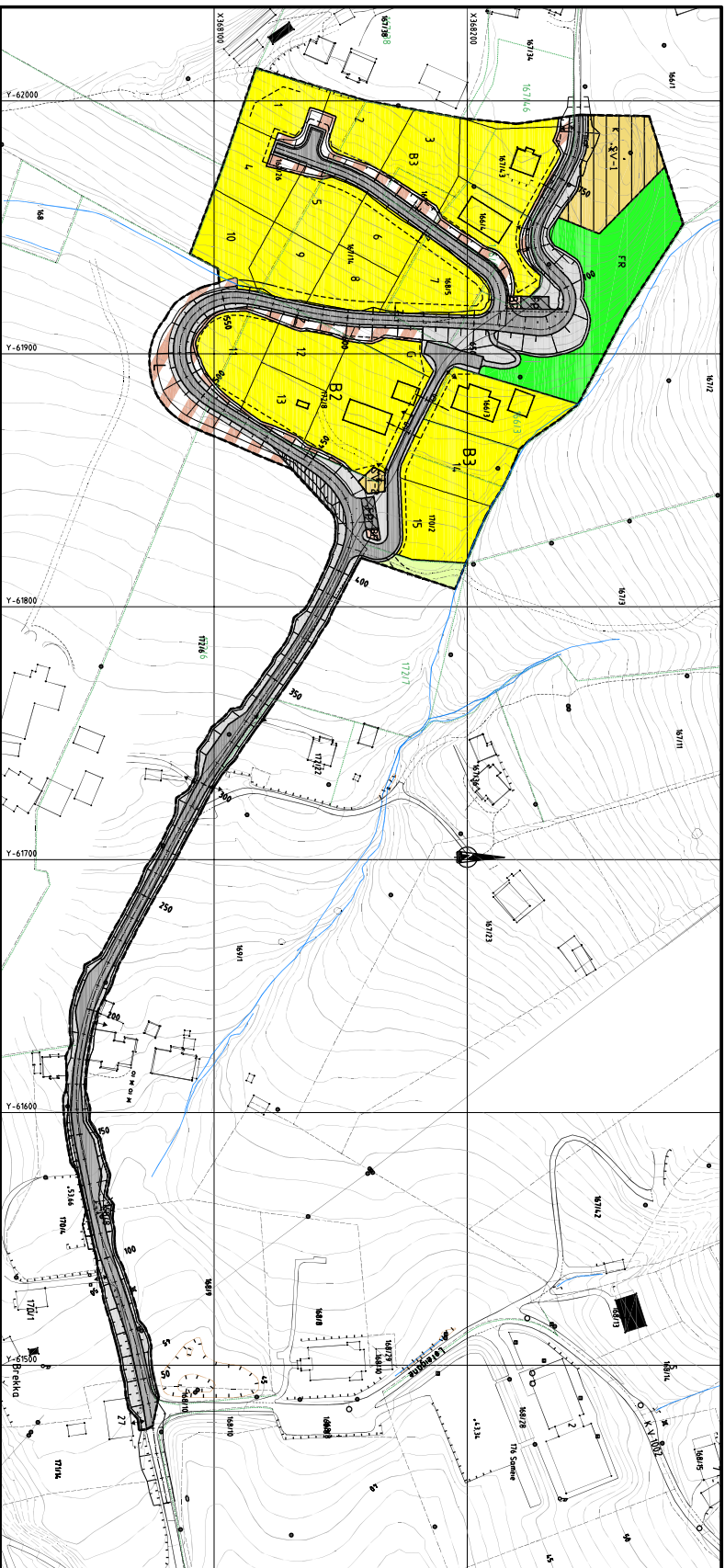
5 m

- Temakart
- Tegne og måle
- Del kart
- Lag kart
- Hjelp

Ⓢ EUREF89 UTM-33 ⓘ

Ø: 84366.34, N: 6820991.65 1: 155

Feil i kartet? 🌐



TEIKNFÖRKLARING

§ 25. REGULERINGSFØREMÅL

1. BYGGEDNIVEAU
- B** bustader
-
-
-

7. FELLESDRAGE
- | | | |
|---|----|----------------------------|
|  | FP | telles parkering |
|  | BP | bosopstilling / posikassat |
|  | | |

2. LANDEBRIKSSOMRÅDET

3. TRAFİK KURALLARINI İFSENLEME
- ☐ lardır uk
- ☐ kuyruq
- ☐ anna veyaral
- ☐ ganysh

§ 25. ZILEDO KOMPENIERTE FORMUL

- bustad / anna vegaral
 landbruk / anna vegaral

6 []

- #### 4. Conclusions

111

5. FAREDMRAT

6. SPECIAL COMPLAINTS

- ISI / SAKI SÖZİNE
ISI /
vern / kulturminn

STREKSYMBOL.MY

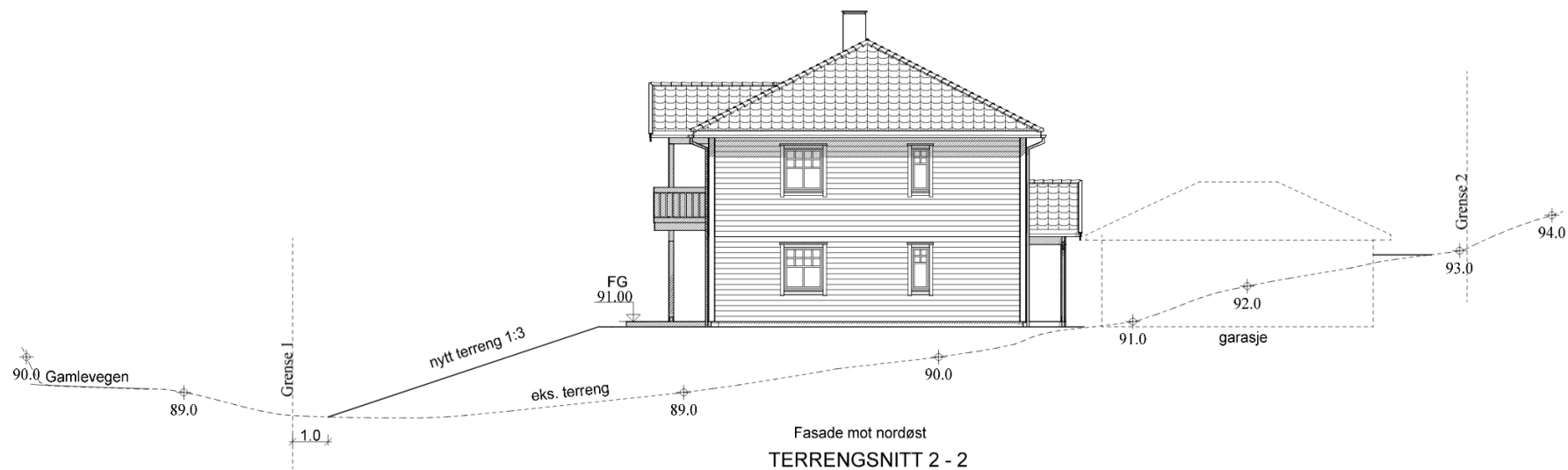
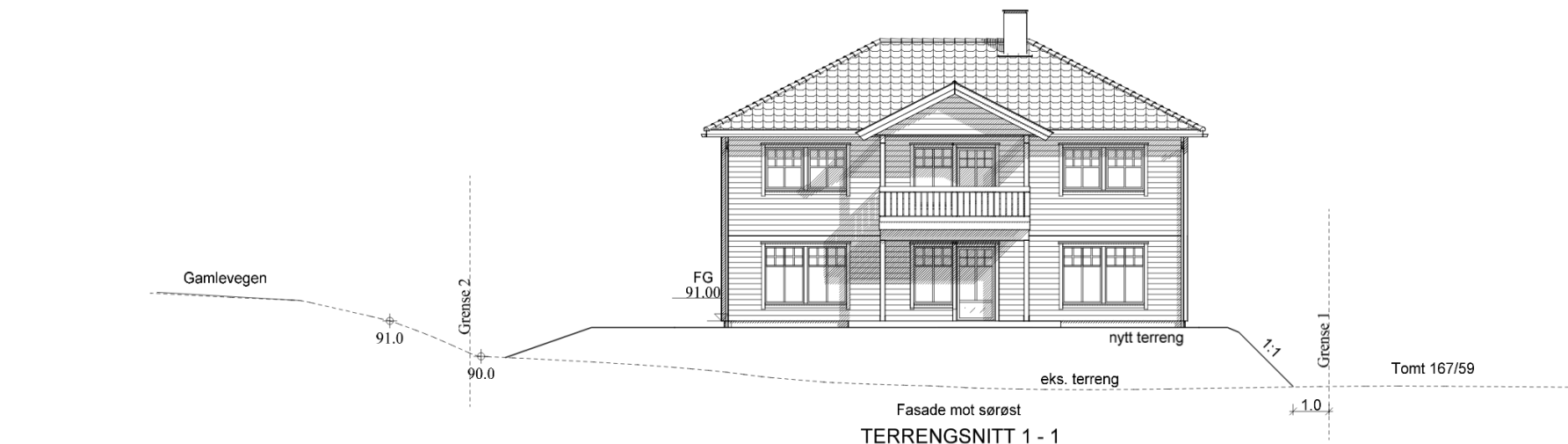
- | | |
|---|---------------------------|
| ----- | plagierelse |
| _____ | greve (ur) |
| ----- | reguleringsenhet |
| ----- | byggerierne |
| ----- | tomlegrease |
| ----- | inkvisite ved veg |
| ----- | serietiske reguleri veg |
| ----- | eksisterende bygning |
|  | som går inn i planen |
|  | bygning som skal fjernast |
|  | eksisterende analogi |

males:stock = 1:1000 (AT)

REGULIERUNGSPLAN/ENDRANG:
LUSTER KOMMUNE
BORHAUG

REGULERINGSFØRESEGNER:
I tillegg til plakartet
gield løresegner
jmf. planrapporten

HANGSANG		DATE	Angpan Vtek +++ _ +++
PANJALIVEI.SK 0023/06	2010.06	KARIBAO	
OPENRIDE LITTON	06.01 - 05/06		
PANJALIVEI.SK 0029/09	2010.09		
OPENRIDEBUNG DONG	2010-03-09		
PANJALIVEI.SK 0170/09	06.04/09	OPENRIDESEANG	
OPENRIDEKSTREI.SK 22/09	2010.09	NH	
	51545	SK	
	001	TEKN	
REV / 1102/09	NH/SSM	DATE 210106	
REV / 20.04.09	NH/SSM	DATE 210106	



 Rondane Variant	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER		SIGN.		DATO	
			Luster Trelastlager AS		TEGN. LO	PROSJ.NR.	G.NR.	B.NR.
					GODKJ.	LT86	167	60
						TEGN. NR.	KOMMUNE:	
						505	Luster	
 Terrengprofiler			Gamlevegen 83, Tomt 11		DATO	MAL 1 : 125		
					12.09.2022			



- 1 Flom (faresonekart)
- 2 Flom (aktsomhetskart)
- 3 Erosjon langs vassdrag
- 4 Overvannsflom
- 5 Skred i bratt terreng (faresonekart)
- 6 Skred i bratt terreng (aktsomhetskart)
- 7 Skred i bratt terreng (andre aktsomhetsområder)
- 8 Skred i bratt terreng (aktsomhetskart snøskred)
- 9 Fjellskred
- 10 Kvikkleireskred (områdeskred) - allerede kartlagte faresoner?
- 11 Aktsomhetsområde for kvikkleireskred (områdeskred)?
- 12 Kvikkleireskred - lokale forhold som kan utelukke områdeskredfare?
- 13 Vassdrag og grunnvann
- 14 Vernede vassdrag

Søkeresultater

Tekst

Tegnforklaring

Adressesøk



JordFlomskredAktsomhet

Jord_flomskred_aktsomhetsområder



Steinsprang - Aktsomhetsområder

Utlosningsområde



UtlosningOmr

Utlopsområde



UtlopOmr

Skredhendelser

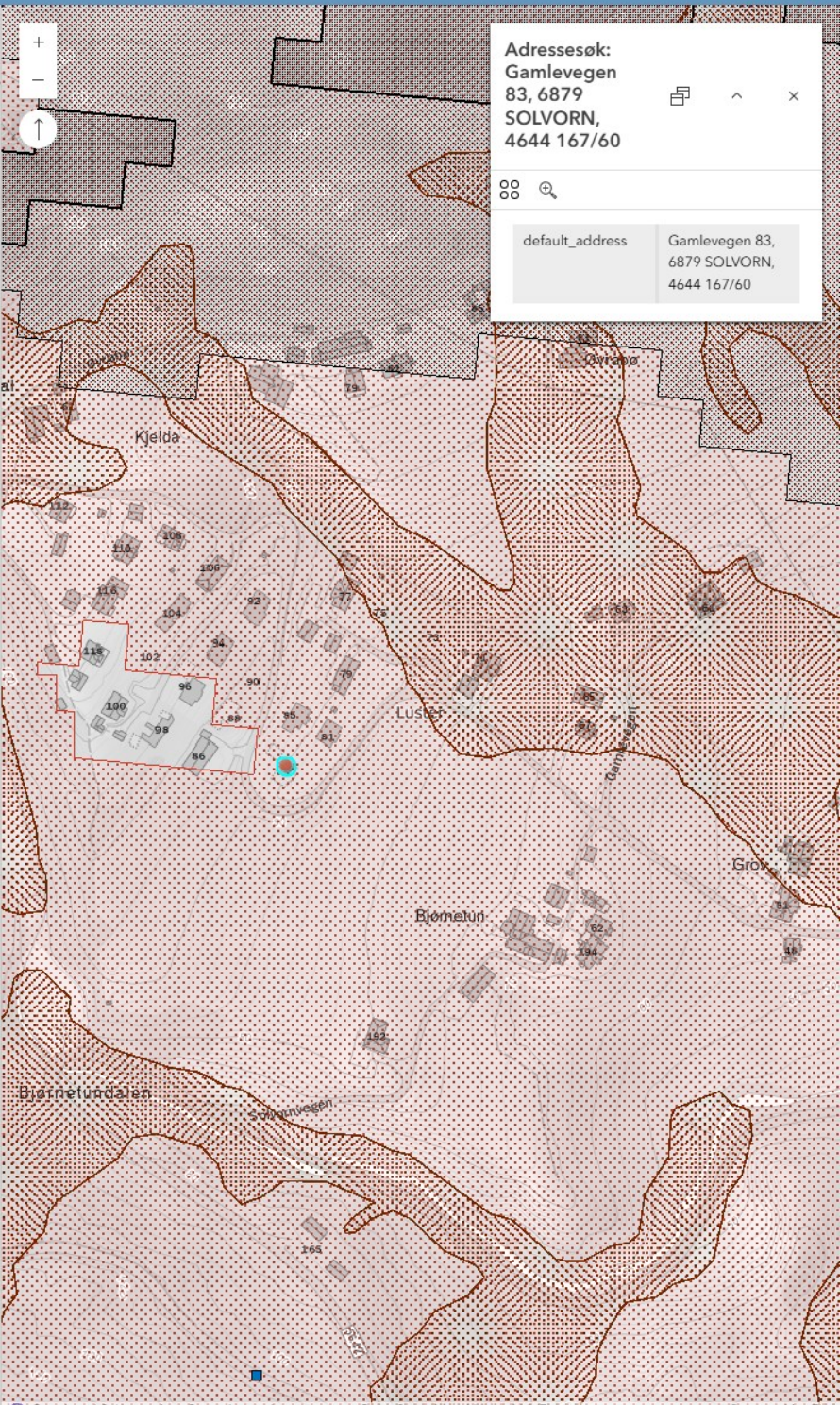
Skredtype

skredType

- ☐ Steinskred
- ☒ Undervannsskred
- ☐ Snøskred
- ☐ Løsmasseskred, uspes.
- ☐ Leirskred
- ☐ Jordskred
- ☐ Flomskred
- ☐ Isnedfall
- ☐ Utglidning
- ☐ Ikke angitt

SnoskredAktsomhet

S3_snoskred_Aktsomhetsområde



- 1 Flom (faresonekart)
- 2 Flom (aktsomhetskart)
- 3 Erosjon langs vassdrag
- 4 Overvannsflo
- 5 Skred i bratt terreng (faresonekart)
- 6 Skred i bratt terreng (aktsomhetskart)
- 7 Skred i bratt terreng (andre aktsomhetsområder)
- 8 Skred i bratt terreng (aktsomhetskart snøskred)
- 9 Fjellskred
- 10 Kvikkleireskred (områdeskred) - allerede kartlagte faresoner?
- 11 Aktsomhetsområde for kvikkleireskred (områdeskred)?
- 12 Kvikkleireskred - lokale forhold som kan utelukke områdeskredfare?
- 13 Vassdrag og grunnvann
- 14 Vernede vassdrag

Søkeresultater ▼

Tekst

Tegnforklaring

Adressesøk



KvikkleireskredAktsomhet

KvikkleireskredAktsomhet



Matrikkel

DekTeigFlate

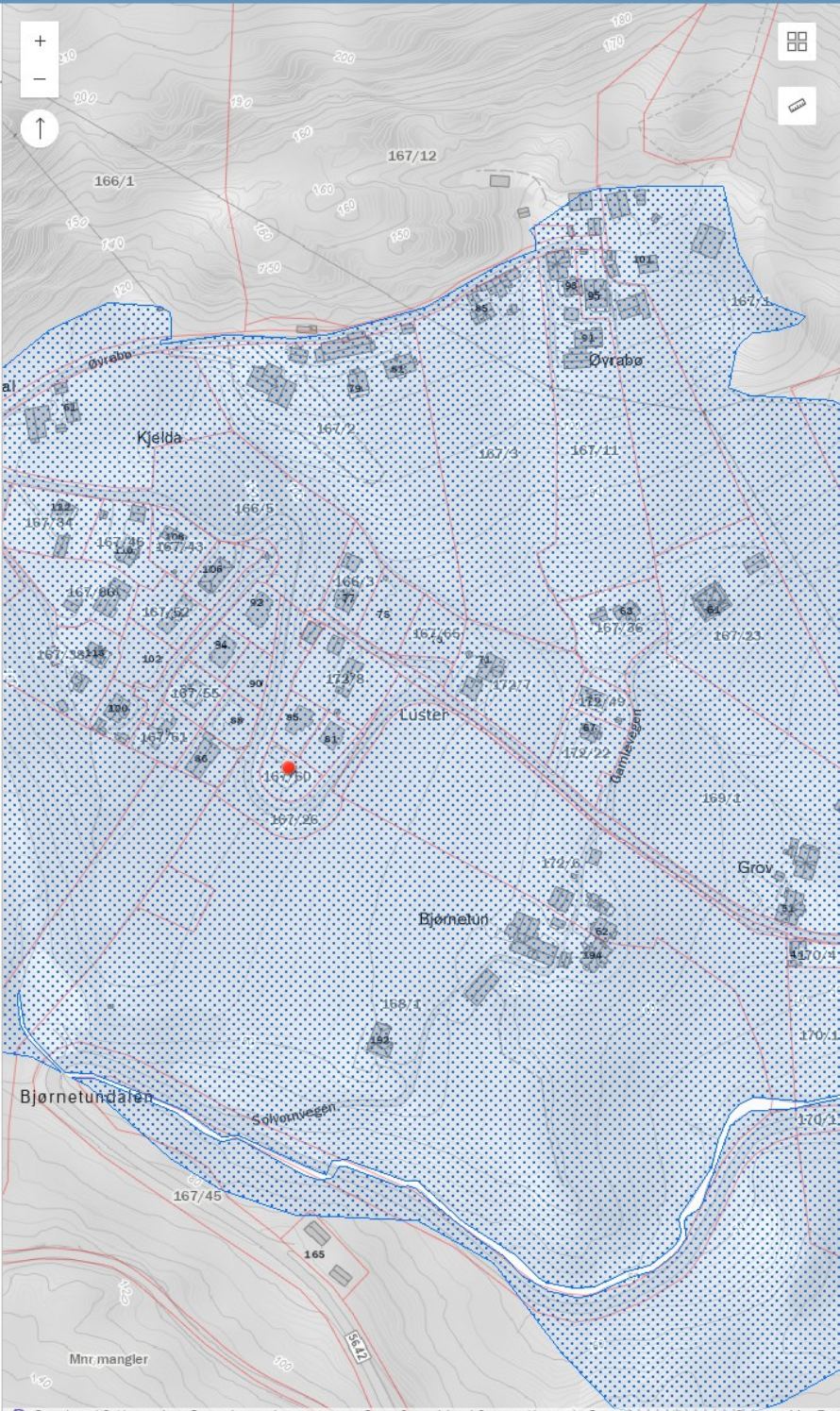


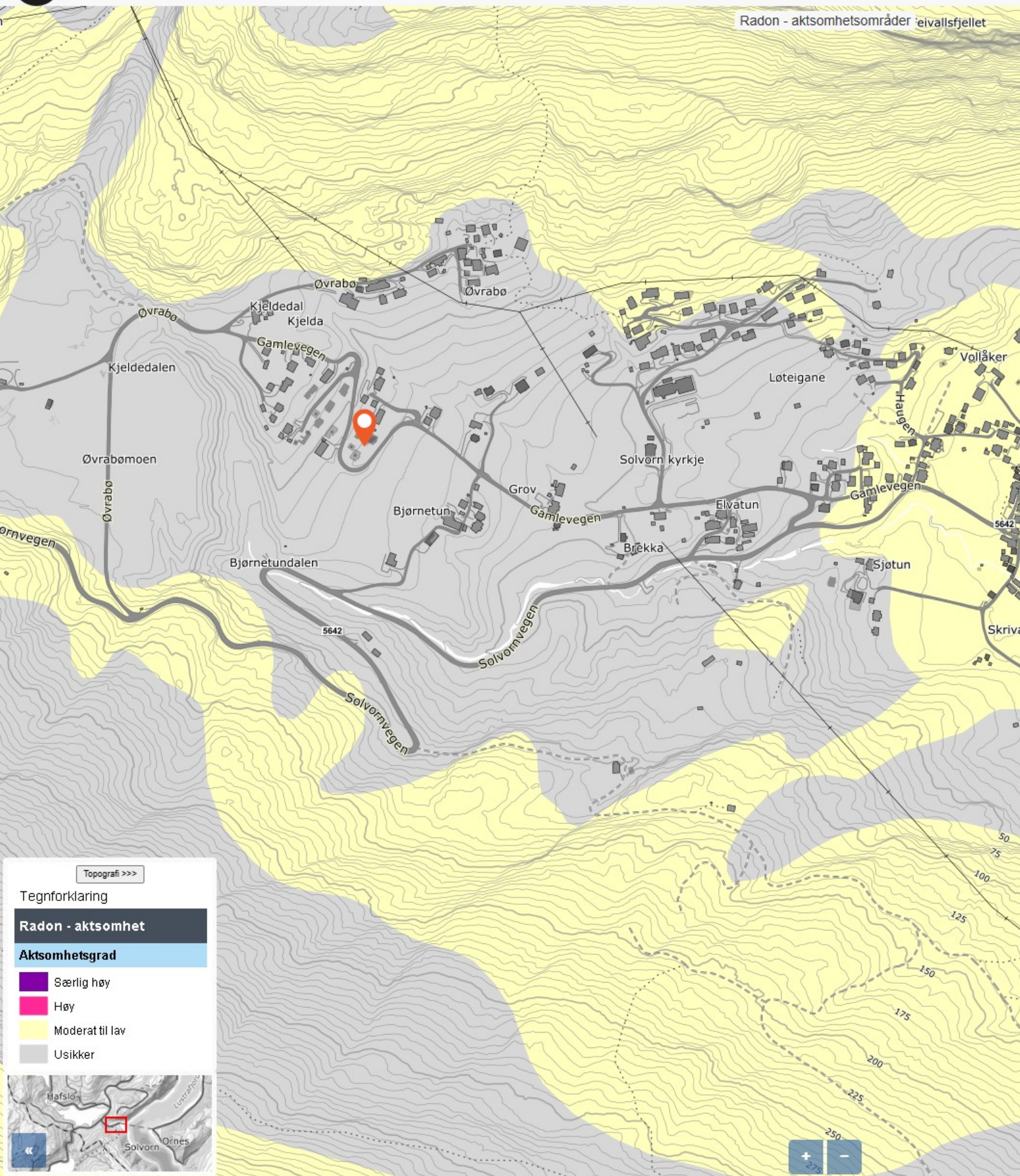
Eiendomsident

Administrative enheter WMS versjon 2

Kommuner gjeldene

Kommunegrense gjeldene





Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Megler skal styre budgivningen ved blant annet å avpasse tempoet slik at oppdragsgiver og aktuelle interessenter kan sikres et forsvarlig grunnlag for sine handlingsvalg.

Bud som avgis er bindende for budgiver.

Megler skal opplyse interessenter og involverte i budrunden om status i budgivningen. Informasjonen gis skriftlig.

Før megler kan videreformidle bud til selger eller andre interessenter må budgiver ha legitimert seg og avgitt signatur. Hva som regnes som gyldig legitimasjon fremgår av eget skriv vedlagt salgsoppgaven. Skrivet kan også lastes ned fra våre hjemmesider på **www.garanti.no**.

For at megler skal kunne formidle bud til selger eller øvrige interessenter må budet foreligge skriftlig. Vi ber om at første bud inngis på fastsatt budskjema. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, motbud, aksept og avslag. Skriftlighet i elektronisk form f.eks som SMS er godkjent.

Når budet videreformidles skal det opplyses om budets størrelse, eventuelle forbehold og akseptfrist. Dette gjelder ved formidling av bud til oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter. Det gjelder imidlertid bare i den grad det er nødvendig og mulig.

Når bud er mottatt skal megler så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budet er mottatt.

Legitimasjon og kundekontroll

Før du kan legge inn bud hos GARANTI Eiendomsmegling må du avgi legitimasjon. Megler kan ikke videreformidle bud hverken til selger eller andre før legitimasjon foreligger.

Gyldig legitimasjon:

- Pass
- Førerkort (ikke grønt førerkort)
- Norsk bankkort med bilde
- Forsvarsdepartementets ID-kort
- Postens ID-kort utstedt etter 1. oktober 1994
- Nasjonale ID-kort utstedt innenfor EØS-området

Personer uten norsk fødselsnummer eller D-nummer:

Gyldig legitimasjon er:

- Pass
- Nasjonalt ID-kort utstedt innenfor EØS-området

Foretak/juridiske personer

- Bekreftet kopi av firmaattest ikke eldre enn tre måneder samt kopi av legitimasjon til den/de som har signatur i foretaket
- Nasjonalt ID-kort utstedt innenfor EØS-området

Reelle rettighetshavere

Hvis tegningen utføres for en bedrift eller annen juridisk person, må det oppgis navn, fødselsdato og kontaktopplysninger på personen(e) som direkte eller indirekte eier eller kontrollerer mer enn 25 prosent av stemmene eller eierandelene i den juridiske personen, eller som på annen måte eier eller kontrollerer den juridiske personen i siste instans. Her skal det benyttes eget skjema.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring



Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	6 200 kr
Selveierleilighet og rekkehus	9 400 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	13 800 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). 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 vår informasjonsside [her](#).

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

GENERELT:

Lov om avhending av fast eiendom (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 særskilt tilpasset".

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

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

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

01. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
02. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
03. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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.
04. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
05. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
06. 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.
07. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
08. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
09. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. PLANTER, BUSKER og TRÆR som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.